

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1239375
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	עטיה דוד
עורך התכנית:	מולדבסקי יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21.2.24
כתובת	תמיר שמואל 19, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31338	55	כן
31338	56	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: המבנה הנדון הינו אחד מתוך 6 מבנים שנבנו באותו אופן ברחוב, כאשר החזית הקדמית נבנתה בקו בינוי אחיד ובעיצוב זהה. במסגרת התכנית מוצעת תוספת של מרפסות זיז מעל דרך מאושרת בחזית הקדמית שלא בהתאמה ליתר המבנים ברחוב, ובאופן שנותר מעבר מתחת למרפסת בגובה של פחות מ – 2.50 מ'. תוספת זו אינה מוצגת בחתכים וחזיתות. יש לבטל את מרפסות הזיז המוצעות בקומות א' (+0.00) ו-ב' (-2.80). יש להשמיט קו בניין עילי מהתשריט ולתקן בהתאם את נספח הבינוי. ניתן לשקול תוספת מרפסות זיז עבור יח"ד אלו בחזית מזרחית ומערבית, כל עוד ישמר מרחק של 1.50 מ' מגבול החלקה לכוון הבניינים השכנים וגבול החלקה, בתיאום מחלקת תכנון. מוצעת תוספת בנייה וחדר מחוזק בקומה העליונה עבור 2 יח"ד מתוך 8 קיימות בבניין, ללא תכנון כולל עבור כל יח"ד בבניין. יש לבחון הרחבות דיור ותוספת ממ"ד עבור יתר יח"ד בבניין, בתיאום מחלקת תכנון עיר. בתחום המגרש קיימת בניה ללא היתר. יש לסמן במסמכי התכנית את כל הבניה שאינה לפי היתר. יש לקבוע בהוראות התכנית בתנאים להיתר, כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הבניה ללא היתר של הדירה המבקשת הרחבה. יש לתקן את שלביות הביצוע המוצעת בתכנית באופן הבא – יש לבטל התייחסות לעניין מרפסות הזיז והבניה על הגג. במקומם יש לקבוע – תוספת הבניה בקומה ג' (מפלס +5.60) תתאפשר לכל

יח"ד בנפרד.. ככל שתתאפשר תוספת בניה גם לדירות אחרות בבניין, יהיה צורך להגדיר גם עבורן שלביות ביצוע, בתיאום מחלקת התכנון.

יתוקן הסעיף בתקנון לעניין מרפסות – כל מרפסת תיבנה בנפרד ולא בצמידים.

יש להשמיט התייחסות לעניין עיצוב מרפסות הסוכה בסעיף 4.1.2ג', שלא רלוונטי לתכנון המוצע במסגרת התכנית.

בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני - בטבלה שבס' 1.5.5 בהוראות התכנית ובטבלת גושים וחלקות שבתשריט מצב מוצע, יש להשמיט את חלקה 56 היות ותכנית זו לא חלה עליה.

יש לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה ללא היתר להריסה ו / או להכשרה, לסמן בניה מאושרת בהיתר, בהתאם למקובל.

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

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

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית	
סעיף 1.2 – יש לתקן את שטח התכנית.	
סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.	
סעיף 1.5.5 – יש לתקן טבלת גושים וחלקות בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני.	
סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים בטבלה.	
סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים.	
סעיף 5 – יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה את מספר יח"ד הקיים.	
סעיף 7.1 – יש לתקן את שלבי הביצוע.	
תשריט מצב מוצע	
יש להשמיט קו בניין עילי.	

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית הרחבות דיור ותוספת קומה ברחוב שמואל תמיר 19, פסגת זאב, ירושלים. הוראות התכנית 1. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן: א. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת מפלס +5.60 לשם הרחבות יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יח"ד הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי. 2. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 3. הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשטח. 4. הגדלת מספר הקומות מ – 4 קומות מעל הכניסה ל – 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. 5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. מצב קיים מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים למחסנים, חניה ומקלט. כלפי הרחוב גג רעפים על חלק מהקומה

הרביעית. הבניין חלק משורה של בניינים דומים בצד זה של הרחוב.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 10/01/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 11/03/2025.

לתוכנית הוגשו 4 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת: רבקה וראובן יאסאן (תת חלקה 6), ברק מנגן (תת חלקה 5), דיירי הבניין ברחוב שמואל תמיר 19.

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה באדריכלות הבסיסית של הבניין, בתשתיות, בבטיחות הבניין

בבקשה לבנות על הגג, מציע המבקש למעשה להרוס את גג הרעפים הבנוי כיום, ובכך לפגום במבנה

האדריכלי הייחודי של הבניינים ברחוב שמואל תמיר.

אין כל ביטחון שהמבקש יצליח לבנות מחדש את גג הרעפים בקומה החדשה שיבנה לכאורה, באופן זהה כפי שהינו היום.

אין לנו כל ערבות שהמבקש מסוגל לבצע את העבודות ללא פגם וללא פגיעה בתשתיות ובבטיחות. כמו כן, אין לנו ערבות שלמבקש קיימת היכולת הכלכלית לבצע את ההריסה ואת הבניה מחדש על כל הליכי הבניה – זהו תהליך בעל משמעויות כספיות ואחרות שבא מתוך עניין פרטי של אדם, ללא התחשבות במשמעויות העלולות לפגוע בדירות של יתר הדיירים ובעלי הדירות בבניין.

2. תוספת בניה על הגג – סיכון למערכות תשתית ולתפקוד המבנה

תוספת הבניה המתבקשת מתוכננת להתבצע על גג הבניין, שהוא רכוש משותף, ומשמש בסיס לתשתיות חיוניות כגון מערכת המים, מערכות האיטום, הניקוז, הביוב והחשמל.

פגיעה בתשתיות: העתקת תשתיות קיימות: עבודות הבניה יחייבו העתקה של תשתיות אלו, דבר שעלול להוביל לליקויים חמורים, כגון בעיות איטום, חדירת מים לדירות העליונות ונזקים למערכות הניקוז והביוב.

תחזוקה לקויה בעתיד: הגבלת הגישה לתשתיות שעל הגג עקב הבניה עלולה להקשות על תחזוקתן, לגרום להוצאות נוספות ולפגיעה בתפקוד השוטף של הבניין.

נזקי איטום וניקוז: פגיעה במערכות האיטום של הגג עלולה לגרום לנזילות, רטיבויות ותקלות תשתיות חמורות, שעלות תיקונן גבוהה ומשמעותית. לאחרונה השקיעו בעלי הדירות סכום גדול משמעותי לאיטום הגג, ולא נסכים שעבודות אלה ייפגעו.

3. פגיעה באיכות החיים של דיירי הבניין לאורך תקופת הבניה הממושכת ובהתאם לתוצאותיה

במהלך הבניה: עבודות הבניה יגרמו למטרד, רעש ואבק, לתקופה ממושכת.

צפויים עומסים בגין עבודות הבניה על שטחים ציבוריים בסביבות הבניין ובחניות.

4. פגיעה בערך הדירות בבניין

הבניין מתאפיין במראה אחיד ואסתטי ביחס ליתר הבניינים מאותה הסדרה האדריכלית ברחוב. תוספת בניה הנדרשת תשנה את חזות המבנה, תפגע במראהו החיצוני ועלולה לפגוע בהיבטים בטיחותיים משמעותיים בבניין, ובכך להשפיע לרעה על ערך הנדל"ן של כלל הדירות בבניין.

5. חששות בטיחותיים והנדסיים

תוספת הבניה תגרום לעומס על מבנה הבניין, דבר שעלול להוביל לבעיות בטיחותיות והנדסיות בעתיד. מגיש הבקשה טרם הציג אישור מהנדס בנוגע לבניה נוספת על הגג ביחס לחוזק היסודות המקוריים של המבנה, כתנאי הכרחי להגשת הבקשה. הבניין נבנה בשיטת בניה טרומית – כלומר לוחות מחוברים, יש חשש מעומסים החורגים מן האפשר במבנה כזה. לאחרונה נפלה אבן חיפוי בבניין למרפסת של אחד השכנים בקומות התחתונות וקיים חשש לערעור השלד המבנה.

6. מרקם קהילתי של דיירי הבניין

חלק מבעלי הדירות הם אנשים מבוגרים מעל גיל 80, שלא יוכלו לטפל בבעיות תשתיות ויסבלו עקב העתקתן של דודי השמש, צינורות מים, איטום הגג, ועוד.

7. היעדר הסכמה מצד כלל הדיירים

הגג מהווה רכוש משותף, וכל שינוי בו מחייב אישור כלל הדיירים בהתאם לחוק המקרקעין. נכון למועד זה, לא ניתנה הסכמה מצד הדיירים לביצוע תוספת הבניה.

8. זכויות בניה של כלל הדיירים ברכוש המשותף

במידה וקיימות זכויות בניה על הגג הן שייכות לכל בעלי הדירות בבניין.

9. לסיכום

לאור כל הנימוקים המפורטים לעיל, אנו מתנגדים לבניה ומבקשים לדחות לאלתר את הבקשה של משפחת עטיה או כל פונה אחר מטעמה לתוספת הבניה על הגג ו/או על חלקים ברכוש המשותף של הבניין. אנו מבקשים להזמין אותנו להשמיע את טענותינו וההתנגדות לפני הועדה. אנו שומרים על זכותנו להגיש ערר על כל החלטה שלא לקבל את ההתנגדות ובנוסף לפנות למפקח על בתים משותפים ולהגיש התנגדות לבניה מבחינה קניינית ע"פ חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

התנגדות מספר 2 :

מאת: נתן אסמוכה, קטלין אסמוכה (דירה 3), דיירי הבניין ברחוב שמואל תמיר 19.

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה באדריכלות הבסיסית של הבניין, בתשתיות, בטיחות הבניין

בבקשתו לבנות על הגג, מציע המבקש למעשה להרוס את גג הרעפים הבנוי כיום, ובכך לפגוע במבנה האדריכלי הייחודי של הבניינים ברחוב שמואל תמיר.

אין כל ביטחון שהמבקש יצליח לבנות מחדש את גג הרעפים בקומה החדשה שיבנה לכאורה, באופן זה כפי שהינו היום.

אין לנו כל ערבות שהמבקש מסוגל לבצע את העבודות ללא פגם וללא פגיעה בתשתיות ובבטיחות. תהליך הבניה מחדש על הגג, כגון זה שמציע המבקש, עלול להימשך זמן רב ואפילו מספר שנים, במהלך עלולים להיפגע צרכיהם של חלק מבעלי הבתים, למשל: במידה ואחד מבעלי הבתים ירצה למכור את הנכס שבר/שותו – סיכויי קלושים למצוא קונים, עקב אי הנוחות שמלווה תהליך בינוי משמעותי זה לכלל הדיירים, כמו גם הוצאה מתפקוד של תשתיות בסיסיות שלבעלי הנכס כגון דודי השמש, איטום הגג, ועוד.

2. היעדר הסכמה מצד כלל הדיירים בהתאם לאחוזים הנדרשים להפקדת התכנית

בבניין קיימות 8 דירות סך הכל, כולל הדירה הנמצאת בבעלותם של המבקשים, כלומר קיימים 16 בעלי עניין כולל המבקשים, כך שללא המבקשים ישנם למעשה 14 בעלי עניין.

בתכנית שהופקדה הציגו המבקשים ארבע חתימות של בעלי עניין בלבד (בעלי שתי דירות סה"כ) ועוד שתי חתימות של המבקשים עצמם (בעלי דירה אחת נוספת).

ארבע החותמים מהווים 29% מבעלי העניין, כך שהבקשה לא עומדת בתנאי הסף בהתאם לחוק, כלומר 66% אחוזים נדרשים – 100% כאשר מדובר ברכוש משותף (הגג להבנתינו הוא רכוש משותף). גם אם נחשב את חתימותיהם של מבקשי הבקשה עצמם, נגיע לכ – 38% חתימות בלבד – גם הוא להבנתנו אינו עומד בתנאי הסף לבקשה זו, בהתאם לחוק.

ככל והגג מהווה רכוש משותף, כל שינוי בו מחייב את אישור כלל הדיירים בהתאם לחוק המקרקעין.

3. ערבויות כספיות והתחייבויות המבקש בפני יתר בעלי הדירות בבית המשותף

בבקשתו מבקש מר עטיה לשלש (לפחות) להבנתנו, את שטח דירתו הקיימת היום – זוהי בניה משמעותית שכרוכה במשך זמן ארוך ובעלויות כספיות גבוהות.

הפונה לא הציג בפנינו ערבויות כספיות או אחרות או כל התחייבות אחרת כפי שהיה מצופה ממנו, ולא פנה אלינו כלל מיוזמתו על מנת להעלות את נושא בקשתו לדיון ולבחון את האופציות.

4. פגיעה בהכנסתם של בעלי הדירות המשכירים את דירותיהם לדיירים

במהלך תקופת הבניה הפונה מבקש להעתיק את דודי השמש ואת תשתיות המים והחשמל לגג החדש שייבנה. במהלך תקופה זו ייפגעו הדיירים השוכרים ולא תהיה להם אופציה להתקלח במים חמים ועוד פגיעות צפויות. לחלק מהמשכירים ובייחוד למבוגרים מבניהם זו פרנסה משמעותית עליה הם נשענים עת זקנתם ובכלל. אין לדעת כמה זמן הבניה על הגג תימשך עד שיוחזרו התשתיות לפעול, ולכן יש סיכוי שהדיירים השוכרים יאלצו לעזוב את הבניין, ועד שיימצאו שוכרים חדשים וכן כאמור בתקופת הבניה שמשכה לא ידוע – ייגרם הפסד משמעותי בהכנסות של בעלי הבתים המשכירים.

5. תוספת בניה על הגג – סיכון למערכות תשתית ולתפקוד המבנה

תוספת הבניה המתבקשת מתוכננת להתבצע על גג הבניין, שהוא רכוש משותף, ומשמש בסיס לתשתיות חיוניות כגון מערכת המים, מערכות האיטום, הניקוז, הביוב והחשמל.

פגיעה בתשתיות: העתקת תשתיות קיימות: עבודות הבניה יחייבו העתקה של תשתיות אלו, דבר שעלול להוביל לליקויים חמורים, כגון בעיות איטום, חדירת מים לדירות העליונות ונזקים למערכות הניקוז והביוב.

תחזוקה לקויה בעתיד: הגבלת הגישה לתשתיות שעל הגג עקב הבניה עלולה להקשות על תחזוקתן, לגרום להוצאות נוספות ולפגיעה בתפקוד השוטף של הבניין.

נזקי איטום וניקוז: פגיעה במערכות האיטום של הגג עלולה לגרום לנזילות, רטיבויות ותקלות תשתיות חמורות, שעלות תיקונן גבוהה ומשמעותית. לאחרונה השקיעו בעלי הדירות סכום גדול משמעותי לאיטום הגג, ולא נסכים שעבודות אלה ייפגעו, וזאת ללא ערבות שיוכלו להתמקם מחדש על הגג באופן ללא פגם.

6. פגיעה באיכות החיים של דיירי הבניין לאורך תקופת הבניה הממושכת ובהתאם לתוצאותיה

במהלך הבניה: עבודות הבניה יגרמו למטרד, רעש ואבק, לתקופה ממושכת.

צפויים עומסים בגין עבודות הבניה על שטחים ציבוריים בסביבות הבניין ובחניות.

7. חשש פגיעה בערך הדירות בבניין

הבניין מתאפיין במראה אחיד ואסתטי ביחס ליתר הבניינים מאותה הסדרה האדריכלית ברחוב. תוספת בניה הנדרשת תשנה את חזות המבנה, תפגע במראהו החיצוני ועלולה לפגוע בהיבטים בטיחותיים משמעותיים בבניין, ובכך להשפיע לרעה על ערך הנדל"ן של כלל הדירות בבניין.

8. חששות בטיחותיים והנדסיים

תוספת הבניה תגרום לעומס על מבנה הבניין, דבר שעלול להוביל לבעיות בטיחותיות והנדסיות בעתיד.

מגיש הבקשה טרם הציג אישור מהנדס בנוגע לבניה נוספת על הגג ביחס לחוזק היסודות המקוריים של המבנה, כתנאי הכרחי להגשת הבקשה.

הבניין נבנה בשיטת בניה טרומית – כלומר לוחות מחוברים, יש חשש מעומסים החורגים מן האפשר במבנה כזה.

לאחרונה נפלה אבן חיפוי בבניין למרפסת של אחד השכנים בקומות התחתונות וקיים חשש לערעור השלד המבנה.

9. מרקם קהילתי של דיירי הבניין

חלק מבעלי הדירות הם אנשים מבוגרים מעל גיל 80 ו-95 שלא יוכלו לטפל בבעיות תשתיות ויסבלו עקב העתקתן של דודי השמש, צינורות מים, איטום הגג, ועוד.

10. זכויות בניה של כלל הדיירים בבית המשותף

נכון להיום להבנתנו לא קיימות זכויות בניה בבניין זה, והפונה מבקש לקבלן. בקשה זו עלולה לפגוע בבקשות עתידיות של בעלי הדירות בבניין – יש לבדוק נושא זה לעומק.

11. לסיכום

לאור כל הנימוקים המפורטים לעיל, אנו מגישים הסתייגות זו לבקשתה של משפחת עטיה או כל פונה אחר מטעמה לתוספת הבניה על הגג ו/או על חלק/ים ברכוש המשותף של הבניין.

(ראוי לציין כי אין לנו התנגדות לתוספת בניה ככל ומדובר בשטח הפרטי של מגיש הבקשה במרפסת הפרטית שלו, או בתוך הדירה שלו שהיא רכוש הפרטי, ככל והחוק ותקנות העירייה מאפשרות זאת).
אנו מבקשים להגן על זכויותינו, לשמר את איכות חייהם של כלל הדיירים ולהבטיח את תפקוד המבנה לטווח הארוך.

אנו שומרים על זכותנו להגיש ערר על כל החלטה שלא לקבל את ההתנגדות ובנוסף לפנות למפקח על בתים משותפים ולהגיש התנגדות לבניה מבחינה קניינית ע"פ חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

התנגדות מספר 3 :

מאת: התנגדות עצמית לתכנית 1239375 בוריס וולוך (דירה 1), דיירי הבניין ברחוב שמואל תמיר 19.

עיקרי ההתנגדויות:

לאחר שראיתי את התכנית אני לא מתנגד אליה אבל אני מעוניין שהממ"ד יהיה במקום שסימנתי ע"ג תכנית זו. החצר שלי אמנם לכל האורך אבל היות שבצד הקדמי יש חניה וא"א לשים יסודות ממ"ד (כי יש תכנון דירות מורכב) ולכן המיקום חייב להיות שם. בנוסף, סימנתי הצעה עבור ממ"דים עתידיים לדירה 3 (ולא במיקום הקודם כך שכל ממ"ד ישב על החצר הפרטית שלו).

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הפגיעה באדריכלות הבסיסית של הבניין, בתשתיות, בטיחות הבניין. הריסת גג הרעפים תפגום במבנה האדריכלי הייחודי של הבניינים ברחוב שמואל תמיר. אין ביטחון שהמבקש יצליח לבנות מחדש את גג הרעפים בקומה החדשה באופן זהה. אין ערבות שהמבקש מסוגל לבצע את העבודות ללא פגם ופגיעה בתשתיות ובבטיחות. וקיימת היכולת הכלכלית לבצע את ההריסה ואת הבניה מחדש ובלי לפגוע בשאר הדירות בבניין – מדובר בתכנית להרחבת שתי יח"ד בקומה העליונה ותוספת קומה אחת להרחבתן בבניין עם גג רעפים חלקי לכוון הרחוב. בניין זה הוא חלק מרצף בניינים דומים ברחוב. על פי התכנית, תצורת הגג הקיימת תישמר גם לאחר תוספת הקומה, ולכן לא ייפגם המבנה האדריכלי הייחודי של הבניינים ברחוב. התכנית קובעת מסגרת תכנונית בלבד. לאחר אישור התכנית, צריך יהיה להוציא היתר בניה.

2. **לדחות** את ההתנגדות לכך שתוספת בניה על הגג המשותף והעתקת התשתיות תהווה סיכון למערכות תשתית ולתפקוד המבנה ועלולה להוביל לליקויים חמורים, כגון: בעיות איטום, חדירת מים לדירות העליונות ונזקים למערכות הניקוז והביוב, שעלות תיקון גבוהה. הגבלת הגישה

לתשתיות על הגג עקב הבניה תקשה על תחזוקתן, ותגרום להוצאות ולפגיעה בתפקוד השוטף של הבניין. לאחרונה השקיעו בעלי הדירות סכום גדול משמעותי לאיטום הגג, ולא נסכים שעבודות אלה ייפגעו – במסגרת התכנית מוצעת קומת גג חדשה שתהיה משותפת לדיירי הבניין עליה ימוקמו המתקנים המשותפים מחדש. התכנית קובעת כי תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל קומת הגג. ככל והבניה תיעשה בצורה טובה, לא אמורות התשתיות להיפגע. היות והבניה מתבצעת על הגג ובקונטור הבניין, הבניה תשפע בעיקר על הדירות בקומה העליונה. התכנית קובעת מסגרת תכנונית בלבד. לאחר אישור התכנית, צריך יהיה להוציא היתר בניה. פגיעה ברציפות של תיפקוד התשתיות במהלך הבניה לא ניתנת למניעה ויש לשאוף לצמצם אותה.

3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הפגיעה באיכות החיים של דיירי הבניין לאורך תקופת הבניה. עבודות הבניה יגרמו למטרד, רעש ואבק, לתקופה ממושכת. במהלך הבניה יהיה קושי למכור את הנכס. פגיעה בהכנסתם של בעלי הדירות המשכירים את דירותיהם לדיירים. עומסים בגין עבודות הבניה על שטחים ציבוריים בסביבות הבניין ובחניות - פגיעה באיכות החיים במהלך הבניה לא ניתנת למניעה ויש לשאוף לצמצם אותה. זו כשלעצמה אינה סיבה מוצדקת למנוע אפשרות להרחיב יחידות דיור קיימות על מנת לשפר את איכות החיים של המבקשים. תוספת הבניה המוצעת בתכנית אינה משמעותית ואינה צפויה לפגוע בשטחים ציבוריים בסביבות הבניין. תיתכן השפעה נקודתית על מכירת נכסים בבניין, והפרעה לשיגרת החיים בבניין שתשפיע על מי שמשכירים את דירותיהם. מדובר בהשפעה זמנית.

4. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הפגיעה בערך הדירות בבניין כתוצאה מהבניה. המתנגדים שומרים על זכותם להגיש ערר על כל החלטה שלא לקבל את ההתנגדות ובנוסף לפנות למפקח על בתים משותפים ולהגיש התנגדות לבניה מבחינה קניינית ע"פ חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 – תוספת הבניה המוצעת בתכנית אינה משמעותית ולא צפויה להשפיע על ערך הדירות בבניין. ככול והמתנגדים סבורים שהם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה או לפנות למפקח על הבתים המשותפים ולהגיש התנגדות לבניה על פי חוק המקרקעין.

5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין חששות בטיחותיים והנדסיים כתוצאה מתוספת הבניה שתעמיס על הבניין שנבנה בשיטת בניה טרומית. מגיש הבקשה טרם הציג אישור מהנדס בנוגע לבניה נוספת על הגג ביחס לחוזק היסודות המקוריים של המבנה, כתנאי הכרחי להגשת הבקשה. כי לאחרונה נפלה אבן חיפוי בבניין למרפסת של אחד השכנים בקומות התחתונות וקיים חשש לערעור השלד המבנה – יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור מהנדס לכך שניתן להעמיד תוספת בניה על הבניין. אבני חיפוי בבניין שנפלו

לאחרונה, אינן קשורות לתוספת הבניה המוצעת בתכנית זו שטרם התממשה. נושא זה צריך להיבדק באופן מיידי בלי קשר לתכנית המוצעת.

6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין המרקם הקהילתי של דיירי הבניין, וכי חלק מבעלי הדירות הם אנשים מבוגרים מעל גיל 95 ו-80, שלא יוכלו לטפל בבעיות תשתיות ויסבלו עקב העתקתן של דודי השמש, צינורות מים, איטום הגג, ועוד – תוספת הבניה המוצעת בתכנית לא אמורה להשפיע על המרקם הקהילתי של דיירי הבניין. טיפול בתשתיות הקיימות בבניין היא מנת חלקם של כל הדיירים, גם דיירים מבוגרים, בכל בניין, אין קשר לתכנית המוצעת.

7. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין היעדר הסכמה מצד כלל הדיירים לבניה על הגג שמהווה רכוש משותף, וכל שינוי בו מחייב אישור כלל הדיירים בהתאם לחוק המקרקעין. נכון למועד זה, לא ניתנה הסכמה מצד הדיירים לביצוע תוספת הבניה – שיעור ההסכמות לתוספת הבניה המוצעת בתכנית הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה ולא חוק המקרקעין, ונבדק בתהליך פתיחת התיק ועמידה בתנאי הסף על ידי הלשכה המשפטית. ככל וישנם בעלים שחזרו בהם מהסכמתם, הנושא ייבחן בשנית על ידי הלשכה המשפטית כתנאי למתן תוקף.

8. **לדחות** את ההתנגדות לכך שלא הוצגו ערבויות כספיות והתחייבויות המבקש בפני יתר בעלי הדירות בבית המשותף. וכי מר עטיה לשלש (לפחות) את שטח דירתו הקיימת היום. זוהי בניה משמעותית שכרוכה במשך זמן ארוך ובעלויות כספיות גבוהות. מגיש התכנית ולא פנה מיוזמתו על מנת להעלות את נושא בקשתו לדיון ולבחון את האופציות – נושאים אלו אינם בסמכות הועדה.

9. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שזכויות הבניה ברכוש המשותף הן של כלל הדיירים. זכויות בניה קיימות על הגג שייכות לכל בעלי הדירות בבניין. בקשה זו עלולה לפגוע בבקשות עתידיות של בעלי הדירות. התנגדות עצמית לתכנית צל של ממ"ד לדירה מס' 1 המסומנת בנספח הבינוי והצעה למיקום ממ"ד לדירה 3 – לא קיימות זכויות בניה במגרש ועל הגג, וזו הסיבה לכך שמקודמת תכנית בניין עיר חדשה. מוצעת הרחבה של הדירות בקומה העליונה בקונטור המבנה הקיים. הגג המשותף הקיים, יועתק לגג בקומה החדשה ויהיה משותף לכל הדיירים בבניין. לצורך קידום התכנית נדרשה הסכמה של הבעלים בחלקה בהתאם לחוק התכנון והבניה. בדיון להפקדה נדרש לבחון תוספת בניה וממ"ד עבור שאר יחידות הדור בבניין. ככל ויש רצון של שאר הבעלים להרחיב את דירותיהם, ושינוי מיקום ממ"ד המסומן כתכנית צל, ניתן לבחון תוספות בניה וממ"ד שיהיו בצורה אחידה ומאוזנת. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון. ככל והחלופה התכנונית החדשה תכלול תכנון בשטחים מוצמדים יש לקבל הסכמה מפורשת של בעלי שטחים אלו. לאור השינויים המוצעים בתכנון, יידרש פרסום לפי 106ב'.

הפרסום ייעשה לתקופה של 30 יום ויבוצע באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של כל

הדיירים בבניין ובבניינים הסמוכים.

בכל ויתקבלו התנגדויות לפרסום, הוועדה תשוב ותדון בהם בוועדה.

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

10. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1319946
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אייכלר אריה
עורך התכנית:	אפריל יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/08/2024
כתובת	רחוב תובל 5, רוממה ירושלים. השטח מצפון למאגר המים

גוש	חלקה	בשלמות
30077	188	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
03/11/2024	לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: - יש לתקן את שלביות הביצוע בסעיף 7.1 באופן שהשלמת הקומות ותוספת הקומות תתאפשר בנפרד מתוספת הבנייה בקומות החניה. - תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. - בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. - בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק כתנאי להפקדת התכנית. - בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
11/09/2024	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: לאור השינוי בחוק התכנון והבנייה ניתן לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א 14, 8. בכל והתכנית תופנה לוועדה המקומית להמשך קידומה, הוועדה המקומית מחליטה על הפקדת התכנית, בכפוף לתיקונים המפורטים להלן.

יש לציין בהוראות התכנית כי כל ההוראות בתכנית 14430 שלא שונו בתכנית זו, ממשיכות לחול.

התכנית מציעה תוספת שטחים בצד הצפון מערבי בקומות החניה. יש להבהיר מהות שטחים אלו. יש לציין את השימוש על גבי התכנית ולציין מהות תוספת השטחים בהוראות התכנית.

בהמשך לנ"ל, ככל ומדובר בתוספת שטחים לשימוש עיקרי יש לפרט את התכנון, להציג גישה ולהראות בחתך כי יש כניסה לאור ואוויר לחללים אלו.

יש להציג את המתקנים המשותפים בקומות הגג וגישה אליהם לכל הדיירים. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל המתקנים המשותפים בקומת הגג.

יש לתקן את שטח התכנית בסעיף 1.2, ובהתאמה לסעיף 3.2 וטבלה 5.

יש להבהיר ש סעיף 6.1.1 בינוי ו/או פיתוח – מתייחס להיתרי הבניה שאושרו ולא לתוספות המוצעות.

לגבי מרפסות חדשות מוצעות - הבלטת מרפסות זיז תהיה בהתאם לתקנות ולא כמפורט בסעיף. לגבי מרפסות חדשות מוצעות - חישוב שטח מרפסות יהיה בהתאם לתקנות התו"ב – עד 14 מ"ר למרפסת ובממוצע 12 מ"ר ליח"ד. מעבר לזה, יחושב שטח המרפסות במניין שטחי הבניה.

יש לתקן את שלבי הביצוע בסעיף 7.1 באופן שהשלמת הקומות ותוספת הקומות תתאפשר בנפרד מתוספת הבניה בקומות החניה.

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

בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית

ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערות טכניות
הוראות התכנית

סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

סעיף 2.1 – יש לציין במטרת התכנית גם תוספת יח"ד. סעיף 2.2 – יש להשלים עיקרי הוראות התכנית – בין היתר, תוספת יח"ד. סעיף 3.2 – יש להשלים טבלת שטחים במצב המאושר. נספח בינוי יש לתת כותרות לכל תכניות הקומות. יש לציין כל מפלסי הקומות שמיוצגים על ידי הקומה הטיפוסית. יש להציג בתכנית הפיתוח את הכניסה לחניה התת קרקעית כמאושר בתכנית 14430.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות	
מטרת התכנית: תוספת שתי קומות השלמת קומות עליונות ותוספת שטחי בניה לשם הרחבת יח"ד ותוספת שטחי שירות ושטחים עיקריים בקומות החניה, בשלושה בניינים מאושרים בהיתר, רוממה רחוב תובל.	
הוראות התכנית: 1. תוספות בניה בבניינים א', ב' ג', בהתאם לנספח הבינוי כמפורט להלן: - הרחבת קומה 8 בבנין א', לשם הרחבת יח"ד המאושרת בה. - הרחבת קומה 9 בבניינים א', ג', לשם הרחבת יח"ד המאושרות בהן. - הרחבת קומה 10 בבניינים ב', ג', לשם הרחבת יח"ד המאושרות בהן. - תוספת קומה 10 בבנין ג', ותוספת קומה 11 בבניינים א', ב' ג', לשם הרחבת יח"ד המאושרות בקומה שמתחת. - תוספת שטחי שירות בקומות החניון. 2. הגדלת שטחי הבניה. 3. תוספת שימוש ושטחי בניה למסחר. 4. הגדלת מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת וקביעתן ל - 12 קומות מעל 6 קומות. 5. הגדלת מספר יח"ד מ- 97 יח"ד ל - 116 יח"ד. תוספת של 19 יח"ד. 6. שינוי קווי בניין. 7. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה. 8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.	

התוכנית הופקדה בתאריך 17/01/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 18/03/2025 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

מאת: ירושלים שקופה – שקיפות במינהל הציבורי בירושלים (ע"ר), בשם עשרות תושבים מקומיים שגרים בשכונה, באותו גוש ובתחומי העיר ירושלים, חלקם חברים בעמותה, וחברים שלא הצטרפו להליך בעקבות מחסור במשאבים וידע ופחד לעמוד מול גורמים חזקים. הרב נתן קרמר, פלור קילא, ותושבים המתגוררים ברחוב תכלת מרדכי 8, כ- 70 מ' מרחק אווירי מהתכנית. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של הנציגים מטעם העמותה (לרבות הרב נתן קרמר, ת.ז. 3339924) להציג את התנגדויותיהם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים.

עיקרי ההתנגדות:

ואלו הם הטעמים והנימוקים להתנגדות

1. התכנית תעמיס על התשתיות הציבוריות מבונות ופתוחות של השכונה וכן על התשתיות תחבורה של השכונה.
2. התכנית מבטלת את הוראות פיתוח לשצ"פ הגובל לתחומה.
3. הגדלת שטח הבנייה הכולל המותר לבניה תגדיל את גודל של יח"ד וממילא תדיר את האוכלוסייה החלשה מהשכונה כולל זוגות צעירים) כולל הילדים ובני משפחה של המתנגדים (ותפגע באיזון של תמהיל הדירות בתחום התכנית בפרט ובשכונה כולה בכלל
4. האי חוקיות שבתכנית פוגעת בשלטון החוק.

טיעונים ונימוקים לפגיעה הנטענת לוועדה נעדרת סמכות לקדם התכנית

5. התכנית אינה בסמכות הוועדה המחוזית, אלא בסמכות הוועדה המקומית, , וכן בהתאם יש לקבוע הוראות מיוחדות של התוספת השישית לחוק, והכול לפי סעיף 62א(א) לחוק ופסקה 14 שבו הקובעים, כי: "תכנית מפורטת או תכנית מיתאר מקומית, הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים המפורטים להלן, היא תכנית בסמכות הוועדה המקומית: הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 50% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, והוספת שימוש למסחר ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימוש למסחר לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית לאחר הגדלתו לפי פסקה זו...; בתכנית לפי פסקה זו ייקבע כי הוראות התוספת השישית יחולו עליה. מכאן כי התכנית קודמה בהעדר סמכות עניינית. אך

התוספת השישית אינה חלה על התכנית, ובכך נפגעו הציבור שאין להם דיור בהישג יד והשלטון החוק שהתכנית נוגדת את החוק בעניין.

התכנית הופקדה, תוך כדי הצגת מצגות שווא עד כדי שמחייבת ביטולה

6. התכנית מצמצמת את קווי בניין במקביל לקו אפס של המגרש, בשונה מתכנית המאושרת. גם מצמצת קו בניין עילי בגבול הצפוני הגובל עם חלקה 116 מ-4 מ' ל-3 מ' ובאופן שיתכן שאף מבטל את הרוחב של זיקת הנאה למעבר רגלי. אך כל האמור לא פורסמה במסגרת פרסומה של התכנית ולא מצוין בהוראות התכנית.
7. בבנין ג' מציעה התכנית 2 קומות, ולא כפי שפורסם כי מדובר בתוספת קומה אחת לכל בניין ובניין. למעשה יש סתירה פנימית בתכנית לגבי האמור, בו בעת שבסעיף 2.2(2) להוראות התכנית נקבע: "תוספת קומה אחת בכל בניין" בסעיף 4.1.2 א'2. נקבע "תותר בניית טריפלקסים בקומות העליונות כאשר הכניסה לטריפלקס תהיה במפלס התחתון של הטריפלקס וזו תיחשב כמפלס הכניסה של הדירה."
8. התכנית מציעה להוסיף חדר כושר/מקווה/בית כנסת/ספריה וכל שימוש מסחרי אחר, אך בנספח הבינוי אין ביטוי לכל השימושים הללו.
9. התכנית משנה את ייעודי הקרקע מ"מגורים ומוסדות ציבור" ל"מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור", מוסיפה שימוש של מסחר, אך שימוש זה לא פורסם במסגרת הפרסומים ואף לא במטרת התכנית ובעיקרי הוראות התכנית, מדובר בפרסום מטעה. שימושים אלו לא היו מעולם בגרסת מסמכי התכנית שהוועדה המקומית והוועדה המחוזית דנו בהם. כך שהתכנית הופקדה על בסיס ההחלטה לאשר את הפקדת התכנית שהתקבלה בחוסר סמכות וממילא בטלה מעיקרא ובהתאם גם ההפקדה.
10. אין מנגנון לציבור לדעת איזה גרסאות של מסמכי התכנית הונחו בפני הוועדות הרלוונטיות בעת קבלת ההחלטות בדבר התכנית, כי מסמכים אלו לא מפורסמים וגם לנספחים אין מספור של הגרסאות.
11. אין תמליל של הדיון הפנימי שהתקיים בהחלטה שהתקבלה לאשר את הפקדת התכנית. הפסקת הקלטה של 14 דקות. מתמליל הדיון עולה כי מר גידי בן עמי היה היחיד ולא היה עוד חברים בדיון. משמעות הדברים הינה כי התכנית הופקדה על בסיס ההחלטה לאשר את הפקדת התכנית שהתקבלה על ידי דן יחידי, ללא קוורום הנדרש, וממילא בחוסר סמכות, והרי אי לכך ההחלטה בטלה מעיקרא ובהתאם גם ההפקדה. בהיעדר שקיפות הן בעניין גרסאות של מסמכי התכנית והן בתמליל של דיונים פנימיים וכד', לא עומדת לוועדה חזקת תקינות המעשה המינהלי. כך במיוחד בכל הנוגע להליכי תכנון, אשר פומביות פעולותיהם של מוסדות התכנון ארוגה כחוט השני בחוק התכנון והבניה, הכולל את חובת פרסום כל שלבי התכנון משלב הפקדת התכנית עד הפקדתה למתן תוקף.

התכנית מציעה תוספת שטחים משמעותיים ללא בסיס כלשהו ובחלל ריק תכנוני

12. התכנית מציעה תוספת שטחים בהיקף של למעלה 3,000 מ"ר שטחים עיקריים (1,810 מ"ר + 1,263 שטחי מרפסות). בהתאם לנקבע בהערה ב' לטבלה 5 המציע כי "שטחי המרפסות כולן שאושרו במסגרת היתר הבנייה שיצא לרבות גם מרפסות מקורות ו/או מרפסות שמוקפות בשלושה קירות ו/או מרפסות מעל 14 מ"ר לא יחשבו במניין השטחים ויהיו בנוסף לשטחים בטבלה זו + שטחי שירות. נתוני התכנון של התכנית פורצים ונוגדים את הקבוע במסמכי המדיניות לאזור (תכנית 2000 ותכנית אב רוממה) הקובעת גובה מקסימלי של 11 קומות, והיקף שטחים ללא מסחר עד 300%, עם מסחר 320%). כן לא התווספו הפרשות לשטחים ציבוריים בהתאם, זאת למרות ש-19 יח"ד התווספו במסגרת הקלה שלא מאפשרת תוספת שטחים, על מנת לא להעמיס על התשתיות הציבוריות המבונות והפתיחות. התכנית עוד מפחיתה היקף ההפרשות המבונות מ-300 מ"ר ל-250 מ"ר, וכאשר צפיפות יח"ד לדונם עלה ל-34 לדונם במקום 28 יח"ד נקבע בתכנית אב רוממה. וההחלטה בתכנית התקבלה בחלל ריק תכנוני ללא בסיס כלשהו ובהעדר תשתית עובדתית ראויה התומכים את השינויים המוצעים בתכנית, כך לא נרשם בהחלטה כל נימוק בכלל ונימוק מיוחד ומוגבר לסטייה ופריצה ממדיניות בפרט, כנדרש בסטיות כאלה.

13. בתחום התכנית אושרה בעבר במסגרת רישוי תוספת של 20% יח"ד (19 במספר), זאת לפי תקנה 2(9) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב 2002) הקובעת כי במסגרת הליך של הקלה, ניתן לאשר תוספת דירות מגורים בשיעור של עד 20% מהמותר לפי תכנית. אך ההקלה של תוספת שטחים הייתה מותנית בתנאי שניתן לאשר רק לאחר שהונחה לפניה חוות דעת בכתב מאת מהנדס הוועדה, שלפיה מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה בסביבת הבניין, נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת שטחי הבנייה ומספר יחידות הדיור בבניין מעבר למה שהותר בתכנית. התכנית בעצם מציעה לעקוף את התקנה האמורה ולקבל בשתי פעימות ההקלה של אותה הוראות שעה שכבר התבטלה, ועוד מבלי לעמוד בדרישות המחוקק של ההקלה האמורה, כי כאמור לא הוכח שיש כושר נשיאה עבור תוספת של 19 יח"ד אלו ולתוספת שטחים, ככל שרוצים להוסיף שטחים, הרי אז חייבים גם לבחון את כל החבילה דהיינו השתי פעימות (תוספת יח"ד והתוספת שטחים במקביל), אך אין תיעוד כלשהו כי הוועדה בכלל הפעילה שיקול דעת בעניין לפני שקיבלה הכרעה בעניין.

14. התכנית הייתה אמורה להתקדם במסלול של הוועדה המקומית ואז הייתה אמורה לעמוד הן בדרישה שנקבעה בפסקה 14 לסעיף 62א(א) לחוק לגבי התוספת השישית והן בפסקאות 403-4(ה) של סעיף 61א לחוק הקובעים, שלא תופקד ולא תאושר תכנית

בסמכות הוועדה המקומית אלא אם כן מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות הכלולים בשטח התכנית ובסביבתו נותנים מענה לצרכים הנובעים מהתכנית. מכל מקום התכנית אינה עומדת בדרישות האמורות, ולכן דינה להידחות על הסף. נסיף שלכך תכלית ברורה והיא ההבנה כי הפרשה לצרכי ציבור כוללת גם ייעוד שטח לצרכים אלה. צעד מעין זה מחייב הכנת תכנית ושמיעת הציבור בהליך תכנוני מלא".

שינוי תמהיל גודל הדירות

15. התכנית מציעה שינוי בתמהיל הדירות, אך יש לשינוי זה השלכות רוחביות על השכונה, כי היא בעצם מצמצמת את ההיצע של הדירות הקטנות יותר ומגדילה את ההיצע של הדירות הגדולות והיוקרתיות יותר. סעיף 62 א(א)(8) – הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות. סמכותה של הוועדה המקומית לפי פסקה זו מוגבלת להגדלה של מספר יחידות הדיור ואינה כוללת אפשרות להקטנת מספרן. הגבלה זו של הסמכות שנכללת בחוק כבר מתיקון מס' 43 משקפת את המדיניות התכנונית, הבאה לידי ביטוי במגוון רחב של אמצעים חקיקתיים ואחרים, להגדיל את מספר יחידות הדיור הקיימות ולייצר מספר ראוי של יחידות דיור קטנות ובינוניות.

צמצום יח"ד קטנות יותר פוגע במתנגדים ובציבור כולו, בכך שמחריף את המחסור ביח"ד קטנות יותר שנועדו בתכנית מחוזית לזוגות צעירים ולאוכלוסייה החלשה וביניהם הילדים של המתנגדים אשר הוריהם והילדים רוצים לגור קרובים אחד אל השני ורוצים להישאר בתוך השכונה שלהם. כן גורם המחסור שהעלות השכירות עבור יח"ד הללו תייקר, דבר אשר גרם לפני כמה שנים שכל רבני השכונה ואף מחוץ לשכונה התאחדו עם קול קורא ביחס ליוקר השכירות.

תכנון מכליל הוא תכנון הטרוגני המאפשר מגוון של פתרונות דיור, תעסוקה ותחבורה למגוון סוגי אוכלוסייה, המאפשר לבעלי הכנסה נמוכה יחסית להתגורר בכל מקום, לבעלי מוגבלויות לנוע בכל מקום, למועסקים במשרה זמנית למצוא דירה להשכרה במקום העסקתם, ולמי שחיים בצורה שונה מהמקובל למצוא פתרונות דיור, בילוי. הגדלת גודל יח"ד אמורה גם להעמיס על התשתיות הציבוריות, זאת בו בעת כי ככה יש עומס חמור על התשתיות הללו.

תנאים לפיתוח השצ"פ הנמצאים מחוץ לתחום התכנית

16. סעיף 7.1ב' להוראות תכנית המאושרת קובע כי פיתוח השטחים המיועדים לציבור בתחום התכנית כתנאי למתן טופס 4, אך תא שטחים הרלוונטיים לשטחים ציבוריים הללו אינם נכללים בתשריט התכנית ולכן תנאים הללו אינם חלים עליהם וממילא אינם ניתן לאכיפה ובעצם התכנית מרוקנת מתוכן את החובה לעמוד בתנאים אלו, מה גם, כי בפועל יוצא אפוא בדיעבד, כי התכנית משנה הוראות והתנאים שנקבעו בתכנית מאושרת, ללא נימוק

והצדקה לכך ומבלי שפורסמו פרטים אלו ומבלי שהם קבלו עוגן בהוראות התכנית, ובניגוד גמור לסעיף 133 לחוק ובסעיף 83(א) לחוק. מובן מאליו, כי מדובר בהוראות שנקבעו לשם תועלת ציבוריות שביטולן או סיכול אכיפתן פוגעות בציבור.

התכנית אינה עומדת בהוראות תמ"א 17/1 פרק פיתוח תת הקרקע

17. סעיף 3.1.10 לתמ"א 17/1 (פרק פיתוח תת הקרקע) קובע כי "תכנית מפורטת הכוללת בינוי בתת הקרקע באזורים החשודים בזיהום מי תהום כמסומן בתשריט תכנית זו תועבר להתייעצות עם רשות המים טרם הפקדת התכנית". תחום התכנית מסומן בתשריט תמ"א 1 כנמצא ב"אזור החשודים בזיהום מי תהום" ראו סגמנט מטה מתוך התשריט. כאמור לעיל, התכנית מציעה לצמצם את קווי בניין תחת, כך שלמעשה מציעה התכנית להרחיב את ההיקף הבינוי בתת הקרקע.

18. ע"פ הערה מס' 2 לטבלה 5 מציעה התכנית להוסיף לפחות קומה אחת בתת הקרקע וכך לישנא של הערה האמורה "לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית ו/או שטחי חניה מעבר למפורט בטבלה זו בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבנייה הנ"ל אינם נכללים בטבלת שטחי הבנייה המפורטים בסעיף ויהיו בנוסף לטבלה זו". אך למרות כי כאמור התכנית מציעה להרחיב ההיקף הבינוי בתת הקרקע באזור החשוד בזיהום מי תהום, בתיק התכנית כמופיע באתר מנהל התכנון, לא מופיע שהתכנית הועבר להתייעצות עם רשות המים בכלל וטרם הפקדת התכנית בפרט. אי שיקול המצב בפועל בשטח שאינו תואם את האישורים התקפים לשטח. השינויים בקווי בניין וכן הערה לטבלה 5 המציע קומת חניה נוספת אומרים דרשנו, כי הבניה בפרויקט כבר בעצומה והשלד של המבנים כבר קיימים, וקשה לראות הכלכליות בתוספת שטחים הללו בתת הקרקע, אלא במידה כי מדובר בבניה בניגוד להיתרים המאושרים והתכנית מנסה להכשיר אותם, ולנוכח האמור, הרי על הוועדה הייתה לבדוק את המניעים העומדים מאחורי השינויים המוצעים אלו, ואכן מבדיקה בשטח עולה, כי קרוב לוודאי המצב בפועל בשטח אינו תואם את ההיתרים ואת התכניות שאושרו לתחום התכנית, וזאת בלשון המעטה. המקרה בענייננו חמורה יותר ממקרה מערר האמור, במיוחד לנוכח המצגות שווא שהוצגו בפני הוועדה אשר היקפם מוכיחים שקרוב לוודאי כי מדובר בכוונה תחילה להטעות את הוועדה.

פגמים בפרסום התכנית בהתאם להוראות הדין

19. ראו טיעונים בעניין פגמים כללים בפרסום תכניות במחוז ירושלים המפורטים בפרק ט' לכתב התנגדות שהוגשו על ידי עמותת "ירושלים שקופה" ועל ידי הרב נתן קרמר ואח' לתכנית מס' 0897934 - 101. בתכנית דנן ישנם אותם פגמים והטיעונים בעניין נטענים כמיצוי הליכים בטרם נקיטת הליכים בערכאות הרלוונטיות. יוער כי טיעונים לגבי פגמים

בפרסום, אינם מסוג הטענות הנדרשים להעלותם במסגרת ההתנגדות המוגשת לפי סעיף 100 לחוק, כי הם לא חלק מפרטי התכנון שבתכנית, וממילא זכות העמידה לטיעונים הללו, אינה אמורה מוגבלת, אך רק לגורמים הזכאים לזכות העמידה לפי סעיף 100 לחוק. אך פגמים בפרסום מסבירים מדוע אין הרבה מתנגדים נוספים לתכנית. במקרה דנן ומבלי לגרוע מן כל הנטען לעיל, מעולם לא היה הוצבו שלטים בדבר הפקדת התכנית כנדרש לפי הוראות הדין ובין היתר סעיף 89א לחוק ולא נתלו הודעות בהתאם על לוחות הודעות בשכונות הנוגעות לתכנית ולא פורסם במשרדי הרשויות המקומיות שתחום שיפוטן כלול בתחום התכנית, כנדרש לפי הוראות הדין ובין היתר סעיף 89 לחוק. כן כנטען בפתח ההתנגדות, לא פורסם הצמצום הקווי בניין תחת ועילי, התוספת שימוש של מסחר וכן התוספת 2 קומות במקום קומה אחת על בנין ג'ה.

סיכום ואחרית דבר

20. כל המקבץ עולה כי לא הייתה כל סמכות לוועדה להחליט על הפקדת התכנית ולהפקידה בפועל וברי כי בהתאם לכל האמור, אין לוועדה כל סמכות לקבל החלטה בדבר אישור התכנית ובדבר מתן תוקף לתכנית, ולמצער אישור התכנית לא יהיה חוקי, שכן אישורה תחרוג מסבירות ההחלטה באופן קיצוני. לאור האמור, מתבקשת מהוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות במלואה ולדחות את התכנית במלואה וכמבוקש ברישא. יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות במלואה ולדחות את התכנית במלואה. חשוב להזכיר בפני חברי הוועדה את מה שנקבע לגבי מתן אישור או היתר שלא כדין בסעיף 251 לחוק (לפי תיקון מס' 116 לחוק משנת תשע"ז 2017).

21. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדים לדיון פרונטלי בהתנגדות, ולאפשר להם להשמעת מלוא נימוק התנגדותם מאת המתנגדים ו/או מאת נציגיהם ו/או מאת ב"כ מטעמה. המתנגדים מתנגדים מראש לדיונים בהיוודעות חזותית, ועומדים על כך שכל דיון בתכנית יתקיים באופן פרונטלי בלבד. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של הנציגים מטעם העמותה (לרבות הרב נתן קרמר, ת.ז. 3339924) להציג את התנגדותיהם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים. ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד. לתמיכת האמור בכתב התנגדות זו, מצורף תצהירים של המתנגדים, המאמתים את העובדות שעליהן מסתמכים המתנגדים, המתנגדים שלגביהם לא צורפו תצהיר כאמור, מסתמכים על התצהירים של המתנגדים אחרים, בהתאם לסעיף 103א(ב) לחוק. זכות המתנגדים נשמרים בכך להוסיף טענות להתנגדותיהם ו/או להשלים נימוקים לרבות הגשת והצגת חו"ד מקצועית וכמו"כ לפרט ולנמק טענותי התנגדותיהם לעת הדיונים (במיוחד כאשר המתנגדים גילו בדבר התכנית ממש במועד האחרון בטרם תום תקופת ההתנגדות, וזאת לנוכח הפגמים החמורים שנפלו בפרסום

התכנית, כנטען בהתנגדות), הן בקשר להתנגדות זו והן בקשר לכל עניין וזכות אחרת הנוגעים לחלקות הנדונה, לרבות אפליה וכנגד כל אדם ו/או גוף הן באופן מוסדי והן באופן אישי.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לדחות את ההתנגדות של עמותת ירושלים שקופה והרב נתן קרמר- לעמותת ירושלים שקופה אין מעמד להגשת התנגדות בעותר ציבורי ולמר נתן קרמר אין מעמד להגשת התנגדות לתכנית שאינה ברחוב מגוריו. לפנים משורת הדין, נתייחס לטענות המרכזיות.
2. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שהתכנית אינה בסמכות הוועדה המחוזית, אלא בסמכות הוועדה המקומית, וכן בהתאם יש לקבוע הוראות מיוחדות של התוספת השישית לחוק, והכול לפי סעיף 62א(א) לחוק ופסקה 14, וכי התכנית קודמה בהעדר סמכות עניינית. אך התוספת השישית אינה חלה על התכנית, ובכך נפגעו הציבור שאין להם דיור בהישג יד והשלטון החוק שהתכנית נוגדת את החוק בעניין - היות והתכנית לא מציעה תוספת יחידות דיור על פי התוספת השישית היא אינה בסמכות הוועדה המקומית.
3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שהתכנית מצמצמת את קווי בניין לקו אפס של המגרש ומצמצמת קו בניין עילי בגבול הצפוני הגובל עם חלקה 116 מ-4 מ' ל-3 מ' ובאופן שיתכן שמבטל את הרוחב של זיקת הנאה למעבר רגלי. אך כל האמור לא פורסם במסגרת פרסומה של התכנית ולא מצוין בהוראות התכנית - התכנית משנה את קו הבניין התחתני – תת קרקעי לאפס, ואת קו הבניין הצפוני בצד המזרחי מארבע מ' ל- 3 מ' בממשק עם זכות מעבר להולכי רגל המאושרת בתכנית 14430. רוחב זכות המעבר נשאר 3 מ' ולא נפגע מצמצום קו הבניין. עם זאת, לא מצוין במסמכי התכנית המופקדים שינוי קווי הבניין בחלק ממטרות התכנית. יש לציין שינוי קווי בניין במטרות התכנית בסעיף 2.2 בהוראות התכנית. יש לציין בהוראות התכנית שיעור התכסית התת קרקעית המותר בתכנית כמקובל ובהתאם להיתר הבניה המאושר.
4. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שבבנין ג' מציעה התכנית 2 קומות, ולא כפי שפורסם תוספת קומה אחת לכל בניין. בסעיף 2.2 בהוראות התכנית מצוין: "תוספת קומה אחת בכל

בניין" בסעיף 4.1.2א'2. נקבע "תותר בניית טריפלסקים בקומות העליונות כאשר הכניסה לטריפלסק תהיה במפלס התחתון של הטריפלסק וזו תיחשב כמפלס הכניסה של הדירה." – יש לתקן את הוראות התכנית בסעיף 2.2 ולציין כי מוצעת הרחבת הקומות העליונות בכל הבניינים ותוספת קומה אחת בבניינים א', ב' ושתי קומות בבנין ג'. לא ברורה ההתייחסות לעניין דירות טריפלסק. לא מדובר בתוספת קומות, אלא חיבור בין שלושה מפלסים כחלק מדירה אחת.

5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין השימושים המוצעים בתכנית - חדר כושר / מקווה / בית כנסת / ספריה וכל שימוש מסחרי אחר, אך בנספח הבינוי אין ביטוי לכל השימושים הללו – נספח הבינוי הוגדר כמסמך רקע ולכן אינו מחייב. התכנית מתירה את השימושים המפורטים, אך אינה מחייבת לעניין זה.

6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לשינוי יעוד הקרקע מ"מגורים ומוסדות ציבור" ל"מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור", ותוספת שימוש של מסחר, שלא פורסם במסגרת הפרסומים ואף לא במטרת התכנית ובעיקרי הוראות התכנית – בטבלה 5 מצוין 25 מ"ר שטחי בניה עיקריים מתחת לכניסה הקובעת עבור מסחר. יש להוסיף למטרות התכנית בסעיף 2.2 הוספת שימוש ושטחי בניה למסחר.

7. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהתכנית מציעה תוספת שטחים בהיקף של למעלה 3,000 מ"ר שטחים עיקריים (1,810 מ"ר + 1,263 שטחי מרפסות). תוספת שטחי המרפסות שאושרו במסגרת היתר הבנייה שיצא לא יחשבו במניין השטחים – היקפי הבניה נבחנו ואושרו על ידי ועדות התכנון.

8. **לדחות** את ההתנגדות לכך שנתוני התכנית פורצים ונוגדים את הקבוע במסמכי המדיניות לאזור (תכנית 2000 ותכנית אב רוממה) הקובעת גובה מקסימלי של 11 קומות, והיקף שטחים ללא מסחר עד 300%, עם מסחר 320%) – התכנית היא חלק מתחום תכנית האב של רוממה שחלק גדול ממנה כבר בוצע בפועל, תכניות שקודמו בהתאם לתכנית האב כללו בניה של עד 12 קומות בהתאמה לתכנית האב ובהתאם לאופי האוכלוסייה. גם בתכנית זו מוצעות 12 קומות, זכויות הבניה אכן חורגות מתכנית אב והוועדות סברו כי ניתן לאשר אותם.

9. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שלא התווספו הפרשות לשטחים ציבוריים, זאת למרות ש-19 יח"ד התווספו במסגרת התכנית. וכי התכנית מפחיתה היקף הפרשות המבונות מ-300-מ"ר ל-250-מ"ר, וכאשר צפיפות יח"ד לדונם עלה ל-34 לדונם במקום 28 יח"ד כנקבע בתכנית אב רוממה- בתכנית המאושרת מאושר שטח של 300 מ"ר עבור גני ילדים כהפרשה בשטח בנוי בבניין. בתכנית המוצעת, מצומצם השטח לצרכי ציבור ל-250, למרות תוספת יח"ד המוצעת בתכנית. אין לצמצם במסגרת התכנית את השטח הציבורי ביחס למאושר

בתכנית 14430 – יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

10. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהתכנית מבטלת את הוראות הפיתוח לשצ"פ הגובל בתחומה. סעיף 7.1ב' להוראות תכנית המאושרת קובע כי פיתוח השטחים המיועדים לציבור בתחום התכנית כתנאי למתן טופס 4, אך השטחים הציבוריים הללו אינם נכללים בתשריט התכנית ולכן תנאים הללו אינם חלים עליהם וממילא אינם ניתן לאכיפה ובעצם התכנית מרוקנת מתוכן את החובה לעמוד בתנאים אלו. התכנית משנה הוראות ותנאים שנקבעו בתכנית מאושרת, ללא הצדקה. מדובר בהוראות שנקבעו לשם תועלת ציבוריות שביטולן או סיכול אכיפתן פוגעות בציבור – התכנית אינה כוללת בתחומה את השצ"פ המאושר בתכנית 14430. נקבע בהוראות התכנית בסעיף 1.6 כי התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית 14430 ממשיכות לחול. הדבר אמור גם לעניין הוראות לפיתוח השטח הציבורי המאושר בתכנית 14430 שאינן משתנות, ניתן להוסיף סעיף זה גם לתקנון התכנית.

11. **לדחות** את ההתנגדות לכך שאושרה בעבר במסגרת רישוי תוספת של 20% יח"ד (19 במספר) במסגרת הליך של הקלה, בה ניתן לאשר תוספת דירות בשיעור של עד 20% מהמותר לפי תכנית. בתנאי קבלת חוות דעת בכתב מאת מהנדס הוועדה, לעניין המענה לצרכים הנובעים מהגדלת שטחי הבנייה ומספר יחידות הדיור בבניין. התכנית עוקפת את התקנה האמורה ומבקשת לקבל בשתי פעימות ההקלה של הוראת השעה שכבר התבטלה, ולא הוכח שיש כושר נשיאה עבור תוספת של 19 יח"ד אלו ולתוספת שטחים. ככל שרוצים להוסיף שטחים, חייבים גם לבחון מענה לצרכי ציבור. התכנית הייתה אמורה להתקדם במסלול של הוועדה המקומית והייתה אמורה לעמוד בדרישה, שלא תופקד ולא תאושר תכנית אלא אם כן מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות הכלולים בשטח התכנית ובסביבתו נותנים מענה לצרכים הנובעים מהתכנית – במסגרת קידום תכנית חדשה ניתן להגדיל את מספר יח"ד. תוספת של 19 יח"ד הינה זניחה ואין לה השפעה על הביקוש לצרכי ציבור. עם זאת, לא תותר הפחתה של השטח הציבורי הבנוי המאושר במסגרת התכנית החדשה.

12. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהתכנית מציעה שינוי בתמהיל הדירות, שיש לו השלכות רוחביות על השכונה, כי היא מצמצמת את ההיצע של הדירות הקטנות יותר ומגדילה את ההיצע של הדירות הגדולות והיוקרתיות, וידיד את האוכלוסייה החלשה מהשכונה כולל זוגות צעירים, יפגע באיזון של תמהיל הדירות בתחום התכנית ובשכונה כולה בכלל. סעיף 62 א(א)(8) – הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות. סמכותה של הוועדה המקומית לפי פסקה זו מוגבלת להגדלה של מספר יחידות הדיור ואינה כוללת אפשרות להקטנת מספרן. צמצום יח"ד קטנות יותר פוגע במתנגדים ובציבור כולו. הגדלת גודל יח"ד אמורה גם להעמיס על התשתיות הציבוריות התשתיות תחבורה של השכונה, וגם כך יש עומס

חמור על התשתיות – מדובר בתכנית שקודמה על ידי הועדה המחוזית אשר מוסיפה שטחי בניה לתוספת 19 יח"ד חדשות ושטחי שירות בתת הקרקע. ממוצע שטח יח"ד דומה בתכנית החדשה למאושר, ואין בתוספת 19 יח"ד להעמיס על התשתיות בשכונה.

13. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהתכנית מצמצמת את קווי בניין תחתי, כך ומציעה להרחיב את ההיקף הבינוי בתת הקרקע ולא הועברה להתייעצות עם רשות המים בהתאם להוראות סעיף 3.1.10 לתמ"א 17/1 (פרק פיתוח תת הקרקע) קובע כי "תכנית מפורטת הכוללת בינוי בתת הקרקע באזורים החשודים בזיהום מי תהום כמסומן בתשריט תכנית זו תועבר להתייעצות עם רשות המים טרם הפקדת התכנית - במסגרת התכנית מוצעת תוספת של שטחי שירות בתת הקרקע בתחום קונטור המבנה המאושר בהיתר הבניה ובתכנית המאושרת. לא נראה שיש צורך בהתייעצות עם רשות המים. עם זאת, יש לציין במסמכי התכנית שיעור התכסית התת קרקעית בהתאם למאושר בהיתר הבניה והתכנית המוצעת.

14. **לדחות** את ההתנגדות לגמישות בתוספת מפלס חניה תת קרקעי אחד בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, ע"פ הערה מס' 2 לטבלה 5. וכי שטחי הבניה הנ"ל אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה. הבניה בפריקט כבר בעיצומה והשלד של המבנים כבר קיימים, וקשה לראות הכלכליות בתוספת שטחים הללו בתת הקרקע, כי קרוב לוודאי המצב בפועל בשטח אינו תואם את ההיתרים ואת התכניות שאושרו לתחום התכנית – מקובל לאפשר תוספת מפלס חניה כשטח שירות בתת הקרקע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. ככל ואין התאמה בין המצב הקיים בשטח לבין המאושר בתב"ע והיתר הבניה שהופק, התכנית המוצעת מבקשת לאפשר התאמתם. אין מניעה לאפשר תוספת חניה בתת הקרקע בהתאם לתקן.

15. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין פגמים בפרסום - לא הוצבו שלטים בדבר הפקדת התכנית כנדרש לפי הוראות הדין ובין היתר סעיף 89 לחוק, ולא נתלו הודעות על לוחות הודעות בשכונות הנוגעות לתכנית. ולא פורסם במשרדי הרשות המקומית, כנדרש לפי הוראות הדין ובין היתר סעיף 89 לחוק – התכנית קודמה בסמכות מחוזית. נושא הפרסום ייבחן על ידי היועץ המשפטי של הועדה המחוזית. עם זאת, על פי הנתונים במערכת העירונית, בוצע פרסום באתר העירוני, בילקוט הפרסומים ובעיתונים בהתאם להוראות החוק. עצם העובדה שהוגשה ההתנגדות מעידה על כך שנעשה פרסום בדבר הפקדת התכנית. הוגשה התנגדות ארוכה ומפורטת ואין סיבה להאריך זמן להשלמת טיעונים להתנגדות.

16. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שהתכנית הופקדה, תוך כדי הצגת מצג שווא שמחייב ביטולה. אין תמליל של הדיון הפנימי שהתקיים בהחלטה שהתקבלה לאשר את הפקדת התכנית, והפסקת הקלטה של 14 דקות. התכנית הופקדה על בסיס ההחלטה לאשר את

הפקדת התכנית שהתקבלה על ידי דן יחידי, ללא קוורום הנדרש, ובחוסר סמכות, ואי לכך
ההחלטה בטלה ובהתאם גם ההפקדה – התכנית קודמה בסמכות הועדה המחוזית וטענות
לעניין תקינות מינהלית ייבחנו על ידי הועדה המחוזית.

17. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	961706
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אבו חמדה חמזה מוחמד
עורך התכנית:	טויל בשיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	14/04/2022
כתובת	אלזיתונה , בית חנינה, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30612	60	לא
30612	59	לא
30612	63	לא
30612	62	לא
30612	64	לא
30612	914	לא
30612	49	לא
30612	48	לא
30612	50	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
30/09/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ישי טלאור / סאוסן אבו זרד-מיעארי, אבישי בר אושר, קיריל פקטה, ליעוז דוד, אליעזר ראובברגר, אדיר שוורץ, חיים כהן, מתן נחום. החלטה: 1. בהמשך לסעיף 23 להחלטת מליאת הוועדה המחוזית מיום 06/02/2023, בו נקבע כי יש לתאם את טבלאות האיחוד וחלוקה עם שמאי הוועדה, הוצגו בפני הוועדה טבלאות האיזון וההקצאה לתכנית. 2. הוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות האיזון וההקצאה ואישר אותן, ובהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות האיזון וההקצאה. 3. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון.
06/02/2023	חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, ישי טלאור, קיריל פקטה, שקמה סיג, דנית שקד. החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציג לשכת התכנון והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה ואשר מציעה ניצול ראוי של הקרקע העירונית תוך שיפור משמעותי של המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ באופן חלקי את המלצת הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

צרכי ציבור

1. תחום התכנית יורחב תוך הגדלת מגרש 202, המוצע למבנים ומוסדות ציבור בתכנית שבענייננו, עד לחיבורו עם מגרש 101, המיועד למבנים ומוסדות ציבור בתכנית 101-0927483 הסמוכה, לשם יצירת מגרש אפקטיבי אשר יגדיל את האפשרויות להקמת מבנים ומוסדות ציבור לרווחת התושבים.
2. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון, במגרש שהוגדל כאמור המיועד למבנים ומוסדות ציבור, תותר הקמת מבנים בגובה של עד 6 קומות מעל חניה תת קרקעית, אשר ישמשו לחינוך, קהילה, רווחה, חברה, תרבות ופנאי. אחוזי הבניה במגרש זה יהיו עד 320% שטחים מרביים מעל הקרקע, תכסית הבינוי תהיה עד 60% מעל הקרקע ועד 80% מתחת לקרקע. וקווי הבניין של המגרש המאוחד יהיו 3 מטרים.
3. בנוסף, יקבע בהוראות התכנית כי יתאפשר ניוז שטחים וקומות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, בתיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לכל המפורט לעיל בהנחיית לשכת התכנון.

מגורים

4. בהתאם למדיניות התכנון באזור, הבינוי המוצע במגרשים המיועדים למגורים יהיה בגובה של עד 8 קומות מעל הקרקע ובהיקף של עד 320% בנייה (שטחי בנייה מרביים). כן יקבע בהוראות התכנית כי תותר תוספת שטח למרפסות בהיקף של 10 מ"ר לכל דירה. מסמכי התכנית יותקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
5. קווי הבניין מעל הקרקע יהיו ארבעה מטרים מגבול המגרש ויישמר מרחק של לפחות שישה מטרים בין בניינים. כן יקבע בהוראות התכנית כי יותר קו בניין תת קרקעי בגבולות המגרש במטרה לאפשר גמישות בתכנון החניה התת קרקעית. תכסית הבינוי מעל הקרקע לא תעלה על 45% משטח המגרש ותכסית הבינוי עבור החניה בתת הקרקע לא תעלה על 80% משטח המגרש.
6. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
7. יקבע בהוראות התכנית כי מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על חצי מטר ממפלס המדרכה המתוכננת ומפלס הכניסה הקובעת הסופי יקבע בתכנית פיתוח שתוגש בשלב הגשת הבקשה להיתר. יקבע בהוראות התכנית כי תתאפשר גמישות של עד חצי מטר בגובה הכניסה הקובעת שהוצגה בנספחי הבינוי.
8. נספח הבינוי יתוקן באופן המציג את בנייני מגורים בהתאם למאפייני הבינוי בשכונה, מבחינת אורך חזית ומרווח בין בניינים, ובאופן שמאפשר חזית אחידה

ורציפה. הנספח יכלול חתכי פיתוח ויציג את אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת, תוך צמצום גובה קירות התמך. כמו כן יכלול נספח הבינוי מפלסי פיתוח סופיים, וגובה קירות תמך וגדרות בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים. נספח הבינוי יתוקן בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

תנועה וחניה

9. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיותיו, לרבות התייחסות לחניית אופניים במתחם וסימון מפרצי הורדה והעלאה למבני הציבור.

10. יקבע בהוראות התכנית כי מקומות החניה לבנייני המגורים יהיו בתת הקרקע בתחום מגרשי המגורים המוצעים, ובהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה.

שלביות ביצוע ותנאים בהליך הרישוי

11. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור אגף תוש"ה לתכנון המפורט לביצוע של כל הכבישים בתחום התכנית, לרבות התייחסות לחיבורים לכבישים הקיימים בסביבת התכנית.

12. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר למגורים יהיה הגשת תכנון מפורט לשטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.

13. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי למגורים יהיה אישור חברת הגיחון לתכנית ניקוז וביוב מפורטת.

14. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה ביצוע של דרך גישה לכלי רכב למגרשי המגורים בהתאם להנחיות אגף תוש"ה בעיריית ירושלים.

15. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה אישור אגף שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים בתחום כל מגרש בשטח הפונה לחזית הראשית.

16. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה ביצוע של פתרונות הניקוז והביוב.

17. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יהיה קבלת התייחסות מהנדס העיר או מי מטעמו בדבר תחילת ביצוע מערך הדרכים המוצע בתכנית, לרבות ההתחברות לדרך אל-זיתונה הקיימת מצפון לתחום התכנית והתחברות לרחוב אל מרווחה ממערב. כן יקבע כי תנאי למתן תעודת גמר למבני הציבור יהיה השלמת ביצוע הדרכים בתחום התכנית בהתאם להנחיות אגף תוש"ה.

18. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע שתבטיח את הקמת השטחים המיועדים לצורכי ציבור, דרכים, שצ"פ ושבילים, בד בבד עם אכלוס מבני המגורים במתחם. בשל חשיבות הפיתוח של הצרכים הציבוריים בד בבד עם פיתוח המגורים, תיקבע בתכנית הוראת סטייה ניכרת בנוגע לשלבויות הביצוע בתיאום עם לשכת התכנון.

19. שטח התכנית מצוי באתר טבע עירוני נחל עטרות (צפון). בהתאם לכך, ובהתאם להמלצת הוועדה המקומית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת סקר טבע עירוני מקדים בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ויועצת הסביבה של לשכת התכנון, והטמעת הערותיהם במסמכי התכנית. ככל שיימצא כי נדרשת עריכת סקר טבע עירוני מלא, הסקר יערך בהנחיית המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ויוצג לוועדה בדיון נוסף. 20. יקבע בהוראות התכנית כי גובה הגדרות סביב המגרשים לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וכלפי החלקות הסמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. כן יקבע בהוראות התכנית כי גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'. 21. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות וקווי הבניין. 22. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד הביטחון ועם רשות העתיקות. 23. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור היועץ השמאי של הוועדה לטבלאות ההקצאה והאיזון והצגתן בפני הוועדה בדיון נוסף. 24. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית בהנחיית לשכת התכנון, לרבות הנחיות סביביות, הנחיות בינוי ותנועה. 25. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות יזם התכנית, הוועדה קובעת כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 26. דבר הפקדת התכנית יבוצע בהתאם לדרישות החוק ובהתאם להנחיות לשכת התכנון. 27. החלטה זו תהא בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש לערוך התכנית עם הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. חלקות המגורים תרשמנה ע"ש הבעלים ושטחי הציבור: שצ"פ דרכים ומבני ציבור יירשמו ע"ש העירייה. יש לחלק את תאי השטח למגורים לפי תכנון המבנים המוצעים בנספח הבינוי ע"מ לאפשר מימוש המיטבי של הבניה ולמנוע תלות בבניית המבנים המוצעים אחד בשני. לא יותר ניווד משטחים שאינם למגורים לשטחי מגורים.	31/05/2022

התכנית חלה באתר טבע עירוני: נחל עטרות (צפון). לאור זאת, יש להגיש למחלקת איכות הסביבה סקר טבע עירוני לבדיקה ואישור.

בתחום השצ"פ המוצע בתכנית, יש להקצות שטח בהיקף של 75 מ"ר בינוי לטובת חדר גננים.

ככל ויוצע יותר ממבנה אחד במגרש, מרחק בין המבנים יהיה לפחות 8 מ'.

תא שטח 202 – מבנים ומוסדות ציבור:

יש להגדיר את השימושים בתא השטח באופן רחב יותר עבור: חינוך, קהילה, רווחה, חברה, תרבות ופנאי ולהוסיף כי "השימוש המדויק ייקבע לעת היתר בניה בתיאום מול המחלקה למדיניות התכנון באגף תכנון עיר".

יש לשנות את אחוזי הבניה ושטחי הבניה בהתאם ל-320%, עד 8 קומות מעל הכניסה הקובעת.

יש לציין בהוראות התכנית כי מקומות החניה עבור מבני הציבור שיוקמו בת"ש 202 (מבנים ומוסדות ציבור) יהיו בתחום הדרכים הסמוכות ולא בתוך המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

יש לכלול בתחום התכנית את תא השטח 101 מתכנית 927483 ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", ששטחו 742 מ"ר, ולצרפו לתא שטח 202 המוצע למבנים ומוסדות ציבור בתכנית זו 961706. מגרש זה קטן ויהיה קשה לממשו. אם יכלול בתחום התכנית – ייווצר מגרש עבור מבני ציבור בשטח של 9,166 מ"ר. ניתן יהיה לנצל את המגרש באופן מיטבי. זכויות והוראות הבניה ושימושים, בהתאם למפורט לעיל לת"ש 202.

תא שטח 201 - מתקנים הנדסיים: יש לשנות את יעוד הקרקע בתא שטח זה לדרך ו/או טיפול נופי. חדרי הטרנספורמציה יוצעו במגרשי המגורים.

דרכים:

יש לקבל חו"ד תושי"ה לתכנון הדרכים המוצעות בתכנית, ולוודא שרוחב זכות הדרך המוצע מאפשר מעבר לאוטובוסים, ותכנון מפרצי הורדה והעלאה למוסדות החינוך.

בעת הגשת בקשה להיתר בניה ראשון: יש להגיש תכנון פיזי מפורט לכבישים הנמצאים בתכנית כולל התחברויות עם כבישים קיימים ולפי הגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. כמו כן, בעת הגשת בקשה להיתר בניה ראשון: יש לתאם עם הנהלת אגף תושי"ה נושא ביצוע הכבישים בתכנית כולל ההתחברויות לכבישים קיימים. תנאי לטופס 4 ביצוע בפועל של הכבישים האמורים.

כתנאי להפקדת התכנית, יש להסדיר את נושא פיתוח הכבישים מול היחידה לכלכלה אורבנית.

יש להציע פתרון למדרכה ברוחב של 2.50 מ' נטו, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב

גבוה אל המדרכה.

יש להציע פתרון למפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור.

יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.

יש להציע פתרון לדרך נגישה מכניסה ראשית לבניין אל פתחי יחידות הדיור ואל פתחי המעלית.

שלביות הביצוע:

בסעיף 7.1 שלביות ביצוע, נקבע כי טופס איכלוס יינתן עם סיום ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים, דרכים, שבילים. יש לתקן באופן שתנאי להיתר בניה בכל תא שטח יהיה ביצוע הדרכים הגובלות בו. ניסוח זה יאפשר גמישות ושלביות בהקמה של המבנים בתחום התכנית.

יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית פיתוח של השטח הציבורי הפתוח מול מחלקת הגננות באגף שפ"ע. תנאי לטופס אכלוס יהיה גמר פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מחלקת הגננות ורישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ירושלים.

בהתאם לחוות דעת המח' לאיכות הסביבה:

עבור שימושי המסחר ייקבע פיר ייעודי לפליטת זיהום אוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה.

מערכות האוורור והמיזוג של הגג יהיו בקומת החניון.

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

תנאים להיתר בניה:

תנאי למתן היתר בניה תיאום בהתאם לחוות דעת אגף תברואה.

בעת הגשת בקשה להיתר בניה ראשון, על היזמים:

להגיש תכנון פיזי מפורט על סמך תכנון הסדרי תנועה לצוות בקרת תכנון פיזי.

ולתאם עם אגף תוש"ה את גבולות ביצוע הדרכים ואת מסגרת ביצועם.

מפלס הכניסה הקובעת של המבנים המוצעים בתכניות יהיו בהתאם למפלס הדרך כפי שתאושר ע"י תשו"ה.

יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי.

יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת נגישות. השלמת חוות הדעת מחלקות: אדריכל העיר, אגף תושייה – צוות בקרת תכנון תנועה, מח' לתכנון ופיתוח בר קיימא, מידע תכנוני, שפ"ע – מח' גננות, מח' להיטלי השבחה, אגף שפ"ע – מח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, חברת החשמל, כבאות, חב' הגיחון – מחלקות הביוב והניקוז והמים, מח' לתכנון מבני ציבור, מח' העתיקות, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות יש לתקן את תשריט מצב המאוסר כך שיציג את כל התכניות המאושרות באזור התכנית.	
ירד מסדר היום.	30/01/2022
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה על מנת להסדיר את מערכת הדרכים והשטחים הציבוריים כדוגמת שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים בתחום התכנית. בתחום מגרשים שאינם בייעוד ציבורי מאוסר ו/או בתחום החלקות הפרטיות, יש להוכיח עניין בקרקע בהתאם לנדרש בחוק.	24/11/2021

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

הסדרת דרך ושטחים לצרכי ציבור והגדלת זכויות בניה למגורים, אל זיתונא, בית חנינה ירושלים.

הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד משטח נוף פתוח, אזור מגורים 1 מיוחד, שטח למבני ציבור לאזור מגורים ד', שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, דרך וטיפול נופי ומגורים א.
2. קביעת שטחי בניה מרביים.
3. קביעת מס' יח"ד מירבי מתוכם 20% מיחידות דירות קטנות.
4. קביעת מספר קומות מירבי.
5. קביעת קווי בנין חדשים.
6. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
7. קביעת הוראות להתוויית דרך חדשה.
8. קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה במגרש לצרכי ציבור.
9. קביעת הוראות לפיתוח שטח ציבורי פתוח.
10. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים בהליך הרישוי.
11. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
12. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור והעתקה.
13. קביעת הוראות בדבר הריסה.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 25.10.24 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 25.12.24.

לתוכנית הוגשו התנגדויות: 3 התנגדויות.

התנגדות מספר 1 :

מאת: עו"ד שאדי סמאר בשם נאצר טהה, מוהנד עאבדין והישאם עאבדין נושא ת.ז. 080706583 ואחמד אמטור. בעלים של חלקה 63 בגוש 30612 וממגישי תוכנית 101-0686121. שטח התכנית נכלל בתחום תוכנית 101-0961706 שהתנגדות זו מוגשת ביחס אליה.

עיקרי ההתנגדות:

1. המתנגדים הם הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 63 בגוש 30612 בשטח של 5,697

מ"ר וממגישי תוכנית 101-0686121 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה ביום 16.12.2020.

- מקרקעי המתנגדים כלולים גם במסגרת תוכנית 101-0961706 שהתנגדות זו מוגשת ביחס אליה. העתק טבלת מגישי תוכנית 101-0686121 מצ"ב כנספח (1).
2. תוכנית 0686121 בשטח של כ- 25 דונם הציעה הפרשות לצורכי ציבור בהיקף של 40%.
3. במועד הגשת התוכנית, התוכנית כללה מספר חלקות שמכולם הופרש שטח לצורכי ציבור למעט חלקה 75 כאשר החלק הארי של ההפרשה לצורכי ציבור היה מחלקה 63. התוכנית במועד הגשתה כללה תשריט חלוקה תכנוני במסגרתו תכננו מגישי התוכנית כי הפיצוי לבעלי חלקה 63 במסגרת איחוד וחלוקה יהיה במסגרת חלקה 75 שהיא החלקה היחידה בתוכנית 686121 שלא הופרש ממנה שטח לצורכי ציבור – זו היתה הנחת היסוד בתוכנית אז.
4. עמדת הוועדה המקומית לתכנון ובניה והמלצת מהנדס העיר מיום 13.1.2019, היתה לקדם את התוכנית ביחד עם תוכנית 509455 וכי התוכנית תיערך כתוכנית איחוד וחלוקה ושטחי הציבור יירשמו על שם עיריית ירושלים. ביום 11.3.2019, החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה כי יש לאחד את התוכנית עם תוכנית 101-0509455 כדי לאחד את השטח הציבורי המוצע בשתי התוכניות.
5. נוכח הקשיים בקידום שתי התוכניות כתוכנית אחת, הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 25.11.2019 לקדם את שתי התוכניות במקביל אך באופן נפרד.
6. התוכנית 686121 אושרה בסופו של יום ללא תוכנית איחוד וחלוקה וגם ללא חלוקה תכנונית והוראות התוכנית כללו הוראה לפיהן השטחים המיועדים לצורכי ציבורי יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.
7. בסופו של יום יצא כי רוב ההפרשות לצורכי ציבור הופרשו מחלקה 63 בעוד הבעלים של חלקה 63 לא קיבל פיצוי באמצעות איחוד וחלוקה מחדש גם לא במסגרת מגרש 75 כפי שהתכנון של מגישי התוכנית היה מלכתחילה.
8. חלקה 63 סומנה בתוכנית 0686121 ובתוכנית 0509455 כשטח למבנים ומוסדות ציבור והיא שימשה עוגן לתוכניות נוספות שקודמו וגם לתוכנית נשוא התנגדות זו שכוללת גם את שטח חלקה 63.
9. לאחר אישור התוכנית ניסו מגישי התוכנית לקדם תוכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית 101-1203082 אולם תוכנית זו נתקלה בקשיים נוכח הטענה כי תוכנית 0686121 הינה תוכנית שמאפשרת הוצאת היתרי בניה ואין צורך באיחוד וחלוקה. העתק נספח איחוד וחלוקה בתוכנית 1203082 מצ"ב כנספח (3).
10. באמור לעיל, נוצר מצב בלתי נסבל לפיו הבעלים של חלקה 63 הפרישו את החלק הארי של ההפרשה לצורכי ציבור והפרשה ששימשה עוגן לתוכניות אחרות שקודמו לאחר מכן אולם הם לא קיבלו פיצוי והתכנון המקורי לפיו הפיצוי יתקבל במסגרת איחוד וחלוקה בחלקה 75 לא התממש.

11. לא למיותר לציין כי הועדה המקומית ו/או עיריית ירושלים לא הפקיעה את השטח הציבורי, לא תפסה חזקה בו והוא לא נרשם על שם עיריית ירושלים.

התוכנית נשוא ההתנגדות: 101-0961706

12. תוכנית 101-0961706 היא תוכנית שגם משתמשת בשטח למבני ציבור בחלקה 63 כנקודה מרכזית התוכנית מצרפת לשטח למבני ציבור חלק מחלקה 59 וחלק מחלקה 64 המיועד כבר בשטח למבני ציבור בתוכנית 101-0927483 (תחילת תוקפה 8.11.2021).

הגדרת שטח לאיחוד וחלוקה וקביעת גבולות

13. כאמור לעיל, תוכנית 0686121 היתה אמורה לכלול הוראות איחוד וחלוקה, אי הכללת ההוראות היתה טעות המובילה לקשיים משפטיים ולחוסר צדק לבעלי חלקה 63. כלל הוא שהוראות איחוד וחלוקה יחולו על שטח המתוכנן מחדש ולא יהיה ככלל מקום לכלול בו שטח שלא מתוכנן בו שינוי תכנוני כלשהו ושאינו צורך בשינוי מערך הבעלויות בו על מנת לאפשר את מימושה של התוכנית התקפה בו. (זינגר, דיני תכנון ובניה, כרך ב, עמ' 1129).

14. מאחר ולא מתוכנן כל שינוי תכנוני בחלקה 63, וייעודה נותר כפי שהיה בתוכנית 0686121 הרי ישנן מספר אפשרויות:

1. ככל שהכללת חלקה 63 נועדה אך ורק לאפשר לעיריית ירושלים להירשם בבעלים על מגרש 301A כתוצאה מהליך של איחוד וחלוקה הרי שצירוף זה בטל ופסול שכן מדובר בעקיפת הליכי ההפקעה ובפועל הפקעה של חלקה 63 ללא פיצויים והוא סותר את הכלל שעל פי ועדות תכנון אינן מוסיפות לגבולות שטח לאיחוד וחלוקה, חלקות שלא מבוצע בהן שינוי תכנוני.

2. ככל שהכללת חלקה 63 נועדה כדי לשנות את מערך הבעלויות כדי לאפשר את מימוש התכנון הרי הדבר מוביל לאחת ממספר אפשרויות, שהמתנגדים מבקשים מהועדה המחוזית לבחון ולאמץ אחד מהם:

1. עריכת איזון בין בעלי חלקה 63 (ולא עיריית ירושלים) ושאר בעלי החלקות בתוכנית, כך שהבעלים של חלקה 63 יקבלו חלקת משנה חדשה במסגרת התוכנית נשוא התנגדות זו. במצב זה יש להתחשב לצורך איזון בשווי המקרקעין לפני אישור תוכנית 0686121. יודגש שינוי מערך הבעלויות אין משמעותו עקיפת הליכי הפקעה אלא מנגנון חלופי במסגרתו הבעלים מקבלים חלקה אחרת במסגרת איחוד וחלוקה חלף השטח שמופרש לצורכי ציבור.

2. הרחבת הקו הכחול של התוכנית על ידי הוספת החלקות שנכללו בתוכנית 0686121 וביצוע איחוד וחלוקה גם בין החלקות שהיו חלק בתוכנית 0686121 – במקרה זה בעלי חלקה 63 יקבלו פיצוי בחלקה בתוך גבולות חלקה 75. בהתאם לתוכנית ולטבלת האיזון

שהוכנה במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית 101-1203082 שבאמור לא קודמה על ידי הועדה המקומית.

3. הרחבת הקו הכחול של התוכנית על ידי הוספת החלקות שנכללו בתוכנית 0686121 וקביעת גבול הכחול של תוכנית 0686121 כמתחם לאיחוד וחלוקה, ולכלול בהוראות התוכנית הוראה המחייבת את הועדה המקומית ליזום תוכנית איחוד וחלוקה תוך פרק זמן קצוב.

15. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, המתנגדים יטענו כי עיריית ירושלים איננה הבעלים של חלקה 63 והיא איננה יכולה להיכלל ככזו בטבלת האיזון במסגרת התוכנית נשוא התנגדות זו וזאת מהנימוקים שיפורטו להלן.

עיריית ירושלים איננה הבעלים של חלקה 63:

16. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה וטבלאות הקצאה אולם היא יוצאת מנקודת הנחה כי חלקה 63 היא בבעלות עיריית ירושלים ואף כוללת הוראות כי מגרש A301 יירשם על שם עיריית ירושלים. העתק נספח איחוד וחלוקה בתוכנית 101-0961706 מצ"ב כנספח (4). טבלת איזון ולוח הקצאה – מצ"ב נספח (5).

17. יוצא אפוא כי עיריית ירושלים יכולה להירשם לאחר אישור תוכנית זו בבעלים של השטח הציבורי לאור הוראות האיחוד והחלוקה, מבלי שהבעלים של החלקה קיבלו פיצוי על הפקעת המקרקעין שבבעלותם לא במסגרת הוראות איחוד וחלוקה וגם לא במסגרת פיצוי הפקעה.

18. הבעלות בקרקע מופקעת עוברת לרשות המפקיעה רק עם השלמת שני תנאים מצטברים: פרסום הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות - הודעה זו מקנה את הבעלות בקרקע לרשות המפקיעה. פיסת החזקה בפועל בקרקע על ידי הרשות המפקיעה - הבעלות עוברת רק לגבי השטח שבו נתפסה החזקה בפועל.

19. ההלכה הפסוקה היא שהבעלות עוברת לעיריית ירושלים רק עם נטילת החזקה ורק לגבי השטח שבו ניטלה החזקה (ראו סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור), 1943 כן ראו (א' קמר, דיני הפקעת מקרקעין) מהדורה שישיית (תשס"א, בע' 196).

20. בנוסף, המועד בו פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודה הוא המועד בו הוקנתה הקרקע המופקעת (לרשות) בג"ץ 224/72 גאולת הכרך בע"מ נ' שר האוצר, פ"ד כו(2), 155 ע"א 176/66 עדן נג'מי נ' רשות הפיתוח, פ"ד כא(2), 143).

21. משלא נקטה עיריית ירושלים בהליכים על פי חוק כמפורט לעיל, הבעלות במקרקעין טרם עברה אליה ועל כן היא איננה יכולה להיחשב בבעלים ואיננה יכולה להיכלל בטבלת האיזון בבעלים, וכל הליך האיחוד והחלוקה בטל אם תכליתו היא עקיפת הליכי ההפקעה.

22. לסיום יש להדגיש כי המתנגדים אינם מעוניין לכופף את ידי הועדה המקומית לבצע הליכי הפקעה במקרקעין. המתנגדים סבורים כי ניתן להשתמש בכספי הציבור לפיתוח השטחים

הציבוריים ולא לתשלום פיצויי הפקעה. יחד עם זאת, יש לתקן את העוול שנוצר כתוצאה מאי הכללת הוראות איחוד וחלוקה במסגרת תוכנית 0686121 ואי אישור תוכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית. 101-0961706 המתנגדים סבורים כי הם יכולים לקבל פיצוי הולם במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה, כאשר התוכנית שקידמו בעבר ואושרה (0686121) הוכנה מתוך ידיעה כי חלקה 75 לא כללה הפרשה לצרכי ציבור – כדי ששטחה ישמש לפיצוי חלקות אחרות. מנגד לא ניתן להתעלם מכך כי חלקה 63 הפרישה שטח מהותי לצרכי ציבור, שטח ששימש עוגן לקידום מספר תוכניות בשנים לאחר מכן. מגישי התוכניות לאחר מכן הסתמכו ונהנו מההפרשות שהמתנגדים ביצעו מהחלקה 63 מבלי שהם קיבלו פיצוי על כך.

התנגדות מספר 2 :

מאת: רשות מקרקעי ישראל באמצעות עו"ד שקד קוממי בשם שקמה סיג, מתכננת מרחב ירושלים ברשות מקרקעי ישראל.

עיקרי ההתנגדות:

התכנית כוללת את חלקות 48, 50, 59, בגוש 30621.
על פי נסחי הרישום חלקות אלה נמצאות בסכסוך וטרם הוסדרו.
טבלת איזון אשר צורפה למסמכי התכנית קובעת כי מגרש 1 וחלק ממגרש 2 ירשמו ע"ש בעלי חלקה 50, יתרת מגרש 2 תרשם ע"ש בעלי חלקה 59.
מאחר והתכנית קובעת כי ניתן להוציא היתרים מכוחה ולאור העובדה כי החלקות טרם הוסדרו, נבקש כי ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה סיום הליך ההסדר בקרקע.

התנגדות מספר 3 :

מאת: ד"ר קייס נאסר, עו"ד ב"כ המתנגד פירון משרד עורכי דין, בשם פריד אבו זהרייה (ת.ז. 080154248) הבעלים של חלק מחלקה 59 בגוש 30612.

עיקרי ההתנגדות:

רקע עובדתי תמציתי :

1. התוכנית מושא ההתנגדות עניינה בהקמת מתחם מגורים חדש בשכונת בית חנינא, רח' אלזיתונה.
2. בהתאם להוראות התוכנית, התוכנית משתרעת על פני 19.62 דונם, אשר כוללים חלקות 50 ו-59 בגוש 30612.
3. המתנגד הוא הבעלים של חלק מחלקה 59 בגוש 30612 (להלן: "המקרקעין").
4. הבעלות בחלקות הקרקע הנ"ל רשומה במשותף על שם שני אחים שהם, עארף עבד אלעזיז אסעד אבו חמדה ומוחמד עבד אלעזיז אסעד אבו חמדה.

5. על פי הסכם חלוקה שנחתם בין האחים הנ"ל בשנת 1967, הבעלות בחלקות הקרקע חולקה ויוחדה ביניהם כדלקמן: א. האח עארף קיבל שטח של 7,669 מ"ר מחלקה 59 ששטחה הכולל הוא 9670 מ"ר, ובתמורה ויתר לטובת אחיו מוחמד על מלוא הזכויות המגיעות לו בחלקה 50 הנ"ל. ב. האח מוחמד קיבל את יתרת שטח חלקה 59 שלא יוחד לאח עארף (בשטח של 2,001 מ"ר) ואת מלוא הזכויות בחלקה 50.
6. עארף עבד אלעזיז אסעד אבו חמדה נפטר בשנת 2007. המתנגד פריד אבו זהריה הוא נכדו של עארף עבד אלעזיז אסעד אבו חמדה וכיום הוא הבעלים של מרבית הזכויות בחלקה 59 לאחר הסתלקות כל היורשים האחרים מעיזבונו של עארף לטובת פריד.
7. לאותו הסכם חלוקה צורף תשריט אשר מתאר את החלוקה שהוסכם עליה בין שני האחים.
8. בהתאם לאותו תשריט ניתן לראות כי חלקה 59 חולקה לשני מגרשים, מגרש 1 מצפון לחלקה בשטח של 7,669 מ"ר שבבעלות עארף ומגרש 2 מדרום לחלקה בשטח של 2,001 מ"ר שבבעלות מוחמד. החלוקה האמורה מתבטאת גם בשטח פיזית כאשר בין החלק של המתנגד (מגרש 1) לחלק של מר מוחמד עבד אלעזיז אסעד אבו חמדה (מגרש 2) קיים קיר מפריד לאורך הגבול בין המגרשים.
9. ביום 17.5.22 בתקופה שלפני הפקדת התוכנית פנה המתנגד באמצעות עו"ד אסעד מזאוי לוועדה המחוזית במכתב התנגדות לגרסת התוכנית באותו שלב ואשר נערכה ללא שיתופו וללא הסכמתו. מצ"ב המכתב של עו"ד אסעד מזאוי מיום 17.5.22 על נספחיו, כנספח.
10. בנוסף, נועד המתנגד עם מר עלאא המאר מלשכת התכנון המחוזית וסוכם כי חלקו של המתנגד מחלקה 59 לא ייכלל בתוכנית.

התכנית המוצעת

11. עולה ממסמכי התכנית, חלק ממגרש 1 של המתנגד, חלק מחלקה 59, נכלל בתכנית, בשטח של 627 מ"ר, והוא מיועד בתכנית המוצעת לשטח ציבורי פתוח. בתכנון המאושר כיום, ועל פי תכנית 6671 ייעוד השטח האמור הינו "שטח לבנייני ציבור". להלן ביאור לתכנון המאושר אל מול המוצע בתכנית לגבי השטח מושא ההתנגדות. גבולות השטח המדובר סומנו בקווים אדומים.
12. בטבלת האיזון וההקצאה של התוכנית נרשם כי חלק מחלקה 59 ששטחו 627 מ"ר הוא שטח שנמצא בבעלות של עיריית ירושלים כביכול, והכוונה בשטח האמור היא לשטח של המתנגד.

ההתייחסות המוטעית לשטח המתנגד בשטח של עיריית ירושלים

13. כאמור לפי החלוקה המוסכמת בין בעלי הזכויות בחלקה 59, מגרש 1 מחלקה 59 הוא בבעלות המתנגד.
14. המתנגד ביקש לא להכליל את החלק שלו בחלקה 59 בתחום התוכנית.

15. מתברר כי חלק המתנגד מחלקה 59 לא נכלל בתוכנית למעט שטח של 627 מ"ר שמוצג בטבלת האיזון של התוכנית כשטח שהוא בבעלות עיריית ירושלים כביכול.
16. ויודגש על פי טבלת האיזון, לשכת התכנון המחוזית פעלה לפי החלוקה המוסכמת שהציג לה יזם התוכנית. בעניין זה בטבלת האיזון וההקצאה נכתב כי: "בהתאם למה שנמסר מלשכת התכנון ויזם התוכנית, הבעלות בחלק הדרומי של חלקה 59 הינה נפרדת מהחלק הצפוני שאינו כלול בתוכנית; וזאת עפ"י תכנית חלוקה בין הבעלים".
17. מצורפת הטבלה.
18. כלומר, טבלת האיזון וההקצאה של התוכנית הכירה בכך שהבעלות בחלק הצפוני של המקרקעין (מגרש 1) היא בבעלות המתנגד (כנכדו ויורשו היחיד של מר עארף עבד אלעזיז אסעד אבו חמדה) וכי הבעלות בחלק הדרומי של המקרקעין (מגרש 2) היא בבעלות של מוחמד עבד אלעזיז אסעד אבו חמדה.
19. אולם, התוכנית כללה את השטח האמור של המתנגד (בשטח 627 מ"ר) בתוכנית על בסיס ההנחה השגויה כי מדובר בשטח שהוא בבעלות עיריית ירושלים, ולא היא.
20. העובדה כי השטח האמור יועד בתכנון המאושר כשטח לבנייני ציבור אינו הופך אותו לשטח שבבעלות עיריית ירושלים והמתנגד יטען כי מדובר בשטח שהוא עד הרגע בבעלותו המלאה ואין להכליל אותו בתוכנית.
21. על פי ההלכה הפסוקה ועל פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה שטח פרטי שהופקע למטרה ציבורית, אך החזקה בו לא נתפסה לצורך מימוש המטרה הציבורית, עדיין יש להתייחס אליו במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה כקניין פרטי.
22. בהקשר זה יפנה המתנגד למסמך שכותרתו "חוות דעת בנושא – מקרקעין המיועדים להפקעה בתכנית איחוד וחלוקה" מיום 27.6.22 שחתום על ידי עו"ד כרמית יוליס המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי) והמופנה ליועצת המשפטית למנהל התכנון ולסגן היועצת המשפטית למנהל התכנון. בסעיפים 20, 21 ו-24 - לאותו מסמך נכתב כי:
- 20.23. "אם כן, תפיסת החזקה בפועל או הודעה על הקניית הקרקע לפי סעיף 19 לפקודה, הן שמהוות את שכלול ההפקעה וניתוק בעל הקרקע הקודם מהזיקה הפיזית אליה ומהזכויות בה. זהו השלב שבו הרשות נוטלת, הלכה למעשה, את הקרקע מן הנפקע. עם תפיסת החזקה או עם מועד ההקניה, בעלי הזכות המקוריים משוחררים מהזכויות ומהחובות של מחזיקים והרשות המפקיעה נכנסת בנעליהם.
24. שבכלל, בקרקע המיועדת להפקעה שלא נרשמה עדיין על שם הרשות המפקיעה, מועד תפיסת החזקה הוא "המועד הקובע". לאור האמור הרי שרק אחרי תפיסת החזקה, ייכלל השטח 'מתחת הקו'. עולה מכך כי פרסום הודעה לפי סעיף 5 או 7 לפקודה, כל עוד לא נתפסה החזקה, יירשמו על שם בעלי הקרקע 'מעל הקו'.

25. סיכום, לעניין תקן 15 מצאתי כי מקום בו החלו הליכי הפקעה ופורסמו לגבי מקרקעין הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה אולם לא נתפסה חזקה באותם מקרקעין, אין לראות במקרקעין מקרקעין שהופקעו, ומשכך מקרקעין אלה יתבטאו בטבלאות האיזון כשהם רשומים ב"מצב הנכנס" על שם בעל הקרקע, בהתאם למרשם".

מצ"ב ההנחיה מיום 27.6.22, כנספח 2.

23. המתנגד יפנה גם להחלטת ועדת הערר המחוזית מחוז צפון בעררים מס' 1101/23 ו-1106/23 זוהיר ברג'ות נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת ואח', סעיפים 17-18 להחלטה מיום 25.6.24: 17. "בהתאם להחלטתנו בערר 1093/20 בעניין מאמון אל אסדי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם (להלן: "עניין אל אסדי"), ובהתאם לחוות דעת המשנה ליועמ"ש לממשלה מיום 27.6.22 בנושא - מקרקעין המיועדים להפקעה בתכנית א יחוד וחלוקה מקום בו החלו הליכי הפקעה ופורסמו לגבי המקרקעין הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה אולם לא נתפסה חזקה באותם מקרקעין, אין לראות במקרקעין ביעוד לדרך במצב קודם כמקרקעין שהופקעו אם לא הושלמו הליכי הפקעה ותפיסת החזקה, כמקרקעין שהוצאו מכלל נכסיו של הפרט. במצב זה מקרקעין אלה, יתבטאו בטבלאות האיזון כשהם רשומים במצב הנכנס על שם בעל הקרקע, בהתאם למרשם 18. כמפורט בהרחבה בעניין אל אסדי אקט תפיסת חזקה בפועל, לאחר שהחל ההליך המנהלי ופורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור, 1943) להלן: "הפקודה", הוא האקט המשלים את הקניית הבעלות על ידי הגורם המפקיע. לפיכך, לצורך הקניית הבעלות לרשות המפקיעה והוצאת הקרקע מכלל נכסיו של הבעלים המקוריים יש צורך, הן בפרסום הודעות והן בתפיסת החזקה בפועל".

24. מצ"ב החלטת ועדת הערר בתיקי ערר 1101/23 ו-1106/23 מיום 25.6.24, כנספח 3.

25. במקרה של המתנגד, עיריית ירושלים לא מימשה את הייעוד הציבורי ולא תפסה חזקה בשטח. לכן, ובהתאם להנחיית עו"ד כרמית יוליס והחלטת ועדת הערר לעיל, השטח האמור אינו בבעלות עיריית ירושלים ויש לגרוע אותו מהתוכנית.

26. יש להדגיש גם כי טבלאות האיזון נערכו ללא שיתוף ראוי למתנגד, מבלי שידע עליהן וללא הסכמתו. גם בדיקת הטבלאות על ידי שמאי הוועדה בהתאם להחלטה מיום 6.2.23 לא בוצעה תוך שיתוף המתנגד וחשיפתו לטבלאות. אילו נערך שיתוף ציבור ראוי לפחות בנושא טבלאות האיזון לא הייתה מתרחשת הטעות המתוארת בתוכנית בדבר ייחוס שטח המתנגד לעיריית ירושלים

27. בהתאם לכך, מבוקש גם לבטל את סימון הקיר התוחמת את חלקה 59 להריסה כפי שמוצע בתוכנית.

היעדר צידוק תכנוני לייעוד השטח כשטח ציבורי פתוח

28. מבלי לגרוע מטענותיו לעיל אודות הצידוק בהוצאת השטח מתחום התוכנית, המתנגד יטען כי אין צידוק תכנוני בשינוי ייעוד השטח לשצ"פ.
29. עצם שינוי ייעוד השטח משטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח מלמד כי הוועדה המחוזית עצמה מבינה ומסכימה לכך שאין צורך בייעוד השטח כשטח לבנייני ציבור. משכך, הצדק מחייב להחזיר את השטח לייעוד בניה פרטי וזאת כרצף לשטח המתנגד המיועד לבניה.
30. שהרי שינוי ייעוד השטח ממטרה ציבורית מסוימת (אזור לבנייני ציבור) למטרה ציבורית אחרת (שטח ציבורי פתוח), נובע בראש ובראשונה מהתפיסה שכביכול מדובר בשטח על עיריית ירושלים ולכן אם יש צורך לבטל את ייעוד השטח לבנייני ציבור אז יש לשנות לייעוד ציבורי אחר. כאמור, התפיסה כי השטח הוא של עיריית ירושלים מוטעית וכמתחייב מכך מתבטל גם ההיגיון להמיר את השטח משטח ציבורי מסוים לשטח ציבורי אחר.
31. בנוסף, השטח הציבורי הירוק המוצע חסר היגיון תכנוני גם בשל צורתו (בדמות "אצבע") שבאה כדי לחתוך רצף תכנוני קיים של שטח בייעוד מגורים מיוחד.
32. ייעוד השטח כשצ"פ הוא למעשה תכנון בזבזני ולא מידתי שכן מדובר בייעוד שטח של 627 מ"ר כשטח ירוק, שיעור שטח השווה לגודל מגרש בנייה ממש.
33. ויודגש, ביטול ייעוד השטח לצרכי ציבור לא פוגע בתכנון הכולל המוצע בתוכנית שכן השטח האמור הוא למעשה שטח שולי לשטח הירוק העיקרי הנמצא בלב חלקות 49 ו-50 שבתחום התוכנית. להפך, ייעוד השטח לשטח ציבורי פתוח פוגע בתכנון הכולל של מגרש המתנגד ומצמצם את אפשרויות מיצוי פוטנציאל מימוש המגרש שלו.
34. על כן, מרגע שהוחלט לבטל את ייעוד השטח כשטח לבנייני ציבור יש לייעד את השטח כשטח לבניה (למגורים) כרצף ממשיך לשטח המתנגד בחלקה 59. בהקשר זה יש להעיר כי ייעוד השטח למגורים לא אמור לחייב את המתנגד בהפרשה נוספת לצורכי ציבור מהשטח שלו וזאת בהתחשב בשטחים שכבר נלקחו לצורכי ציבור מהשטח שלו בתכנון המאושר.
35. לסיכום: המתנגד מבקש לתקן את התוכנית על ידי ביטול ההתייחסות לשטח המדובר כשטח של עיריית ירושלים, ולשנות את ייעודו כשטח לבניה כרצף ממשיך לשטח של המתנגד מחלקה 59.
36. לחלופין ומטעמי זהירות מבוקש להוציא את שטח המתנגד האמור מתחום התוכנית, כשהמתנגד יתמודד עם שאלת ייעודו העתידי במסגרת התכנון העתידי שהמתנגד עומל על גיבושו בקשר לחלקה.
37. לאור כל המפורט לעיל, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים מתבקשת להורות על קבלת ההתנגדות ועל תיקון הוראות התוכנית בהתאם למפורט לעיל.
38. מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות הבעלים של חלקה 63 בגוש 30612 בשטח של 5,697 מ"ר הכלולה בתחום התוכנית המוצעת (מגרש 301A) ובתחום תכנית 686121 שבתוקף, שאושרה ללא איחוד וחלוקה או חלוקה תכנונית, וכוללת הוראה לפיה השטחים המיועדים לצורכי ציבורי יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית. התכנית הציעה הפרשות בקרקע לצורכי ציבור בהיקף של 40%, אשר הופרש ממספר חלקות ובעיקר מחלקה 63 למעט מחלקה 75. הפיצוי לבעלי חלקה 63 היה צריך להיות במסגרת חלקה 75, אך הם לא קיבלו פיצוי כיוון שהתכנית לא כללה הוראות איחוד וחלוקה. הפרשה זו שימשה עוגן לתוכניות אחרות שקודמו לאחר מכן. הוועדה המקומית ו/או עיריית ירושלים לא הפקיעה את השטח הציבורי, לא תפסה חזקה בו והוא לא נרשם על שם עיריית ירושלים.

מגישי התוכנית ניסו לקדם תוכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית 101-1203082 אשר נתקלה בקשיים נוכח הטענה כי תוכנית 0686121 הינה תוכנית שמאפשרת הוצאת היתרי בניה ואין צורך באיחוד וחלוקה.

המתנגדים מבקשים עריכת איזון בין בעלי חלקה 63 (ולא עיריית ירושלים) ושאר בעלי החלקות בתוכנית, כך שהם יקבלו חלקת משנה חדשה במסגרת התוכנית בהתאם לשווי המקרקעין לפני אישור תוכנית 0686121. כמנגנון במסגרתו הבעלים מקבלים חלקה אחרת במסגרת איחוד וחלוקה חלף השטח שמופרש לצורכי ציבור.

או הרחבת הקו הכחול של התוכנית על ידי הוספת החלקות שנכללו בתוכנית 0686121 וביצוע איחוד וחלוקה בהתאם לתוכנית ולטבלת האיזון שהוכנה במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית 101-1203082 שכאמור לא קודמה על ידי הוועדה המקומית.

או קביעת גבול תוכנית 0686121 כמתחם לאיחוד וחלוקה, ולכלול בהוראות התוכנית הוראה המחייבת את הוועדה המקומית ליזום תוכנית איחוד וחלוקה תוך פרק זמן קצוב.

היות ועיריית ירושלים איננה הבעלים של חלקה 63 איננה יכולה להיכלל ככזו בטבלת האיזון במסגרת התוכנית, מבלי שהבעלים של החלקה קיבלו פיצוי על הפקעת המקרקעין שבבעלותם לא במסגרת הוראות איחוד וחלוקה וגם לא במסגרת פיצוי הפקעה. ניתן להשתמש בכספי הציבור לפיתוח השטחים הציבוריים ולא לתשלום פיצויי הפקעה – כיוון שמדובר בקרקע לא מוסדרת, תכנית 686121 אושרה ללא הוראות איחוד וחלוקה. נעשה ניסיון לקדם תכנית איחוד

וחלוקה בסמכות הועדה המקומית 1203082. בהתאם לעמדת אגף הנכסים והמחלקה להיטלי השבחה בעיריית ירושלים, לא ניתן היה לקדם את התכנית, גם מאחר וחלק משטח החלקות נמצא מחוץ לתחום השיפוט של ירושלים, ולכן יש חשיבות של הסדר מקרקעין מול פקיד ההסדר. הצורך בהסדר המקרקעין עמד גם ערב קידום תכנית 686121 ולאחר אישורה. המקרקעין אינם מוסדרים, כך שגם לא עומדים בתנאי הסף להקצאה ואיזון ע"פ תקן 15 המחייב בתכניות מסוג זה. מדובר בסוגיה קניינית, אשר תיבחן על ידי שמאי הועדה המחוזית. לאור החשיבות במתן פיצוי הולם לבעלי החלקות וכן הפרשה של קרקע לצרכי ציבור במסגרת התכנית, על מנת לתת מענה לצרכי ציבור לטובת התושבים, ממליצים לקדם הליך הסדר אשר אחריו ניתן יהיה לקדם תכנית לאיחוד וחלוקה אשר תאפשר פיצוי לכל בעלי החלקות בתחום התכניות. ובכל מקרה, יודגש כי שמורה לעיריית ירושלים הזכות להפקיע קרקע לצרכי ציבור על פי חוק, לטובת מתן המענה לצרכי ציבור.

2. **לקבל** את ההתנגדות כי התכנית כוללת את חלקות 48, 50, 59, בגוש 30621. על פי נסחי הרישום חלקות אלה נמצאות בסכסוך וטרם הוסדרו. טבלת איזון אשר צורפה למסמכי התכנית קובעת כי מגרש 1 וחלק ממגרש 2 ירשמו ע"ש בעלי חלקה 50, יתרת מגרש 2 תרשם ע"ש בעלי חלקה 59. מאחר והתכנית קובעת כי ניתן להוציא היתרים מכוחה ולאור העובדה כי החלקות טרם הוסדרו, נבקש כי ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה סיום הליך ההסדר בקרקע - מדובר בסוגיה קניינית, אשר תיבחן על ידי היועץ המשפטי של הועדה המחוזית. אנו ממליצים כי ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה סיום הליך ההסדר בקרקע.

3. **לדחות** את ההתנגדות של חלק מהבעלים בחלקות 50 ו- 59 בגוש 30612, שהתכנית נערכה ללא הסכמתם ובניגוד לסיכום מול לשכת התכנון המחוזית, כי חלקו של המתנגד מחלקה 59 בשטח של 627 מ"ר, לא ייכלל בתוכנית. התוכנית כללה את השטח של המתנגד על בסיס ההנחה השגויה כי מדובר בשטח שהוא בבעלות עיריית ירושלים מכיוון שהיה ביעוד למבני ציבור. עיריית ירושלים לא מימשה את הייעוד הציבורי ולא תפסה חזקה בשטח. לכן, השטח האמור אינו בבעלותה ויש לגרוע אותו מהתוכנית. מבוקש לבטל את סימון הקיר התוחם את חלקה 59 להריסה כפי שמוצע בתוכנית. ולא לשנות ייעוד השטח לשצ"פ משטח לבנייני ציבור כמאושר בתכנית 6671, ולהחזיר את השטח לייעוד בניה פרטי כרצף לשטח המתנגד המיועד לבניה, ובלי לדרוש הפרשה לצרכי ציבור בהתחשב בשטחים שכבר נלקחו במצב המאושר – התכנית מציעה ארגון והסדרה של המצב התכנוני המאושר בשטח תוך ארגון חדש של ייעודי הקרקע המאושרים, לרבות התוויית דרך חדשה שתאפשר גישה למגרשי מגורים. במסגרת התכנית נכלל שטח ביעוד מאושר למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 11,389 מ"ר שהיה קושי

לממשו גם בשל צורתו ומיקומו ביחס לדרך המאושרת. חלק משטח זה הוסב למגרש מגורים, דרך ושטח ציבורי פתוח, באופן שמאפשר פיתוח בחלקות שהיו ביעוד נוף פתוח וללא זכויות בניה, וחלקו השלים מגרש ביעוד למבני ציבור באופן שמאפשר פיתוח המגרש לצרכי ציבור. בשל תוספת יח"ד המוצעת בתכנית, ולאור פרוגרמה שנערכה לשכונה ותוספת יח"ד ופיתוח באזור בעתיד, יש צורך בתוספת של שטחים לצרכי ציבור ביעוד למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים. לכן, אין לגרוע מהשטחים לצרכי ציבור המוצעים בתכנית שמטרתם להבטיח רמת חיים נאותה ופיתוח צרכי ציבור לתושבי האזור. שטח זה ירשם על שם עיריית ירושלים אם בצורה של איחוד וחלוקה או בהפקעה. בתחום השטחים המיועדים לצרכי ציבור יש לסמן להריסה גדרות ומבנים אשר פוגעים ביכולת לפתח שטחים אלו לטובת הציבור. שטח שהיה ביעוד ציבורי לא יועבר לבעלים פרטיים בלי שניתן שטח חלופי תמורתו ותינתן הפרשה לצרכי ציבור בקרקע בהתאם למדיניות תמורת תוספת של זכויות בניה ויח"ד.

39. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1247485
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	הטנא ביהודה הנשיא הטנא ביהודה הנשיא
עורך התכנית :	דלה פרגולה אדריכלים בע"מ
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	15/01/2024
כתובת	יהודה הנשיא 16 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30172	35	לא
30172	113	לא
30172	31	כן
30172	85	לא
30172	88	כן
30172	34	כן
30172	87	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
17/03/2024	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית ועמדת מהנדס העיר הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון למקום ומציעה מתווה ראוי להתחדשות הכולל את חידוש הבינוי והמרחב הציבורי : בינוי 1. הוועדה סבורה כי הבינוי המוצע, הכולל מבנה בגובה של 18 קומות ומבנה מרקמי תואם את מגמות התכנון במקום, הכוללות בינוי גבוה לשם ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירוני, לצד הבטחת ישימות תכניות להתחדשות עירונית לאורך צירי הרק"ל. גובה המבנה הדרומי תואם עם לשכת התכנון בהתייחס לאפשרות לניצול זכויות הבניה במסד ובתכנית המבנה הגבוהה. המדיניות קובעת כי במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם תתאפשר בינוי בגובה עד 18 קומות ועד 720% זכויות בניה, מתוכם רבע מהזכויות יוקצו לשימושים שאינם מגורים כגון מסחר תעסוקה , מעונות , ואו דיור מוגן. 2. קווי הבניין יקבעו ל 0 כלפי הרק"ל, קווי בניין צידי 3 כלפי השטח החום ו-5 אחורי. קו הבניין הצידי כלפי חלקת המגורים יוגדל בתיאום עם לשכת התכנון . 3. המעבר המוצע בין שני המבנים יעוגן ברשום תלת ממדי כמעבר ציבורי /שביל. 4. 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר. על מנת לאזן את תמהיל יח"ד, תתווספנה עד 10% למספר יח"ד, וזאת ללא שינוי שטחי הבניה או מספר הקומות המוצע בתכנית. 5. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, והחזית המסחרית. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחי מסחר, תעסוקה או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו. 6. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ולהערותיו לרבות קביעת זכות דרך

להבטחת מדרכה ברוחב 3.5 מטרים בחזית לרק"ל.

7. לאור הסמיכות לקו הרכבת הקלה תבחן במסגרת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה האפשרות לאשר תקן מופחת של 1:1 עבור כל יח"ד, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים אשר לא יוצמדו ליח"ד. ככל שבמסגרת התיאום יתברר כי לא ניתן לאפשר את תקן החניה המופחת, יקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בשלב היתר הבנייה.
8. תנאי להפקדה קבלת חוות המחלקה למדיניות התכנון בתוך 30 יום בדבר הפרשות מבונות הנדרשות לתכנית. ככל ולא תתקבל חוות הדעת הנושא יתואם עם יועצת הפרוגרמה של לשכת התכנון.
9. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בתיאום עם יועצת הסביבה של הוועדה.
10. יקבע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המוצעים יעמדו בת"י 5281 לבנייה ירוקה בציון ארבעה כוכבים לפחות.
11. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בבניין הגבוה המוצע בתכנית.
12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו ואישור היועץ השמאי של הוועדה.
13. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים ביעודים ציבוריים. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון.
14. מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, לרבות טבלאות ההקצאה והאיזון שאושרו על ידי היועץ השמאי של הוועדה, יוצגו בפני הוועדה בדיון פנימי כתנאי להפקדת התכנית.
15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון.
16. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
19. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

תיאור חדש להתנגדויות

1. התכנית ממוקמת בשכונת גוננים א – ו , בין רחובות יהודה הנשיא מצפון ורח' אלכסנדריון ממזרח. גוש 30172 חלקות 87-88, 34, 31 וחלק מחלקות 35, 85 ו-113.
2. מטרת התכנית המופקדת הינה הריסה ובניה מחדש, לפי מדיניות רק"ל.
3. מטרת התכנית העיקריות הינן:
 - הריסת מבנים קיימים והקמת מגדל מגורים בן 18 קומות לחזית רח' יהודה הנשיא ומבנה מגורים בן 10 קומות לפנים המתחם, מעל חניון תת"ק שהגישה אליו מחזית רח' אלכסנדריון.
 - שינוי ייעוד שטח לבנייני ציבור לייעוד שצ"פ בשילוב זכות מעבר למעבר ברכב – מחזית רח' אלכסנדריון לטובת גישה לחניון תת"ק.
 - תוספת של 87 יח"ד, ל-16 יח"ד הקיימות. סה"כ 103 יח"ד.
 - תמהיל שימושים הכולל מסחר, תעסוקה ודיור השכרה לטווח ארוך במגדל המגורים המוצע.
 - הפרשות מבונות ב 2 מבני המגורים – בשטח כולל של 440 מ"ר.
 - חזית מסחרית כלפי רחוב יהודה הנשיא. איחוד חלקות, למגרש בשטח של 2.337 דונם.
 - קביעת סך שטחי הבניה המרביים ל- 13,425 מ"ר המהווים - כ-700% בנייה מרבי (ללא שטחי הציבור).
4. הוועדה המחוזית בדיון מתאריך 17.3.24 החליטה להפקיד את התכנית בתנאים, בין היתר, התאמת הבינוי המוצע על פי מדיניות רק"ל – חלקות מעל 1.5 דונם, בינוי עד 18 קומות, 720% בנייה.

התוכנית הופקדה בתאריך 31/01/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך .

לתוכנית הוגשו 8 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מאת מהנדס העיר – יואל אבן

1. **מדיניות רק"ל לא נקבעה על ציר יהודה הנשיא:** התנגדות מהנדס העיר הינה עקרונית לקידום תכניות נקודתיות על ציר רחוב בן זכאי ויהודה הנשיא. יש לציין כי, מדיניות רק"ל לא אושרה על ציר זה, על כן לא ניתן לקבוע מדיניות רק"ל בתכנית נשואת ההתנגדות.
2. **תכניות דומות לבינוי נקודתי ולא מתחמי:** עמדה זו מובאת לידי ביטוי בהמלצות מהנדס העיר לדחיית תכניות אלה ובהגשת התנגדות לתכניות שהופקדו (כגון תכנית 1167410 בפינת רחובות יוסי בן יועזר – בן זכאי - שהציעה בינוי נפחי ולא מתחמי).
3. **קביעת מדיניות לבינוי מתחמי:** מהנדס העיר מבקש טרם קידום תכניות נקודתיות לקבוע מדיניות ציר רק"ל המתייחס לגופו של ענין למקטעים שונים. מקטע זה של רחוב יהודה הנשיא כולל 4 יח"ד בלבד. לאחרונה הוחלט בוועדות התכנון (על ציר רחוב הנטקה בקריית יובל) לקדם מתחמי תכנון על מיני 4 דונם בלבד ולא תכניות נקודתיות. יש לקבוע מדיניות דומה.
- עמדת מהנדס העיר הינה כי קיימת עדיפות ברורה בשכונה לקידום תכניות לפינוי בינוי ותכנון מתחמי, וכי ככל ומבקשים לקדם תכניות על ציר רק"ל, הדבר צריך להיעשות בראיה מתחמית אשר תאפשר ניצול טוב יותר של משאבי הקרקע תוך מתן מענה לצרכים הציבוריים הנדרשים בשכונה.
4. **מכפיל יח"ד גבוה:** המכפיל המוצע מאוד גבוה בהתאם למספר יח"ד המועט במצב הנכנס. אין סיבה להציע מכפיל גבוה ללא תמורה ציבורית משמעותית ולא כפי שמוצע בתכנית המופקדת.
5. **תרומה ציבורית לא משמעותית ותכנון על שטח ציבורי:** התכנית לא מציעה תרומה ציבורית משמעותית ואף גורעת משטח ציבורי מאושר בגו"ח 30172/35. התכנית מציעה שינוי ייעוד שטח לבנייני ציבור לייעוד שצ"פ בשילוב זכות מעבר למעבר ברכב – מחזית רח' אלכסנדריון לטובת גישה לחניון תת"ק. יש לציין שמדובר בחלק משטח המאושר כשטח חום מאושר ופועל כיום כשצ"פ ומעבר לא סטטוטורי לכלי רכב לפנים מתחם המגורים הקיים.
6. **בינוי גבוה וקווי בנין לא מקובלים:** התכנית מייצרת בינוי גבוה בקווי בנין בלתי מקובלים וסבירים, באופן שיסכל התחדשות עירונית בחלקות המצרניות.
7. **מכל הטענות יש לדחות תכנית זאת על הסף.**

התנגדות מספר 2 – מאת אלישיב פרנקל – חבר פורום אורבני – מינהל קהילתי גוננים א – וורסקו

1. **בקשה לדחיית התכנית בשל אי תאום בין גורמי התכנון** – לכל אורך הדרך, עמדת מהנדס העיר הייתה לדחות את התכנית. התכנית לא עברה תאום מול מחלקות העירייה בדגש למדיניות תכנון ועברה לדיון להפקדה בוועדה המחוזית ללא דיון בוועדה המקומית. בהתאם לכך לא ניתנו פתרונות לסוגיות מהותיות ויש לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית.
2. **ככל והתכנית לא תידחה יש לתת הדעת לסוגיות הבאות:**
מס' יח"ד בטבלה 5: טבלה 5 בס"ק א – מס' יח"ד יהיה בין 95 – 105 יח"ד – בטבלה 5 יש צורך במספר יח"ד ספציפי. יש להסיר סעיף זה.
3. **טבלה 5 סעיף ח':** יש להסיר סעיף זה המאשר ניוד שטחים מעל פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע.
4. **מדיניות ציר רק"ל ומדיניות תכנית אב גוננים** – מדיניות רק"ל לציר יהודה הנשיא עדיין לא נקבעה, על כן בינוי של 18 קומות אינו תואם. כמו כן, בינוי של 10 קומות לפני השכונה נוגד מדיניות תכנית האב הגודלת בבינוי עד 7 קומות בלבד.
5. **מכפיל יח"ד** – מדובר במכפיל גבוה מאוד, ככל שיקודמו עוד תכניות עם מכפיל מעין זה, צרכי השכונה לא יעמדו בעומס.
6. **בחינה נוספת לתקן 21** – מבקשים שתנאי להיתר בנייה יהיה בחינה שמאית נוספת לתקן 21.
7. **כושר נשיאה לתשתיות ציבוריות** – יש לתת דגש לעובדת הפרויקטור לנושא קיבולת השכונה וכושר נשיאה לתשתיות הקיימות, ביניהן תנועה וחנייה. יש לקיים בקרה מרחבית לכל התכניות המקודמות בשכונה ועל כן יש לקבוע תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית הכוללות תוספת של מעל 1000 יח"ד במצטבר, יהיה הצגת לוועדה להתחדשות עירונית בנוגע לכושר נשיאה בתשתיות הציבוריות.
8. **הרחבת גבול התכנית** – פרויקט נקודתי אינו מאפשר שטח ציבורי משמעותי או פתרון חנייה תת"ק משותף לכמה בניינים. יש לבחון הגדלת והרחבת גבול התכנית לחלקות נוספות על מנת לשפר את השלד הציבורי, זאת בלי לחרוג מהיקפי הבינוי של תכנית האב.
9. **ניצול שטח ציבורי לטובת חנייה** – התכנית מציעה "נגיסה" בשטח ציבורי לטובת גישה לחנייה. אין שום הצדקה תכנונית לכך.
10. **שטח גינה ציבורית** – בסמיכות לפרויקט בגו"ח 30172/35 ישנה גינה ציבורית הפועלת ביעוד שטח חום. יש לספח שטח זה לתכנית ולשנות ייעוד משטח חום לשטח ירוק בהתאם תכנית האב והמלצת הפרויקטור.
11. **שימור עצים** – סימון שימור עצים בהליך סטטוטורי אינו תואם לביצוע העבודה בפועל בו נעקרים עצים. יש להטמיע הנחיות לשמירה על עצים בזמן עבודות.
12. **ת.ש 3 מעבר לכלי רכב** – מעבר לכלי רכב מרח' אלכסנדריון מסומן בתשריט כשילוב של שצ"פ עם זכות מעבר לרכב. יש לוודא שמעבר זה יהיה מוגש לכל אורכו, כמו כן יש לסמנו כמעבר ציבורי / שצ"פ על מנת שיהיה מתוחזק על ידי הרשויות.
13. **פרוגרמה וצרכי ציבור** – התמורה הציבורית אינה מספקת לנוכח תוספת והיקף יח"ד המוצע. יש להגדיל שטח ולהוסיף 160 מ"ר לשטח הציבורי.
14. **הגמשת שימושי צרכי ציבור**: יש להגמיש שימושי צרכי ציבור ככל נאפשר על מנת לאפשר שימושים לעת הליך רישוי. יש לאפשר שימוש לטובת כיתות גן ומעון ולהוסיף שימושי חברה, קהילה ותרבות.
15. **תעסוקה ומסחר** – יש לבחון הצורך והיקף של מסחר ותעסוקה במסגרת בדיקת הפרויקטור.
16. **תנועה וחנייה**: גישה לחנייה דרך רחוב אלכסנדריון שהינו רחוב צר, אינו יכול להכיל תנועת רכבים רבה, מדרכות והלכתיות ואף סכנת בטיחות לילדים. יש לבחון גישה אלטרנטיבית לתנועת רכבים לפרויקט מחזית רח' יהודה הנשיא, זאת ללא גריעה מגן הציבורי בקיים בסמיכות.
17. **בחינת תנועה כוללת** – מבקשים בחינה תנועתית לכל המרחב בסמיכות לפרויקט זאת על מנת לבחון את ההשלכות התחבורתיות, בדגש לצומת אלכסנדריון / יהודה הנשיא.
18. **הורדה והעלאה לגני ילדים** – אין פתרון הורדת והעלאה לילדים. ישנה אפשרות עתידית לסימון מספר מקומות חנייה לרחובות אלכסנדריון ואלעזר בן יאיר הצפופים וצרים. ישנו חשש לבטיחות ההורים והילדים.
19. **פריקה וטעינה** – יש לאפשר מקום לפריקה וטעינה למסחר ולצמצם הפרעה כמה שניתן.
20. **גובה גדרות** – יש להמעיט בגדרות היקפים בפרט בסמוך לגן הציבורי הקיים. גובה הגדר לא יעלה על 2.20 מטר.
21. **קירות אטומים** – יש להימנע ממופע אטום וקירות תמך, כבר בשלב התב"ע.
22. **בינוי קרוב וקווי בנין לא מקובלים** – בינוי גובה וקווי הבניין המצומצמים בקרבה לחלקות מצרניות, אינו תכנון איכותי ומהווה מטרד לתושבים.
23. **היבטים סביבתיים**: לתכנית הוגשה מסמך סביבתי. המינהל מבקש להטמיע את כלל ההנחיות שניתנו בין השאר לנושאי משטר רוחות, מיתון רוחות, חשיפת שמש בשל גובה בינוי.
24. **מקומות חנייה למסחר**: לא סביר שבנוסף למקומות חנייה למגורים, יתווספו מקומות חנייה ללקוחות המסחר. מדובר במסחר מקומי שלא צורך מקומות חנייה.

התנגדות מספר 3 – מאת עמיקם שכטר, רויטל לוי, אלישיב פרנקל – רחוב אלעזר בן יאיר 13

1. **תכנון מתחמי** – תכנון הפרויקט הינו תכנון בראייה צרה שאינה רואה את תכנון כלל הבניינים בשכונה ואף פוגעת בתכנון עתידי ליתר הבניינים במתחם הקרוב. יש לצרף חלקות נוספות על מנת לייעל את התכנון בראייה מרחבית ומתחמית.
2. **התכנית אינה מטיבה לפתרון חנייה** – פתרון החנייה לגישה לרחב דרך רחוב אלכסנדריון אינו מטיב, תוספת רכבים רק תחמיר את העומס.
3. **תכנון על חשבון שטחים ציבוריים** – התכנית מציעה סיפוח שטחים ציבוריים לטובת הפרויקט.
4. **מפגעי למבני מגורים מצרניים** – חפירה לעומק בסמוך למבני המגורים המצרניים, יגרום לפגיעה במני המגורים שהינם משנות ה 50.
5. **פגיעה בעקרונות תכנית האב**: תכנית האב מעודדת שלד ירוק למערכת שטחים פתוחים בשילוב דרכים להלכתיות, רחובות ממותני תנועה, התכנית הופכת את רחוב אלכסנדריון לכביש ראשי בניגוד מוחלט לעקרונות תכנית האב.
6. **קביעת קווי בנין**: על פי החלטת הוועדה המחוזית נקבעו קווי בנין להלן – 0 לציר רק"ל, 3 מ' צידי ו- 5 מ' אחורי. תשריט מצב מוצע המופקד מציג קווי בנין בניגוד להחלטה.

התנגדות מספר 4 - מאת ציון ופלורה אברהם, ישעיהו ושרון שלזינגר – רחוב אלעזר בן יאיר 7

1. **מפגעי בנייה** – מבנה המגורים בסמוך לחלקה נשואת ההתנגדות. ביצוע הפרויקט יגרום למפגעי בנייה כגון רעש ואבק.
2. **מפגעי למבני מגורים מצרניים** – חפירה לעומק בסמוך למבני המגורים המצרניים, יגרום לפגיעה במני המגורים שהינם משנות ה 50.
3. **ירידה בערך דירות** – הקרבה למבני המגורים יגרום להיזק פרטיות וחסימה של אור ושמש, דבר שיגרום לפגיעה בערך הדירות וביכולת להשכיר דירות אלו.
4. **עומס תחבורה ותעבורה** – הפרויקט מציע ריבוי יחיד וצרכי ציבור, תכנון שיגרום לעומסי תחבורה וחוסר מקומות חנייה. כמו כן, אין פתרון העלאה והורדה לגני הילדים המוצעים, דבר שיגרום לפקקים ועומסים.
5. **כניסה ויציאה לחנייה** – התכנית מציעה דרכי גישה לחניון דרך רחוב אלכסנדריון שהינו כביש צר ורב מלהכיל ריבוי רכבים, יש להציע גישה מוטורית דרך רחוב יהודה הנשיא שהינו כביש רחב יותר ונגיש.
6. **פגיעה בתשתיות** – פרויקט מעין זה יעמיס על תשתיות כגון מים, ביוב וחשמל.
7. **הגבלה לאפשרות בנייה עתידית** – המתנגדים ותושבי מבנים ברחוב אלעזר בן יאיר 1 ו 3 מעוניינים אף הם להגיש תכנית נקודתית להתחדשות עירונית, חשש המתנגדים שתושבי הפרויקט בחלקה נשואת התכנון, התנגדו בשל קירבה לפרויקט.
8. **תכנון מתחמי** – גושי המבנים ברחובות אלכסנדריון ואלעזר בן יאיר זקוקים לתכנון כולל ומוסדר. לא יתכן שכל יזם יקדם על מספר מבנים תכנית נקודתית, כמו כן יש לבצע הסדרה ותאום בין כל הדיירים, דבר שלא נעשה בפרויקט זה.

התנגדות מספר 5: מאת גיא ואיריס שם טוב – אלעזר בן יאיר 1

1. **גובה הבינוי** – בינוי לגובה יפגע באופי השכונה, יש לשמר בינוי נמוך יותר לשימור אופי וציביון השכונה.
2. **ירידה בערך הדירות** – המתנגדים טוענים כי השקיעו כספים רבים בשיפוץ הנכס, קירבה לבינוי גבוהה יפגע בערך הדירה.
3. **מפגעי סביבה ותחבורה** – בינוי לגובה יגרום להצללת יתר, צפיפות רעש ומחסור במקומות חנייה.
4. **קווי בנין סמוכים** – לטענת המתנגדים הפרויקט צמוד מאוד לחלקות המצרניות בשל קווי בנין היוצרים מרחק מינימלי, דבר שישלול בעתיד להגיש תכנית נקודתית.

התנגדות מספר 6: מאת קלייר דרמון – רחוב אלעזר בן יאיר 8.
חסימת אור ואוויר – הפרויקט יגרום לחסימת אור ואוויר ופגיעה באיכות החיים.

התנגדות מספר 7: מאת יוחנן פלוסר – אלעזר בן יאיר 8

1. **גן שעשועים בסמיכות לפרויקט** – בסמיכות לפרויקט ישנו גן שעשועים פעיל (גו"ח 30172/35), ישנו חשש שגן זה ינוכס לפרויקט ולא יוכל להכיל את תוספת וריבוי יחיד והתושבים. על מנת לתת מענה לתושבים יש להרחיבו ולא לנכס אותו לטובת יזם הפרויקט.

2. **חוסר מענה תחבורתי** – קו הרק"ל העתידי אינו נותן מענה לתוספת יח"ד ובנייה מגדלית.
3. **חריגה מתכנית האב**: בינוי לגובה 18 קומות ומבנה בן 10 קומות חורג מתכנית אב גוננים.
4. **מפגעי למבני מגורים מצרניים** – חפירה לעומק בסמוך למבני המגורים המצרניים, יגרום לפגיעה במבני המגורים שהינם משנות ה 50.

התנגדות מספר מספר 8 : מאת מזל ודודו כהן שבתאי , מזרחי רונן – אלעזר בן יאיר 3

1. **מפגעי למבני מגורים מצרניים** – חפירה לעומק בסמוך למבני המגורים המצרניים, יגרום לפגיעה במבני המגורים שהינם משנות ה 50.
2. **מפגעי בנייה** – מבנה המגורים בסמוך לחלקה נשואת ההתנגדות. ביצוע הפרויקט יגרום למפגעי בנייה כגון רעש ואבק.
3. **פגיעה בתשתיות** – פרויקט מעין זה יעמיס על תשתיות כגון מים, ביוב וחשמל.
4. **גובה הבינוי** – בינוי לגובה יפגע באופי השכונה, יש לשמר בינוי נמוך יותר לשימור אופי וציביון השכונה.
5. **חוסר בשטחים ירוקים** – התכנית אינה מציעה שטח ציבורי פתוח. חסרונם של שטחים פתוחים יוביל לפגיעה באיכות החיים.
6. **הגבלה לאפשרות בנייה עתידית** – המתנגדים ותושבי מבנים ברחוב אלעזר בן יאיר 1 ו 3 מעוניינים אף הם להגיש תכנית נקודתית להתחדשות עירונית, חשש המתנגדים שתושבי הפרויקט בחלקה נשואת התכנון, התנגדו בשל קירבה לפרויקט.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לתת תוקף

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית, מהנימוקים הבאים :

1. מדיניות רק"ל לא אושרה על ציר זה, על כן לא ניתן לקבוע מדיניות רק"ל בתכנית נשוא ההתנגדות.
2. יש לקדם על ציר בן זכאי יהודה הנשיא, מתחמי תכנון על מיני 4 דונם בלבד ולא תכניות נקודתיות (בהתאם למדיניות דומה שנקבעה בשכונת קריית יובל).
3. ככל ומבקשים לקדם תכניות על ציר רק"ל, הדבר צריך להיעשות בראיה מתחמית אשר תאפשר ניצול טוב יותר של משאבי הקרקע תוך מתן מענה לצרכים הציבוריים הנדרשים בשכונה.
4. תכנית נוספת על ציר זה הומלצה ע"י מהנדס העיר לדחייה שכן קודמה בבינוי נפחי ולא מתחמי המכפיל המוצע מאוד גבוה בהתאם למספר יח"ד המועט במצב הנכנס. אין סיבה להציע מכפיל גבוה ללא תמורה ציבורית משמעותית ולא כפי שמוצע בתכנית המופקדת.
6. התכנית לא מציעה תרומה ציבורית משמעותית ואף גורעת משטח ציבורי מאושר בגו"ח 30172/35. התכנית מציעה שינוי ייעוד שטח לבנייני ציבור לייעוד שצ"פ בשילוב זכות מעבר למעבר ברכב – מחזית רח' אלכסנדריון לטובת גישה לחניון תת"ק. יש לציין שמדובר בחלק משטח המאושר כשטח חום מאושר ופועל כיום כשצ"פ ומעבר לא סטטוטורי לכלי רכב לפנים מתחם המגורים הקיים.
7. התכנית מייצרת בינוי גבוה בקווי בנין בלתי מקובלים וסבירים, באופן שיסכל התחדשות עירונית בחלקות המצרניות.

מכל הטיעונים יש לדחות תכנית זאת על הסף ולא לקדמה למתן תוקף.

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1080092
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	הכשרת הישוב התחדשות עירונית בע"מ, בליוס התחדשות עירונית בע"מ
עורך התכנית :	לוי אדר' יגאל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	15/05/2023
כתובת	בורוכוב 57 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	68	כן
30398	65	כן
30398	129	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
13/01/2025	1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 18/09/2023, הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. כמו כן, הוצג היקף יח"ד הנדרש לשימור הכלכלית של התכנית, לרבות קביעת זכויות יח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח. 2. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 3. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 18/09/2023 ולהחלטה זו.
18/09/2023	קוורום : שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, טל פרי, שרון אופנר, ענת ישראלי, חיים כהן. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית התואמת את המדיניות לשכונה ואשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות תוך שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בהתאם למפורט להלן : בינוי ותנועה : 1. בהתאם לעקרונות עדכון תכנית האב לשכונה, ובהמשך לחלופות הבינוי שהוצגו בדיון, הוועדה סבורה כי קיימת עדיפות תכנונית לחלופה המציעה מבנה רב קומות ומבנה מרקמי שגובהו עד

10 קומות, לצד הפרשה משמעותית בקרקע לטובת שטח ציבורי פתוח. הוועדה סבורה כי

קיימת חשיבות בהפרשה הציבורית לשצ"פ בתחום התכנית, אשר תשפר את המרחב הציבורי,

תיתן מענה לצרכי ציבור בשכונה, ותתרום לתהליכי ההתחדשות בשכונה. הוועדה תציין כי

התכנית המוצעת משלימה את התכנית הסמוכה מצפון (תכנית מס' 101-1004969, (תוך חידוש

של בלוק עירוני שלם התחום ברחובות בורוכוב, קליינמן וציר הרכסים (סמטת יד אבי).

2. הוועדה תציין כי הבניין הדרומי הכלול בתחום התכנית הוא מבנה ייחודי בצורתו ובאופן

עמידתו בכניסה לרחוב, השונה ממרבית הבניינים הקיימים בדופן הרחוב. בניין זה כולל חזית

מסחרית מגוונת בקו בנין 0 לרחוב, ומהווה נקודת עניין ושירות לתושבים.

3. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי על התכנית להציע שמירה או הריסה ושחזור של גוש

החזית של הבניין המעוגל על עמודים בחלקה 29, ולשלבם כאגף מרקמי במגדל המוצע. המגדל

שבו ישולב גוש החזית העגול, יוצע בצמוד לסמטת יד אבי ובניצב לבניין המוצע בתא שטח 1.

החזית האמורה תמשיך לשמש חזית מסחרית בקומת הקרקע עם חלוקה לחנויות בגדלים

דומים לקיים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

4. בשל הפרשי הטופוגרפיה, התכנית תציע בינוי בין הבניינים, שיגשר על הפרשי הגבהים, כך

שהמפלס התחתון יהיה מפולס עם רחוב בורוכוב וגג הבינוי יותאם למפלס סמטת יד אבי וציר

הרכסים. קפל קרקע זה יתמזג עם קומות קרקע של הבניין המעוגל על העמודים, והבניין

המוצע בתא שטח 1, ורצף זה יעוגן כחזית מסחרית רציפה פעילה.

5. מספר יחידות הדיור הסופי ובהתאמה מספר הקומות בכל בניין יקבע בתיאום עם שמאי

הוועדה ולשכת התכנון, לרבות קביעת זכויות מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת

טווח בהתאם לגובה הבינוי עבור המגדל המוצע בתכנית, ויוצג בפני הוועדה בטרם הפקדת

התכנית.

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

המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר כולל ממ"ד.

תחבורה :

7. תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישור נספח תנועה מלא, לרבות תכנון מקטעי הרחובות

המצרניים, תכנון החניות ותכנון המדרכות, בהתאם להנחיות יועץ התחבורה של הוועדה.

8. יש להציע הרחבת דרכים בהתאמה וברציפות למוצע בתכנית מצפון לאורך רחובות בורוכוב,

סמטת יד אבי והרחבה לדרך המוצעת בחלקה 66. יקבע בהוראות התכנית כי הכניסה לחניה

תהיה מתוך החלקה 66 בלבד ולא תותר כניסה ברחוב בורוכוב או סמטת יד אבי.

9. יש להציג הן בפיתוח והן בנספח התנועה מדרכות ברוחב של 5.3 מ' לפחות. מרחב ההליכה

יהיה רציף מהמרחב הציבורי לפרטי, לא יותרו הפרש מפלסים ומכשולים כגון גדרות

ותשתיות.

10. לאור סמיכות התכנית לצירי הרכבת הקלה יקבע בהוראות התכנית כי תקן החנייה יהיה 1:1

עבור שימושי המגורים בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים אשר לא

תותר הצמדתן.

שטחים ציבוריים :

11. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון והוועדה המקומית יש להציע הפרשה מבונה

עבור שתי כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כל אחת, ועם חצרות צמודות בגודל 175 מ"ר לכל

כיתה. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת הכניסה לשטחי הציבור תהיה מתוך השצ"פ.

כמו כן יוצע בית כנסת בשטח של 250 מ"ר.

12. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בדרך של איחוד

וחלוקה.

13. תיקבענה הוראות שלביות ביצוע לשם הבטחת מימוש השטחים הציבוריים הפתוחים

והמבונים בד בבד עם הקמת מבני המגורים.

איכות הסביבה :

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

במסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון, לרבות בנוגע לנספח הסביבה ולניהול מי הנגר

בהתאם להוראות תמ"א 1 .

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

לפחות.

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

טכני :

17. נספח הבינוי של התכנית יעודכן, כך שיציג את הבינוי העדכני בתכנית המצרנית מצפון (תכנית

מספר 1004969 אשר מצויה בשלב ההתנגדויות).

18. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו קירות תמך בשטח התכנית.

19. סעיף 2.3.4 א ס"ק 6 להוראות התכנית בדבר קומת מסד, וסעיף 2.1.4 א ס"ק 4 להוראות

התכנית בדבר התרת רכיבי אוורור בתחום שצ"פ, אינם מקובלים ויוסרו מהוראות התכנית.

כללי :

20. תנאי להפקדת התכנית יהא עדכון טבלאות האיזון בהתאם לשינויים בהחלטה זו ואישור

היועץ השמאי של הוועדה.

21. מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו והטבלאות שאושרו על ידי שמאי הוועדה

יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.

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

קביעת הוראות בנושא רישום בשכבות, התאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי והטמעת

סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית בתיאום עם לשכת התכנון.

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

תיקבע בתכנית הוראות פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום

פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה בהתייחס לתאי השטח שטרם מומשו. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 24. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך נהנה משמעותי ממנה צפוי להיות יזם התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי. 25. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 26. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית מציעה מתווה להתחדשות עירונית בהתאם לעדכון המדיניות למתחמים הכתומים, לפיה ניתן להציע בינוי מעל 12 קומות בכפוף לתרומה משמעותית למרחב הציבורי ולשכונה. התכנית אכן מפרישה שצ"פ גדול לאורך ציר הרכסים, אך עם מספר בעיות הנדרשות תיקון. כחלק מהסיכום של אגף תכנון עיר ועורך הבקשה נקבע שעורך התכנית יעביר מסמכים מתוקנים כמפורט : שינוי העמדה של הבניין בתא שטח 3 באופן שהבניין ילווה את הרחוב וישאיר שטח ממזרח עבור שצ"פ המשכי ורציף המלווה את הרחוב המזרחי וציר הרכסים קביעת תא שטח אחד עבור מגורים מסחר ומבני ציבור, עם קווי בניין כלליים לאורך רחוב בורוכוב וקביעת שצ"פ בתא שטח השני בדופן מזרחית המתחבר לשצ"פ בתא שטח 4 של התוכנית המוצעת וכהמשך לשצ"פ בתוכנית מס 1004969 מצפון, שביל/ שצ"פ צר (מזרח – מערב) המקשר לרח' בורוכוב באמצע התוכנית	28/06/2023

צימצום חניון באזורי השצ"פ – דופן מזרחית ותא שטח 4 כדי לאפשר שצ"פ יעיל מעל אדמה מלאה.

שינוי כניסה לחניון וחיבור רמפת גישה של החניון לכניסת חניון של התוכנית הצפונית מס' 1004969.

ההמלצה תתייחס לנספחי התוכנית המוגשת ולתיקונים שפורטו למעלה) תוכניות מתוקנות לא התקבלו לפני כתיבת המלצה זו)

התוכנית המוצעת צמודה לציר הרכסים ציר שהותווה בתוכנית אב יובלים גנים להוות "עמוד שדרה" שכונתי בטופוגרפיה נוחה הקושר במעברים להולכי רגל שטחים פתוחים, מבני ציבור, ומסחר ורחבות עירוניות. תוכנית מצרנית מס' 1004969 מצפון לתוכנית המוצעת קבעה דרך חדשה בין התוכניות ברוחב 10 מ' (חלקו של השטח ביעוד שביל בבעלות עיריית ירושלים). בנוסף הכביש המזרחי הגובל בשתי התוכניות ולאורך ציר הרכסים הורחב בתוכנית הנ"ל לטובת חניה עילית. מיותר לציין שתכנון זה מנוגד לחלוטין למדיניות תכנון שמטרתה לחזק את ציר הרכסים, לעודד הליכתיות וקישוריות בשכונה וקידום שימוש בתחבורה ציבורית. בנוסף התוכנית המוצעת והתוכנית המצרנית מצפון מס' 1004969 נותנות מענה לחניה של הפרויקטים כולל שטחי מסחר, מבני ציבור כך שאין הצדקה ליצירת כבישים חדשים והרחבת קיימים (פרט לרחוב בורוכוב). אם כן, אין להמשיך את הרחבת הרחוב המזרחי על חשבון השצ"פ, ואין להרחיב את הרחוב הניצב בין שתי התוכניות.

יש להמשיך את ההגיון התכנוני של תכנית 1004969 מצפון עם שצ"פ המלווה את הרחוב המזרחי. בהתאם לכך יש לבטל סימון זיקת הנאה בגבול המזרחי של התוכנית לסמן תא שטח לשצ"פ ברוחב משמעותי לאורך גבול המזרחי של התוכנית מצפון עד לחיבור לשצ"פ המוצע בתא שטח 4 בפינה הדרומית של התוכנית. ליצירת רצף ירוק ב"ציר הרכסים" לפי תוכנית אב יובלים גנים.

לקבוע תא שטח אחד ביעוד מגורים מסחר מבנים ומוסדות ציבור באופן הגובל ברוחב בורוכוב ממערב, ושצ"פ לפי האמור לעיל בתא שטח אחד. תא שטח 2 יקבע ביעוד שביל על מנת לשמר מעבר פנימי בין הבניינים כפי שקיים היום ואופייני לשכונה.

שינוי העמדה של הבניין בתא שטח 3 בהתאם להמלצה זו – חזית ארוכה לאורך רחוב בורוכוב והשארית מרווח מספיק לשצ"פ ממזרח.

קווי הבניין המוצעים בתת הקרקע הינם בקו אפס לגבול החלקה, יש להשאיר שטח חלחול לאורך השצ"פ בגבול המזרחי של התוכנית ובתא שטח 4 תוך שמירת עצים בערכיות גבוהה (דוגמת ברושים 60-62) ולאפשר שתילת עצים בוגרים ופיתוח שצ"פ משמעותי. לצמצם קווי בניין תת קרקעים בהתאם.

התוכנית מציעה שטחי מסחר במפלס רחוב בורוכוב בהיקף 1000 מ"ר. חלק נכבד משטח זה נמצא בתת קרקע ולא נגיש. יש לצמצם שטחי מסחר - להשאיר רק שטחי מסחר איכותיים בחזית הרחוב ולהציע בדופן הפנימית שטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לטופוגרפיה.

התוכנית מציעה שני גני ילדים במפלס קומה 1. חצרות גני ילדים מוגבהים משצ"פ המבוקש במזרח התוכנית בהפרשי גובה המגיעים עד 3 מ'. יש לקבוע בתקנון שחצרות הגנים יהיו המשכיים למפלס השצ"פ ככל הניתן.

התכנית תציע תוספת של בית כנסת בהיקף של 250 מ"ר שישימש את הפרויקט המוצע ואת הפרויקט שאושר מצפון.

יש לעדכן בנספחי בינוי את התוכנית מצרנית מצפון שמספרה 1004969 כפי

שנקבע בהחלטה לדיון בהתנגדויות.

לבטל את סעיף 4.3.2 א סעיף קטן 6 בדבר קומת מסד

לאור הפרשי הטופוגרפיה ניתן לקבוע בין הבניינים בינוי שיגשר על הפרשי הגבהים, תוך שמירה על השביל.

יש למחוק את סעיף לסעיף 4.1.2 א ס"ק 4 בדבר התרת אלמנטי אוורור בתחום שצ"פ אינו מקובל.

הכניסות לבניינים יוצעו ללא מדרגות ובתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת, יש לתקן סעיף 4.3.2 א ס"ק 11 בדבר גמישות במפלס 0.00 בהתאם.

יש להתאים את התקנון לנספח תנועה ולקבוע תקן חניה 1:1 לכל גודל יח"ד כפי שמופיע בנספח.

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

יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

לתקן נספח סביבתי הצללות ורוחות בהתאם לחו"ד מחלקת איכות סביבה ובהתאם לתכנון מעודכן.

יותר מרפסות מקורות ובלתי מקורות .

בבניין הנמוך יוצעו מרפסות סוכה לכל הדירות , ובבניין הגבוה ככול הניתן.

תנאי להפקדה ייערך כנס לעדכון הדיירים בהתקדמות הפרוייקט בתיאום עם מנהל קהילה.

יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת בדבר קווי בניין ומס קומות.

למחוק סעיף 4.3 ה ס"ק 5 בדבר חניית רכב גבוה בקומת קרקע

לתקן סעיף 4.3 ה ס"ק 7 - יותר מפרץ העלאה והורדת נוסעים ברח' בורוכוב בתיאום אגף תושבייה.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה רישום של השצ"פ ע"ש העירייה ואישור תכנית פיתוח, ותנאי לתעודת גמר/אכלוס יהיה פיתוחו בפועל, בתיאום עם אגף שפ"ע.

תנאי לפתיחת תיק היתר יהיה תיאום תכנון הפרשות מבונות עם אגף מבני ציבור. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור.

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

תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים לאורך החזיתות הפונות לרחוב ולמרחבים ציבוריים, בתיאום עם אגף שפ"ע ולשביעות רצונם.

תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, 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 להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.

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.

להוסיף הוראות לקרן תחזוקה ל 10 שנים לפחות כמקובל בתוכנית פיננסי בינוי בירושלים.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר. לפי חו"ד מחלקת מידע תכנוני.

השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא, המחלקה לעבודה קהילתית, אגף תושבי"ה

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

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

טעות בסה"כ שטחים טבלה 5

לתקן סעיף 4.3.2 א סעיף קטן 2 בדבר מס' קומות לפי טבלה 5

למחוק סעיפים 6.7 ס"ק 17-18 בדבר בריכת שחיה, פחות רלוונטי לתוכנית הנ"ל

בתא שטח מספר __ תבנה 2 כיתות גן. כל אחת תהא בהיקף 130 מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה 175 מ"ר. בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

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

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

להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש. רישום שטחים מבונים תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

התוכנית מציעה פינוי בינוי – הריסת 3 מבנים קיימים והקמת שני מבני מגורים חדשים כדלהלן: 1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח 2. איחוד וחלוקה ללא הסכמה 3. קביעת שטחי בניה על סך 35,847 מ"ר. מתוכם - למגורים- שטח עיקרי 17,419 מ"ר, שרות 5,490 מ"ר, מעל הכניסה הקובעת; - מגורים מותנה- 700 מ"ר עיקרי ו300 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת - מסחר 700 מ"ר עיקרי ו300 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת - מבני ציבור 510 מ"ר מעל הכניסה הקובעת - שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת- 10,434 מ"ר

4. הגדלת יח"ד מ- 44 יח"ד ל-190 יח"ד (183 יח"ד + 7 יח"ד מותנה) , תוספת של 146 יח"ד , מכפיל-4.32, צפיפות נטו - 106 יח"ד/ דונם
5. שטח ממוצע ליחידת דיור (עיקרי + ממ"ד 12 מ"ר ברוטו) - 107 מ"ר.
6. קביעת מס' קומות מעל הכניסה הקובעת בניין אחד ל- 25 קומות + קומה אחת מותנה (סה"כ 26) ובניין שני ל-10 קומות
7. קביעת קווי בניין.
8. קביעת הוראות מיוחדות בדבר הפרשת שטחים מבונים לצרכי ציבור.
9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
10. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
11. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

התוכנית הופקדה בתאריך 10/01/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 11/03/2025 .

לתוכנית הוגשו 4 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מאת מנהל קהילתי יובלים

עיקרי התנגדויות

1. התוכנית מוסיפה מספר יח"ד משמעותי לשכונה שעוברת התחדשות עירונית אינטסיבית. השכונה יותר ממכפילה את כמות יח"ד ב-20 שנה הקרובות. העמסה משמעותית על יכולת נשיאה על השלד הציבורי. מבקשים להקטין את מס' יח"ד בתוכנית.
2. עומס תחבורתי וירידה ברמת שרות של רק"ל הקו האדום. לפי בחינה אחרונה של צתא"ל שהתייחסה לתרחיש של תוספת 15 אלף יחידות ביובלים גנים (ללא רכס לבן – 6,200 יח"ד) רמת נסיעה תהיה סבירה. נראה שפוטנציאל יח"ד צפויים לעבור רף זה. אם רמת נסיעה סבירה בלבד תהיה לא אטרקטיבית ותגרום לתוספת עומסים על רשת דרכים.
3. בנוסף לחיוב תקן של בניה ירוקה מבקשים לבחון שימוש בגגות – גג ירוק, סולארי
4. להוסיף להוראות התוכנית התייחסות לתחזוקת המבנה לפי תקן קיים- 1525
5. איסור על מיקום תשתיות טכניות בחזיתות המבנים, ימוקמו בתת קרקע.
6. לקבוע אילו פעילויות יכולות להתקיים במועדון דיירים על מנת להבטיח שלא יפעל כעסק
7. לטובת צמצום כניסות לחניונים יש להעביר את כניסת חניות לכניסה משותפת עם תוכנית מאושרת מצפון – בורוכוב 49-55 , מס' תוכנית 1004969
8. לקבוע בהוראות התוכנית מנגנון של שימוש בחניות אורחים לתושבי האזור ולא רק לדיירי המתחם.
9. חניות נכים – עקב גידול של בעלי תו נכה לדאוג מראש לגודל מספיק של חניות רגילות שיוכלו להיות מוסבות לחניות נכים לפי תקן בהתאם לצורך
10. סעיף 6 קובע חניה למוסדות ציבור במפלס רחוב, נבקש לקבוע חניה למוסדות ציבור בתחום חניון בתת"ק ולשמור על חניה ברחוב לתושבי המקום שאינם נכללים בתוכנית
11. חניית אופניים תהיה במקום נגיש למפלס הרחוב
12. לתקן סעיף 1 של תקן חניה – תקן חניה יהיה על סמך תקן עירוני בעת הוצאת היתר ולא 1:1 כפי שכתוב
13. לחייב בתוכנית שטח פריקה וטעינה בתת"ק

14. תוכנית מסמנת שצ"פ במפלס סמטת יד אבי במפלס מעל רחוב בורוכוב נבקש לבחון חיבור השצ"פ למפלס הרחוב לטובת יצירת רציפות וחיבוריות של מעברים סמוכים
15. התוכנית אינה מציעה שטחי חלחול ומסמנת חניות בכל תחום התת"ק
16. התוכנית מסמנת חצרות גנ"י בתחום שצ"פ. יש להוציע אותם מיעוד שצ"פ ולעדכן מסמכי תוכנית בהתאם.
17. שתילת במיכלי שתילה סתירה בהוראות בין סעיף 4.1.2(א) ו-4.1.2(ג) 1
18. כריתת עצים מוצע מספר רב של עצים לכריתה חלקם בערכיות גבוהה. עצים אלו מצטרפים ל-600 עצים שנכרתו ועוד מאות רבות שעלולים להיכרת במסגרת תוכניות עתידיות. לעצים ערכים נופיים ואקולוגיים רבים וחשובים – צל, קירור הסביבה פליטת חמצן בידוד אקוסטי ועוד. לעצים צעירים ייקח עשרות שנים לגדול לממדי עצים נוכחיים ולתת ערך אקולוגי כמו של עצים בוגרים. מבקשים לשמר כמות רבה יותר של עצים
19. לקבוע כי שטח התארגנות של התוכנית ימצא בתחום התוכנית בלבד
20. קיימים מעברים בין רחוב בורוכוב ליד בן אבי שהינם בשטח פרטי אך הציבור הרחב משתמש בהם מבקשים לשמור על חלקם פתוח למעבר במשך תקופת בניה
21. לעגן בתוכנית סבסוד דמי ניהול לתושבים חוזרים לתקופה של 10 שנים
22. התקבלו תלונות רבות לגבי תמורות לא שוויוניות מבקשים לוודא מול יועץ חברתי שנעשה תהליך הוגן.
23. לבחון שימוש בחניון כמרחב מוגן לשהייה ארוכה.

התנגדות מספר 2: מאת שרה יצחק דיירת בורוכוב 61 בידי נכדתה טל אוחיון

עיקרי התנגדויות

1. חוסר שקיפות בנוגע לתמורות- גודל ותכנון דירה עתידית. כיום קיימת מרפסת בשטח 30 מ"ר ואיננו יודעים אם נקבל שטח זהה בתוכנית חדשה
2. חוסר שקיפות מונע לקבל החלטות מושכלות ואחריות לגבי עתידנו בדור
3. חלוקת תמורות לא שוויונית היוצרת עיוות חמור ומוביל לפגיע מהותית בזכויותינו
4. הבינוי כולל 3 מעליות בלבד לא בהתאם לתקן
5. אין מספיק חניות למסחר
6. תכנון לא כולל מעבר ראוי את המסחר לרכוש דיירים משותף.

התנגדות מספר 3: מאת רינת דוויק – סיקסק, תושבת השכונה

עיקרי התנגדויות

1. אופי הבינוי זר לאופי הרחוב הירוק והשקט שנעים להתהלך בו, נוגד את תוכנית אב
2. מכפיל גבוה של 4 יגרום לעומס תחבורתי ועומס על תשתיות
3. ריבוי בניה של מגדלים בשכונה תהפוך שטחים ירוקים עתירי עצים לשממה כפי שכבר קרה בתוכניות שהושלמו. רחובות יהפכו למכוערים ובלתי מזמינים, הפחתת צל והגברת חום
4. כריתת 19 עצים מ-69 עצים וותיקים ומרשימים במקום.

5. בעולם ישנה מודעות לשמירה על עצים וותיקים. שתילת עצים חדשים אינה עומדת במבחן המציאות יקח עשרות שנים לגדול לממדי העצים הוותיקים.
6. סתירה בהראות התוכנית לגבי שתילה במכלים

התנגדות מספר 4: מאת איל מור בעל שלוש חנויות ברחוב בורוכוב 61 באמצעות עו"ד ארז גולדמן

עיקרי התנגדויות

1. לא ניתנו למגישת התוכנית – הכשרת הישוב התחדשות עירונית בע"מ הסכמות של כלל בעלי זכויות בחלקות 65,68,129 בגוש 30398
2. מאחר ורק חלק חתומים על התוכנית. התוכנית פוגעת זכות הקניין של שאר בעלי זכויות קניין במקום.
3. תוכנית מציעה תמורה מופרזת ובלתי סבירה להכשרת הישוב
4. מסמכי תוכנית ערוכים באופן סכמתי וניתנים לשינוי. מסמכי תב"ע מנחים למעט גובה אבסלוטי, קווי בניין ושטחי בניה. מצופה שתוכנית בה מחליפים דירה בדירה תוגש תוכנית מחייבת עם תכנון מפורט.
5. שטחי מסחר – בנספח בינוי מוצע מסחר יש לסמן שטחי שרות של המסחר באופן ברור
6. מוצעת מדרכה של 5.75 מ' רחבה ביחס לרחוב פנימי. דרישה לתכנן חניות ניצבות לטובת הגדלת מספר חניות וצמצום רוחב מדרכה לכ-4 מ
7. כניסה לחניון קוטעת את המדרכה
8. במגדל של 25 קומות מוצעות 3 מעליות לא בהתאם לתקן.
9. נספח תנועה מתנגש עם המגורים – קירות ממ"דים מסומנים על מיסעות, לא מסומנות חניות של המסחר ומעליות נפרדות כמקובל
10. אין התאמה בין נספח תנועה לזכות דרך בתשריט בחתך של סמטת יד אבי.
11. תקן 21- סקירת היתרים נעשה באופן סכמתי ושגוי, ככל שתמורות שניתנו כוללות זכויות מוקנות צריך לכול על כל עלי דירות / חנויות. שטח מסחר אין הבחנה בין ערך שטח שרות לעיקרי, שטח מסחר לא מספק תמורה לבעלי חנויות, שיעור מע"מ לא מעודכן ל-18%, עוד מספר הערות בנושא עריכת הדוח השמאי.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל** את ההתנגדות לעניין הכניסה לחניון - לטובת צמצום כניסות לחניונים יש להעביר את כניסת החניות לכניסה משותפת עם תוכנית מאושרת מצפון – בורוכוב 49-55, מס' תוכנית 1004969. יש לקבוע כי כניסה לחניון של התוכנית המופקדת תהיה משותפת עם התוכנית המצרנית מצפון מס' 1004969 ובכך לשפר משמעותית את ההליכיות במרחב תוך צימצום כניסות לחניונים, שמירת

עצים קיימים במדרכה ויצירת מעבר הולכי רגל בין השצ"פ המסומן בתא שטח 2 לרחוב בורוכוב במקום כניסה לחניון וקטיעת חזית ארוכה מעל 130 מ' כפי שהתכנית מציעה.

2. **לקבל** את ההתנגדות כי התוכנית מסמנת שצ"פ במפלס סמטת יד אבי במפלס מעל רחוב בורוכוב נבקש לבחון חיבור השצ"פ למפלס הרחוב לטובת יצירת רציפות וחיבוריות של מעברים סמוכים. באזור ישנם מספר רב של תוכניות פינוי בינוי חלקם הושלמו וחלקם בבניה על מנת לאפשר את התוספת המשמעותית של יח"ד יש לשמור ולהרחיב את רשת השבילים ומעברים במקום על מנת לעודד הליכתיות וקישוריות בשכונה. לפי המלצת פרויקטור יש לקבוע מעבר הולכי רגל בכיוון מזרח מערב באופן שיחבר את החלקות 120 ו-133 חלקות ציבוריות ממערב התוכנית לרחוב בורוכוב ולצומת טהון – הנטקה דרך שבילים ושצ"פ של תוכנית קדמת היובל מס' 201467 שנמצאת עכשיו בבניה. בנוסף התוכנית מסמנת הרחבה של סמטת יד אבי עם מיסעה נפרדת ומדרכות צרות ולא כרחוב משולב לפי המלצת פרויקטור. במצב הנתון כהיום ולאור גדילה והתפתחות של השכונה בעתיד לא ניתן להמשיך לקדש את הרכב הפרטי על חשבון מרחב הליכתי איכותי ככל הניתן. יש להיצמד להמלצת פרויקטור ולסמן רחוב משולב שמאפשר מיתון תנועה ומייצר מרחב הליכה איכותי יותר עם אפשרות נטיות יותר משמעותית.

3. **לקבל** את ההתנגדות כי התוכנית מציעה מספר רב של עצים לכריתה חלקם בערכיות גבוהה. התוכנית קובעת קו בניה תת"ק בקו 0 ומסמנת את כלל העצים בתחום הקו הכחול לעיקרה. בנוסף תוכנית מסמנת הרחבת דרך ברחוב בורוכוב עם חניון מתחת, ברישום תלת מימדי, כך ששימור העצים בסמוך לקו הכחול בתחום מדרכה קיימת מוטל בספק. החניון יוצע מתחת לתאי שטח 1-2-3 בלבד בתכסית של עד 80%. יש להשאיר שטח ריק מבינוי בתת"ק להחדרת מי נגר ושמירה על עצים בוגרים קיימים ואפשרות לשתילה עצים בוגרים לאורך השצ"פ המוצע. בנוסף יש לקבוע בהוראות התוכנית חובת מינימום לנטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש

4. **לקבל** את ההתנגדות בדבר שתילה במיכלי שתילה. קיימת סתירה בהוראות בין סעיף 4.1.2(א) 5 ו-4.1.21(ג) 1. לא תותר שתילה במיכלי שתילה, יש לבטל סעיפים 4.1.2(א) 5, 8

5. **לקבל** את ההתנגדות כי התוכנית מסמנת חצרות גני בתחום שצ"פ. חצרות הגנים יסומנו בתחום תאי שטח שכירים 1 ו-3 כחלק מהפרשות המבונות ולא ביעוד שצ"פ. יש לעדכן מסמכי תוכנית בהתאם, לא ניתן להשתמש בחצרות של גני ילדים כשצ"פ גם אחרי שעות הפעילות של הגנים.

6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שהתכנית מוסיפה זכויות משמעותיות במקרקעין אשר חורגת מנפחי הבניה המקובל בשכונה ומהתכנון הכולל הסטטוטורי והמאושר לשכונה ולמגרש. השכונה עוברת התחדשות עירונית במטרה לשפר את מבני השכונה והתשתיות הקיימות בה. בנוסף למתחם זה, ישנם מספר מתחמים סובבים, עם נפחי בניה דומים, התכנית מקודמת על בסיס בדיקה שמאית וזכויות הבניה נקבעות בהתאם, יחד עם זאת מוצע מכפיל גבוה יחסית ויש לבחון אותו שוב כתנאי למתן תוקף ובהתאם לבחון לצמצם את זכויות הבניה.

7. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי יש להפחית יח"ד. התוכנית המופקדת קבעה יח"ד בהתאם לתקן שמאי מעודכן שאושר ע"י וועדה מחוזית ויתכן שיופחת לאור הסעיף הקודם.

8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין עומס תחבורתי וירידה ברמת שרות של רק"ל הקו האדום. בהתאם

לדיון בועדה מחוזית 12.1.25 צוות אב לתחבורה קבע כי לפי תרחיש פיתוח של כ- 15,000 יחידות דיור בשכונה מקבל מענה תחבורתי סביר ומקטע בין הר הרצל לתחנה מרכזית מגיע לגבול קיבולת

המסילה בשעות עומס. השכונה עוד רחוקה מביצוע של תוספת של 15,000 יחידות דיור. תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע יובלים גנים הכוללת מעל 1000 יחידות דיור במצטבר יהיה הצגה לוועדה של מעקב הוצאת היתרי בניה בשנה האחרונה ומעקב מצטבר של כל יחידות הדיור שיצאו לביצוע בשכונה.

9. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי יש לאסור על מיקום תשתיות טכניות בחזיתות המבנים, ימוקמו בתת קרקע. התוכנית מתירה הקמת שטח לפריקה וטעינה לטובת שטחי מסחר בתת"ק (סעיף 4.1.2 (ד) 4) יש לקבוע באופן מפורש ומחייב כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). בנוסף יש לקבוע כי המסחר יהיה מלווה רחוב תותר סטיה עד 0.5 מ' ממפלס הרחוב

10. **לדחות** את ההתנגדות כי יש לקבוע אילו פעילויות יכולות להתקיים במועדון דיירים על מנת להבטיח שלא יפעל כעסק. תפעול מועדון דיירים אינו בתחום ועדת תכנון. ניהולו ושימוש בו יקבע ע"י דיירי מבנה.

11. **לדחות** את ההתנגדות כי יש לקבוע בהוראות התוכנית מנגנון של שימוש בחניות אורחים לתושבי האזור ולא רק לדיירי המתחם ומתן חניות על פי התקן לכל השימושים. חניות אורחים מיועדות לדיירי הבניין ולא כחניון ציבורי, יש לקבוע כי חניות של כל שימושי התוכנית מגורים, מסחר ומבני ציבור יוצעו בחניון התת קרקעי

12. **לדחות** את ההתנגדות כי יש לקבוע כי שטח התארגנות של התוכנית ימצא בתחום התוכנית בלבד. התוכנית קובעת בסעיפים לתנאי מתן היתר בניה 6.1.6-8 סעיפים סטנדרטים לתיאום תוכנית התארגנות באתר בשלב ההיתר התיאום מחלקת איכות סביבה.

13. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי יש לקבוע חניית אופניים נפרדת על מנת להבטיח חניית אופניים מתפקדת. על מנת לעודד אלטרנטיבה לשימוש ברכב פרטית ולאור העובדה שהתוכנית ממוקמת בסמוך לשבילי אופניים קיימים ומתוכננים יש להראות אפשרות למיקום חניה יעודית לאופניים עם נגישות מירבית ע"י מעלית בגודל תואם להעברת אופניים בגודל מלא ולעדכן נספח תנועה והוראות תוכנית בהתאם.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תקן החניה – התכנית קובעת תקן חניה של 1:1 לאור הקרבה לרכבת קלה והרצון להפחית את השימוש בתחבורה פרטית- ניתן לקבוע כי החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ולא יותר מהקבוע במסמכי התכנית.

14. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי קיימים מעברים בין רחוב בורוכוב ליד בן אבי שהינם בשטח פרטי אך הציבור הרחב משתמש בהם מבקשים לשמור על חלקם פתוח למעבר במשך תקופת בניה. על מנת להקל על ההתנהלות במרחב יש לקבוע אפשרות למעבר בתחום התוכנית בתא שטח של השצ"פ ככל הניתן - הנושא יבחן לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לאפשרויות ולהגנה על העוברים ושבים בתקופת העבודה.

15. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי התקבלו תלונות רבות לגבי תמורות לא שוויוניות מבקשים לוודא מול יועץ חברתי שנעשה תהליך הוגן. - מדובר על נושא שימצא את פתורו בין היזם לדיירים ולא באמצעות מוסדות התכנון.

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

17. לקבל את ההתנגדות כי יש להוסיף לתכנית גגות ירוקים, עם הכנה עבור התקנת פאנלים סולאריים ו/או תשתית לגגות ירוקים. יש להוסיף הוראה 4.1.2.d כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, וכו', בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
18. לקבל את ההתנגדות כי יש לתכנן את כלל המבנים כך שלכל השטחים והמעברים הציבוריים והמסחריים יהיו כניסות נפרדות ומנותקות מבנייני המגורים. התוכנית קובעת הוראה בסעיף 4.3.2 א 15 שמתייחסת לכך שהכניסות של מבני ציבור יהיו נפרדות. יש להוסיף הערה זאת גם סעיף המתייחס למסחר 4.3.2(ג).
19. לדחות את ההתנגדות כי יש לכלול בתכנית מסמך בינוי מחייב. בכל תכניות הבניה, מסמך בינוי אינו מחייב בכדי לאפשר גמישות אדריכלית. אולם, הנספח בינוי הסופי מחייב אישור של מהנדס העיר.
20. לדחות את ההתנגדות כי מאחר ורק חלק חתומים על התוכנית. התוכנית פוגעת זכות הקניין של שאר בעלי זכויות קניין במקום. חתימות של בעלי זכויות נבדקו בידי וועדה מחוזית והתוכנית עמדה בתנאי סף כחוק.
21. לקבל חלקית את ההתנגדות כי יש לשקול לייצר חניות רגילות שבמידת הצורך יוכלו להיות מוסבים לחניות נכים במידה וכמות הנכים במבנים השונים תגדל. הדבר יבחן בהיתר הבניה בהתאם לתקנות.
22. לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין חישוב שווי המצב הנכנס של נכסים אל מול שווי תוספת הבניה וזכויות בניה לא מנוצלים. נושא זה יבחן על ידי השמאי של הוועדה המחוזית.
23. לדחות את ההתנגדות בעניין שמירה על שטח מרפסות קיימות לדיירים במקום. הוועדה אינה קובעת את חלוקת הדירות ואת ההסכמים הקנייניים בין היזם לבעלי הדירות. במידה ויש חשש לניהול לא תקין ניתן לפנות לערכאות המתאימות
24. לקבל חלקית את ההתנגדות כי במגדל של 25 קומות מוצעות 3 מעליות לא בהתאם לתקן. התוכנית מסמנת גרעין זהה גם לבניין רב קומות וגם לבניין גבוה יש לערוך את נספח בינוי בצורה מיטבית המציגה הייתכנות להכיל את זכויות הבניה המוצעות בתוכנית. בנוסף התוכנית קובעת מרפסות של 12 מ"ר ליח"ד בתחום קווי בניין אך אלו אינן מסומנות בתוכנית- יש להתאים בין הנספחים .
25. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לכנית.

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1025295
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	תשובה יצחק – קטמונים בע"מ
עורך התכנית :	לוי אדר' יגאל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	10/01/2023
כתובת	רח' בן זכאי 31, שכונת גוננים, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30133	10	לא
30133	8	לא
30133	9	לא
30133	7	לא
30133	23	לא
30133	78	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
26/08/2024	החברים שנכחו : דן קינן- יו"ר, אבי בן צור, יצחק רביץ, אליעזר ראוכברגר. החלטה : - בהמשך להחלטת הוועדה מיום 23/05/2023, הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. - כמו כן, הוצגו השינויים שנשקלו בתכנון למיקום הפרשות מבונות ולמעבר אלכסוני המחבר רחוב טוביה עם יוחנן בן זכאי ויצירת דופן פעילה כלפי קו סגול של רכבת הקלה. - הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה האמורה ולהחלטה זו.
23/05/2023	קוורום : דן קינן- יו"ר, אבי בן צור, שרון אופנר, יצחק רביץ, אליעזר ראוכברגר. החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה להתחדשות עירונית ומציעה מתווה ראוי להתחדשות הכוללת את חידוש הבינוי והמרחב הציבורי. הוועדה תציין כי התוכנית מציעה דופן פעילה ושיפור נגישות לתכנית הקו הסגול של הרכבת הקלה הנמצאת בשלבים תכנון מתקדמים בימים אלה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן : בינוי - הוועדה סבורה כי הבינוי המוצע הכולל שני מבנים בגבהים שונים המלווים את הרחוב תואם את ממדי האתר וההקשר העירוני שלו לאורך רחוב משמעותי אשר עתיד לכלול גם רכבת קלה. עם זאת הוועדה סבורה כי ניתן להציע פיתוח משוכלל ועשיר יותר של קומות הקרקע אשר ישפר את הנגישות הרגלית בין השכונה ובין רחוב בן זכאי, ישפר את רציפות הדופן המופנה אל הרחוב ויאפשר להציע באופן מיטבי עירוב שימושי תעסוקה ושימושים ציבוריים. - בהמשך לאמור הוועדה קובעת כי תיבחן האפשרות להציע מעבר רגלי שיקבע בזיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מחמישה מטרים אשר יקשר באלכסון בין מעבר החצייה בפינה הצפון מזרחית של התוכנית עם מפלס רחוב טוביה בפינה הדרום מערבית של התכנית. זאת במקום מעבר המדרגות המוצע בין המבנים. מבדיקת לשכת התכנון עולה כי אורך המעבר הנוצר הוא כ-70 מטר ומאפשר יצירת מעבר בשיפוע מתון להליכה של כ-5%, ללא שימוש במדרגות. יותר חיבור מצומצם של שני

- אגפי המסד מעל המעבר ובלבד שגובה המעבר לא יפחת מ-8 מטרים.
3. מערך הבינוי יותאם לתכנון המעבר בהתאם, לרבות קביעת בניין בגובה של 10 קומות בתכנית רחבה ובניין נוסף גבוה, תוך הגדלת רציפות דופן הבינוי כלפי הרחובות ככל הניתן, והפניית שימושים / חזיתות כלפי המעבר ככל הניתן על ידי מסד רציף כלפי רחוב בן זכאי, אשר יאפשר גם שילוב שימושי תעסוקה, שטחים ציבוריים. יעוגנו קווי בניין נפרדים לכל בניין בהנחיית לשכת התכנון.
4. רוחב המדרכה בחזיתות הפונות לרחוב בן זכאי לא יפחת מ-5.3 מ', בנוסף לשביל אופניים ככל ויקבע, וזאת לרבות באמצעות הרחבת זכות הדרך בתחום התכנית.
5. בהתאם לעקרונות תכנית האב התכנית תציע הרחבה של השביל הציבורי הקיים ממערב לגבול התכנית. תנאי לאכלוס המגורים בתכנית יהא השלמת פיתוח השביל בהתאם להנחיית אגף שפ"ע.
6. במסמכי התוכנית תוטמע תכנית פיתוח של הקו סגול ומפלסי השימושים בקומות הקרקע יותאמו למפלסי הפיתוח.
7. תנאי להפקדה יהא בחינת האפשרות לקבוע את הכניסה לחניון ממעגל התנועה הקיים ברחוב בן זכאי.
8. תנאי להפקדה יהא עדכון חוות דעת שמאית לתכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו.
9. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר. בהמשך לאמור, ועל מנת לאזן את תמהיל יח"ד, תתווספה עד 10% למספר יח"ד, וזאת ללא שינוי שטחי הבניה או מספר הקומות המוצע בתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
10. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, והחזית המסחרית. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחי מסחר, תעסוקה או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.
11. תנאי להפקדה יהיה תאום מול תכנית אב תחבורה לעניין ממשק עם קו הסגול רכבת הקלה לרבות הרחבת תחום הדרך וצמצום תחום החניון התת קרקעי בהתאם, או אפשרות למיקום חניון מתחת לחלק מתחום זכות בדרך.
12. תנאי להפקדה יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ולהערותיו.
13. לאור הסמיכות לקו הרכבת הקלה תבחן במסגרת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה האפשרות לאשר תקן מופחת של 1:1 עבור כל יח"ד, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים אשר לא יוצמדו ליח"ד. ככל שבמסגרת התיאום יתברר כי לא ניתן לאפשר את תקן החניה המופחת, יקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בשלב היתר הבנייה.
14. תנאי להפקדה יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון.
- צרכי ציבור :
15. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות תכנון והוועדה המקומית, תיקבע בתכנית הפרשה מבונה במפלס קומת קרקע בחזית הפונה לרח' טוביה בן חפץ וכן בקומות המסד, בהתאם למפורט להלן: שלוש כיתות מעון יום בשטח כולל 440 מ"ר וחצרות בגודל 525 מ"ר, 200 מ"ר לצרכי קהילה כגון שימושי שלוחת מתנ"ס לפעילות רב גילאית ובית כנסת בשטח של כ-500 מ"ר.
16. ההפרשות המבונות יוצגו בנספח הבינוי של התכנית ותיקבענה הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה, לרבות הצגת ההפרשות המבונות בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית, בהנחיית לשכת התכנון.
- אחר :
17. התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה והצגת הטבלה בפני הוועדה.
18. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים ביעודים ציבוריים. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון.
19. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית לעניין השתתפות היזם בחלק מדמי

האחזקה של הדיירים הקיימים לתקופה של 10 שנים, הוועדה קוראת למנהלת ההתחדשות העירונית

לוודא נושא זה במסגרת ההסכמים בין בעלי הזכויות ובין מגישי התכנית.

20. מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, לרבות טבלאות ההקצאה והאיזון שאושרו על ידי היועץ השמאי של הוועדה, יוצגו בפני הוועדה בדיון פנימי כתנאי להפקדת התכנית.

21. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית לרבות הנחיות סביבתיות, בינוי ותנועה, וכן עדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון, לרבות בהיבטים המפורטים להלן:

22. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של השטחים הפרטיים עם השטחים הציבוריים.

23. להבטחת חזית עירונית פעילה יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, לתעסוקה, למבנים ולמוסדות ציבור וכן למבואות בלבד. כן יקבע כי לא יתאפשר שימוש למגורים בקומת הקרקע, לרבות דירות גן, וכן כי לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה.

24. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות, לרבות מרפסות לא מקורות, ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.

25. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי של היתר הבנייה הראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים בדרך ושביל וזיקת הנאה וכן למדרכות הכלולות והסמוכות לתכנית, לרבות נטיעת עצים בוגרים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

26. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה כאמור.

27. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתעודת גמר לשטחי המגורים יהיה תעודת גמר לשטחים שאינם למגורים.

28. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. כן יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

29. יקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון מעל גג החניון בהתאם

להנחיות אגף שפ"ע כתנאי בהליך הרישוי.

30. יקבע בהוראות התכנית כי פתרונות אוורור החניונים ומערכות טכניות יוצעו בתוך הבניין.

תיאסר הצגת פתרון הכולל מופע מערכות אלו כלפי מרחבים ציבוריים.

31. יקבע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המוצעים יעמדו בת"י 5281 לבנייה ירוקה וכי תנאי

בהליך הרישוי יהיה אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת עמידה בתקן.

32. תיקבע בהוראות התכנית חובת נטיעת עצים בשטחים הפנויים מבינוי בתחום התכנית

בהתאם להנחיות אגף שפ"ע וחובת נטיעת עץ בוגר חלופי אחד לפחות כנגד כל עץ בוגר המוצע

בתכנית לעקירה.

33. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת הסביבה

של לשכת התכנון.

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

תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום

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

הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי

התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

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

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

תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 36. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 37. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים. מסמכי התכנית סותרים את מסמכי תכנית מס' 800771 – רק"ל הקו הסגול הנמצאת בשלב ההתנגדויות – במסגרת תכנית הרק"ל מוצעת רצועה של הרחבת הדרך כאשר במסגרת התכנית רצועה זו מוצעת כחלק מהמגרש הסחיר. לפיכך: יש לסמן את רצועת ההפקעה כייעוד דרך מוצעת בהתאם למוצע בתכנית הקו הסגול. בנספח תנועה, יש לצמצם את תחום שטח החניון לתוך תחומי המגרש הסחיר. לא תוצע בנייה תת קרקעית עבור מבנה המגורים בתחום ההפקעה. בנספח הבינוי מוצע שביל אופניים כלפי בן זכאי כאשר נספח התנועה מציג פיתוח של מדרכה ורצועת גינון, יש להתאים את פיתוח השטח הציבורי בהתאם לתכנית הקו הסגול. מפלס הכניסה הקובעת למבנים עפ"י מפלס רחוב בן זכאי, תותר גמישות של עד 50 ס"מ. קיימת חשיבות בחיזוק ויצירת מעברים קיימים מ/ ואל השכונה לרח' בן זכאי שהינו ציר רק"ל. בהתאם לעיקרון זה, נקבעה זיקת הנאה להולכי רגל, בפרויקט התחדשות עירונית (תכנית 515635) ברח' אנטיגונוס 14 המצרני מדרום לתכנית בנדון. בחזית מערבית לחלקת המגורים קיים גרם מדרגות (גו"ח 30133/78) המאושר בייעוד מעבר ציבורי להולכי רגל ומקשר בין רח' טוביה בן חפץ לרח' בן זכאי. בהתאם לאמור לעיל ועל מנת לחזק ולהנגיש מעבר זה, יש להרחיבו לרוחב של לפחות 5 מ' בחזית המזרחית לחלקה, יש לסמן מעבר נוסף ברוחב 5 מ' לקישור רח' טוביה בן חפץ לרח' בן זכאי. מעבר זה יסייע לקישור נוסף לתחנת רק"ל עתידית ברח' בן זכאי. התכנית תאפשר התקנה של מתקנים מכניים - במידת הצורך ובתיאום עם תושי"ה וצתא"ל מעברים אלו יבוצעו ויכללו מתקנים מכניים, כגון: דרגנועים לטובת גישור הפרשי טופוגרפיה. בכפוף לאמור לעיל, קווי הבניין יסומנו על פי הפירוט הבא: קו בניין 0 כלפי רח' בן זכאי עבור חזית מסחרית ועבור יתר החזיתות קווי הבניין יסומנו במרחק של 3 מ'. בהתאם לאמור ביחס למעברים הנדרשים בחלק המערבי והמזרחי של התכנית, יש לבטל את גרם המדרגות המוצע בין מגדלי המגורים (מפלס +740.52), בשטח זה כלפי רח' טוביה יוצעו חצרות לטובת הפרשות מבונות וכלפי רח' בן זכאי יוצע פיתוח שטח המשכי לרצועת המסחר והכניסה למבני המגורים. - לאור ההצעה לשני מעברים רחבים בשני הדפנות של התכנית אין צורך במעבר נוסף בין הבניינים. גובה בינוי ותמהיל דיור: על מנת לשמור על תמהיל יח"ד מגוון ולצמצם את עלויות התחזוקה של מבני המגורים, יש להציע מבנה מגורים שאינו גבוה בן 10 קומות הכולל 6 יח"ד בקומה, יתרת הקומות/ יח"ד המוצעות במבנה זה יועברו למגדל המגורים בכפוף לבדיקה השמאית. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר. ניתן יהיה להגדיל את מספר יחידות הדיור הכללי המוצע לאור שינוי זה. רחוב טוביה בן חפץ הינו רחוב ללא מוצא, כאשר בסוף הרחוב קיים גרם מדרגות המאושר כדרך ברוחב צר של כ-3 מ' המקשר לרח' אנטיגונוס. לאור התוספת יח"ד בפרויקטים של התחדשות עירונית וגודש תחבורתי שצפוי להיווצר ברחוב זה, נדרש לבחון בתיאום עם אגף תושי"ה ומחלקת נכסים חיבור טבעתי לרכב לרח' אנטיגונוס. בהתאם לכך, נראה כי תידרש הרחבת הדרך בגו"ח 30133/13-14. מאחר וחלקה 13 הינה בייעוד מגורים, ניתן לבחון הצרחת שטחים בין מגרש המגורים לדרך המאושרת בתחום גו"ח 30133/23. לשם כך, הוועדה המקומית מחליטה להצטרף	01/03/2023

כמגישה לתכנית.

שינוי זה יאפשר את הזרמת התנועה ברחוב ויבטל את הכביש ללא מוצא הקיים כיום.

פרוגרמה וצורכי ציבור :

בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון, יש להציע הפרשה מבונה במפלס קומת קרקע לחזית אחורית הפונה לרח' טוביה בן חפץ, בהתאם למפורט להלן :

3 כיתות מעון יום/ גנ"י, בשטח כולל 440 מ"ר וחצרות בגודל 525 מ"ר (חצרות שיוצגו במפלס +740.52).

מיקום כיתות הגן יבחנו לפי חוו"ד המחלקה לאיכות הסביבה ומח' תכנון מבני ציבור.

200 מ"ר לצרכי קהילה כגון שימושי שלוחת מתנ"ס לפעילות רב גילאית וכן בית כנסת בשטח של כ-502 מ"ר.

יש לערוך את התכנית כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה ובמסגרת האיחוד וחלוקה ירשמו השטחים הציבוריים (קרקע + הפרשות מבונות) על שם עיריית ירושלים).

מסחר :

החזית המסחרית תהיה רציפה ופעילה על ציר הרק"ל במפלס הרחוב .

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

יש להטמיע סעיף "סגירות חורף" בהתאם להנחיות מרחביות.

חנייה ותנועה :

יש לתאם מול תכנית אב לתחבורה ממשק התכנית עם ציר הרק"ל (ציר סגול).

יש להשלים את התיאום מול אגף תושבי"ה תוך התייחסות לסעיפים הבאים :

יש להראות את הגרסה האחרונה לתכנון הקו הסגול ברחוב בן זכאי בקטע הסמוך לתוכנית .

מסר התוכנית בנספח התנועה אינו תואם למספר התוכנית הנכון (בתקנון ובתשריט).

יש לעדכן כותרת התוכנית בנספח התנועה מציינת רחוב אחר שאינו קשור לתוכנית עצמה.

יש להציג גיליון בקנ"מ 1:500 שמציג חלון גדול יותר של מערכת הדרכים .

אזור הכניסה לחניון אינו ברור, התכנון לא מובן.

יש להציג תכנון תנועה שמציג את הממשק בין הדרך הציבורית לבין הכניסה לחניון.

אין התאמה בין השטחים שחושב לפיהן ביקוש החניה לבין השטחים בזכויות הבניה בטבלה 5 בתקנון התוכנית

יש להציג התאמה מלאה בין השטחים בתקנון לבין השטחים טבלת מאזן החניה.

יש למחוק את גבולות אישור התוכנית, מדובר בנספח מנחה לתוכנית ולא בהסדרי תנועה מפורטים.

להציג את ההתחברויות למצב קיים/ תכנון עתידי.

יש להציג את ההמשכיות ברחוב בן זכאי מזרחה/ מערבה גם מעבר לקו כחול, חשוב להראות את מערכת הדרכים בצורה המשכית ורציפה.

נספח הבינוי מציע הפקעה על זכות דרך בחזית רח' טוביה בן חפץ לטובת תחילתה של רמפת החנייה. יש לבטל ולהציע בתחום חלקת המגורים בלבד.

יש לתאם את נספח התנועה עם מתכנני הקו הסגול ולקבל אישורם.

עמדות הפריקה טעינה חוסמות את פינוי האשפה. יש להציג מיקום חלופי.

יש למספר את מקומות החניה באופן עוקב.

יש להציג מדרכות רחבות מסלול הליכה המשכי ורציף לכיוון תחנת הרכבת הסמוכה.

יש להציג את הסדרי התנועה ברחוב טוביה בן חפץ בצורה ברורה , להראות מדרכות תקניות ברוחב שלא יפחת מ 2.0 מ' .

יש להציג חתכים תנועתיים ברחוב בן זכאי .

יש לתאם מול אגף תושבי"ה שטחי חניה גם לפונקציות העירוניות ככל שידרשו.

יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצגו בתת הקרקע בלבד. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1.

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

יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. בהתאם לכך יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף בנושא הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי כמפורט להלן :

יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה.

תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאות מכל סוג שהוא.

עצים:

שדרת העצים הפונה לחזית רח' בן זכאי מסומנת לכריתה. שדרה זו אף מסומנת לכריתה במסמכי תכנית ציר הרק"ל. כמו כן, במסגרת התכנית מוצעים לעקירה מרבית העצים הקיימים בתחום ובסביבת התכנית. על כן- ככל הניתן, יש להגביל תכנית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים על אדמה ולא על חניון.

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינות). תנאי לטופס 4 ותנאי איכלוס יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בדגש כלפי הרחוב, בתאום אגף שפ"ע.

תשתיות:

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.

יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.

תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

תברואה:

יש להציג כתנאי להפקדת התכנית פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

תנאי למתן היתר בניה תיאום וקבלת אישור אגף תברואה.

איות סביבה:

יש להשלים את התיאום בנושא הסביבתי לרבות ההשלמות לנושאי איכות אוויר, הצללות, רעש ורוחות ולקבל את אישור מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.

יש להגיש מסמך אקוסטי אשר יבחן את משמעות הרעש הצפוי למגורים המוצעים מתנועת כלי הרכב והרכבת המוצעת.

נכסים:

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור אגף נכסים.

על מנת להבטיח את השטחים הציבוריים המבונים הנדרשים יתווספו להוראות התכנית הסעיפים הבאים:

בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור בהתאם לנדרש בחוות דעת מדיניות תכנון.

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

בתא שטח מספר 1 יבנו 3 כיתות גן/ מעון יום בהיקף 440 מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - בגודל 525 מ"ר.

בתא שטח מספר 1 תיבנה שלוחת מתנ"ס לפעילות רב גילאית בהיקף שלא יפחת מ- 200 מ"ר וכן 250 מ"ר עבור הקמת בית כנסת בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה 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, שטח לשימושי שלוחת מתנ"ס ושטח לחלל תפילה.

המיקום המנחה והמיקום המדויק להפרשות המבונות יתואם לקראת היתר הבנייה מול מח' מבני ציבור, על פי עקרונות מנחים כגון שבילי נגישות ומיקום ההפרשות לא לחזית הרחוב הראשי.

להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים

בבניינים. עבור גן הילדים 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: 3 כיתות גן / מעון, שלוחת מתנ"ס ובית כנסת 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: 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. כללי:

לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לתכנית עד 7 שנים מיום אישורה.
יש לקבוע בהוראות סעיף סטייה ניכרת לנושאי: גובה, מס' קומות וקווי בנין.
מאחר והתכנית מציעה איחוד חלקות, יש לכלול מסמכי איחוד וחלוקה בתאום מול מחלקת היטלי השבחה.
שלביות ביצוע: יש לקבוע כי מימוש התכנית יהיה בהינף אחד.
תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר
תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
יתאפשרו במסגרת התכנון המפורט מרפסות סוכה ומרפסות מקורות..
גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יתואם מול אדריכל העיר כתנאי לפתיחת תיק היתר.
תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כיבוי והצלה, חברת חשמל, רשות העתיקות, מידע תכנוני, תכנית אב לתחבורה, שפ"ע עצים, המחלקה לעבודה קהילתית, תברואה, אדריכל העיר, רשות עתיקות,
בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניין הקיים בחלקה נשואת התכנון, בשטח מבנה המגורים המצרני לחלקה. כמו כן, יש לשלוח בדואר רשום הודעה לבית הספר המצרני בחזית מערבית לחלקה.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מציעה, הריסת מבנה קיים והקמת שני מבנים חדשים במסגרת התחדשות עירונית הכוללים 210 יח"ד וחזית מסחרית.
להלן הוראותיה:

1. שינוי ייעוד משטח לבנייני מגורים לייעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
2. הוראות בגין הריסת מבנה מגורים קיים הכולל 55 יחידות דיור והקמת 2 מגדלי מגורים מעל קומת חנייה תת"ק ומחסנים- הכניסה לחניון מוצעת ברמפה מרח' טוביה בן חפץ.

3. הוראות בגין הקמת מגדל מגורים בן 30 קומות – 29 קומות מגורים מעל קומת מסחר בקומת קרקע והפרשה מבונה ציבורית.
 4. הוראות בגין הקמת מבנה מגורים בן 16 קומות – 15 קומות מעל קומת מסחר בקומת קרקע והפרשה מבונה ציבורית.
 5. קביעת סה"כ שטחי בנייה ל – 40,692 מ"ר – מתוכם:
 - א. מגורים: 19530 מ"ר שטח עיקרי ו – 8400 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
 - ב. מסחר: 640 מ"ר שטח עיקרי ו – 160 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
 - ג. מבנים ומוסדות ציבור: 300 מ"ר שטח עיקרי ו – 100 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
 - ד. חניון: 11562 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
 6. קביעת מס' יחיד ל – 210 יחיד. **מכפיל 3.8.**
 7. שטח יחיד ממוצעת בתכנית הינה כ 93 מ"ר שטח עיקרי ללא 12 מ"ר עבור ממ"ד.
 8. צפיפות הנטו הינה כ 65 יחיד לדונם.
 9. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה (מעלית ומדרגות) בחיבור בן רח' בן זכאי לרח' טוביה בן חפץ (בין מבני המגורים).
 10. קביעת שימושים להפרשות מבונות לטובת גני ילדים ומעונות יום.
 11. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לנספח הבינוי, אשר כולל מגורים, שטחי ציבור ומסחר.
 12. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.
 13. קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות לעצים לשימור ועקירה.**
- מצב קיים:**
- שיכון מגורים בן 4 קומות. השיכון בנוי כחטיבה אחת כאשר במרכז שיכון ארוך וב-2 החזיתות לשיכון ישנן 2 אגפי מגורים בני 4 קומות המחוברים בבינוי לשיכון, אגף אחד כלפי רח' בן זכאי ואגף נוסף כלפי רח' טוביה בן חפץ – סה"כ 55 יחיד קיימות.
- בחזית מערבית לשיכון קיים מעבר ציבורי המפותח כגרם מדרגות המחבר בין רחובות טוביה בן חפץ ובן זכאי. ישנה טופוגרפיה בין רח' בן זכאי לרח' טוביה בן חפץ, פער הגבהים בין הרחובות הוא כ-6 מ'. בתחום החלקה קיימים עצים רבים (59 עצים לפי הסקר) כאשר קיימת שדרה משמעותית של עצים כלפי רח' בן זכאי.
- התכניות החלות במקום הינם –**
- תכנית מתאר 62 משנת 1059** אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 5. בינוי עד 2 קומות. 50% בנייה.
- תכנית 845 משנת 1956** אשר ייעדה את החלקה לשטח לבנייני מגורים ולרצועת ירק פרטית לחזית רח' בן זכאי. בינוי עד 3 קומות. 75% בנייה.
- התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.**

התוכנית הופקדה בתאריך 17/01/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 18/03/2025.

לתוכנית הוגשו 8 התנגדויות:

התנגדות מספר 1: ורדה אשר וירון ברנס, אנטיגנוס.

נפח הבניה מסיבי, חורג מהמקובל:

- נפח הבניה הינו נפח בנייה מסיבי שחורג מהמקובל בכך שהתכנית מציעה בנייה לגובה של 30 קומות ומכפיל מאוד גבוה של דירות ישנות ביחס לחדשות.
1. **עיוות הרווחיות ע"י עורך התכנית על מנת לקבל נפחי בניה גבוהים:**
זכויות הבניה המוצעות בתכנית, גבוהות ביותר על סמך תקן השמאי בטענה שמגיעים לרווחיות של 18% מעלויות הפרויקט, מבחינת חוות הדעת השמאית עולה כי ישנה רווחיות חריגה ושההצעה מעוותת ומראה רווחיות נמוכה ממה שתהיה בפועל וזאת על מנת לקבל נפחי בנייה חריגים בשכונה.
2. **עומס על התשתיות באיזור:**
חשוב להבהיר כי התכנית תעמיס על כל התשתיות באיזור, הכי חמור תהיה השפעת התכנית על רחוב בן חפץ, שהינו רחוב צר וללא מוצא.
3. **עומס תחבורה:**
כניסה לחניון בן 5-6 קומות בנוסף לאשכול גנים שמתוכננים ברחוב בן חפץ ומצריך הורדה ואיסוף ילדים בשעות העומס, תגרום לעומס תחבורתי ברחוב בן חפץ.

התנגדות מספר 2: דיירי מבני מגורים רח' טוביה בן חפץ 11 ורחוב בן זכאי 27

תנועה – רחוב ללא מוצא:

מערך התנועה המוצע בתכנית נסמך כולו על רחוב טוביה בן חפץ, רחוב ללא מוצא, צר ודו סתרי וכל תנועת הרכבים אל הבניינים בסביבה נעשית דרך רחוב זה. הפרויקט יעמיס בצורה משמעותית על הרחוב וכן על הרחוב הסמוך אנטיגנוס, שגם הוא צר וכבר היום שני הרחובות פקוקים ועמוסים.

1. בחינת הסדרי תנועה: בשל היותו של רחוב טוביה בן חפץ כרחוב צר וחוסם יש לבחון מספר חלופות: כניסה ויציאה לחניון מחזית רחוב בן זכאי.
כניסה מרחוב טוביה בן חפץ ויציאה מרחוב בן זכאי או ההיפך.
גישה תחבורתית לפונקציות ציבוריות: יש לוודא כי הגישה בעלת תשתית תח"צ להפרשות צרכי הציבור יהיו מרחוב בן זכאי.
2. מפריצי הורדה לפונקציות ציבוריות:
בנספח התנועה לא מופיעים מפריצי הורדה לפונקציות הציבוריות, מבקשים מהועדה לוודא כי התנועה תעשה מהצירים הראשיים על מנת למנוע עומס על הרחובות הצרים.
3. התאמה למדיניות תכנון והיקפי בינוי:
ע"פ מדיניות התכנון בצמוד לציר רק"ל ניתן לבנות עד 18 קומות. התכנית מבקשת מגדל בן 30 קומות, חריג ואינו תואם למרקם השכונתי וכן מיקום התכנית אינו בקו רכס ולא מצדיק את פריצת המדיניות.

התנגדות מספר 3: יהודה ומרים חרץ רח' בן זכאי 29.

מערך התנועה:

מערך התנועה, הכניסה והיציאה לחניה המוצע בתכנית, נסמך כולו על הרחוב הנ"ל, רחוב טוביה בן חפץ. הפרויקט יעמיס בצורה משמעותית עד כדי אי יכולת להיכנס ולצאת כלל מהרחוב שכן הוא דו-סתרי בשל העובדה שהוא ללא מוצא, ובהתאמה על הרחוב הסמוך אנטיגנוס, שגם הוא צר וכבר היום שני הרחובות פקוקים ועמוסים.

1. מטרדים וירידת ערך לדיירי בן זכאי 29:
בניין בן 30 קומות צמוד לבן זכאי 29 יגרום לחסימת אור השמש וצל וכן פגיעה בזרימת האוויר ובאיכות החיים ומהווה ירידת ערך לדירות הדיירים, בנוסף תגרם פגיעה בפרטיות של דיירי בן זכאי 29 אש חדריהם יהיו חשופים לעיני דיירי המגדל ולכן הדיירים דורשים הרחקת המגדל מגבול המגרש הסמוך לבן זכאי 29.

התנגדות מספר 4: יוחאי חיים קופנהגן רח' בן זכאי 29.

עומסי תנועה שיתווספו על אלה הקיימים ברחוב טוביה בן חפץ, רחוב עמוס ויהיה עוד יותר עמוס בעקבות פרויקט פינוי בינוי שמוקם ברחוב זה בימים אלה.

התנגדות מספר 5: גילי פנחסי חבר פורום אורבני גוננים ורסקו.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התאמה למדיניות תכנון והיקפי בינוי:
היקף יח"ד המוצע בתכנית זו חורג את מדיניות התכנון שהינה מדיניות בצמוד לציר רק"ל, המאפשרת בינוי עד 18 קומות, היקף יח"ד חריג ואינו תואם את אופי ומרקם השכונה.
2. תקן שמאי:
א. מבקשים לבצע בחינה עירונית עדכנית של התכנית על פי התקן.
ב. בנוסף מבקשים שתנאי להיתר בניה יהיה בחינה שמאית נוספת, בהתאם לדו"ח שיוגש לגורם המממן ובהתאם לכך יש לקבוע כי ככול והדו"ח יתעדכן מבחינת הכלכליות וזכויות הבניה יהיו מעבר לרווח של 18 אחוז מספר הדירות ירד בהלימה לכך.
ג. המכפיל המוצע במסגרת תכנית נקודתית זו הוא מכפיל גבוה. ככל ויקודמו תכניות מהסוג הזה החשש הוא שלא יהיה מענה ראוי לצרכי השכונה.
3. גבול התכנית:
התכנית מציעה הוספת מספר יח"ד משמעותי והעמסה על תשתיות הרחוב, אך לא מציעה שטח ציבורי משמעותי או פתרון חניה כולל שבמסגרתו חניון תת קרקעי משותף וכניסה אחת משותפת לכמה בניינים.
יש לבחון את הרחבת גבול התכנית למספר חלקות נוספות על מנת ליצור תכנון יעיל ומשמעותי.
4. מרחב ציבורי:
א. אין התאמה בין סימון העצים המיועדים לכריתה בנספח הפיתוח ובתשריט.
התכנית מציעה כריתה של 67 עצים, ביניהם עצים בערכיות גבוהה. יש להיטיב את התכנון ולנסות לצמצם את מספר העצים לכריתה. ובנוסף מבקשים שלא לכרות עצים מחוץ לגבול התכנית, בחזית רחוב בן זכאי.
ב. שימור עצים - פעמים רבות העץ מסומן לשימור אך במהלך ביצוע העבודות מת, יש להטמיע הנחיות לשמירה על העצים בזמן העבודות.

- ג. מבקשים לשנות את סימון המעבר שבייעוד זיקת הנאה למעבר ציבורי בייעוד "ציר הולכי רגל", סימון זה יבטיח את קידומו של המעבר ויבטיח פתרון לסוגיית תחזוקת נקיון וטיפול במעבר.
- ד. המעבר הציבורי בגבול המערבי של התכנית שהוכנס לגבול התכנית נדרש להיות בייעוד מעבר ציבורי- על מנת שימומש ויתוחזק כראוי, כפי שהוא מוגדר ומסומן כיום.
- ה. בנוסף חלק קטן מהמעבר לא נכלל בגבול התכנית, לא ברור מי אמון עד תחזוקת ושיפוץ המעבר, אך הוא נדרש לעבור שיפוץ כולל.
- ה. בהתאם למדיניות העירונית, תכנון חצרות מוסדות הלימוד נדרש להיות כזה שיאפשר לפתוח אותם לשימוש הציבור לאחר שעות הלימודים ולרווחת התושבים.
- פרוגרמה:**
5. א. תיאום עם השטח החום ועם אנטיגנוס 14 יש לבצע תיאום ותכנון עם התכניות המצרניות – שטח חום של האולפנא ותכנית אנטיגנוס 14.
- ב. בסעיף 4.1.2. 20 יש להוסיף שימוש- גן ילדים . ככלל יש "להגמיש" את שימושי התב"ע האפשריים על מנת לדייקם ולשלב את השימושים הרלוונטיים בשלב ההיתר.
- ג. יש לבחון את הצורך וההיקף של המסחר בפרויקט במסגרת ה"פרויקטור השכונתי".
- בינוי:**
6. א. יש להמעיט בגדרות ככל האפשר ולהנמיכם, בפרט בסמוך לשצ"פ. גובה גדר לא יעלה על 2.20 מטר ובהתאם להוראות הבטיחות.
- ב. יש לדאוג שבמתחם לא יוצר מופע אדריכלי האטום לסביבתו, יש לתת לעניין זה ביטוי כבר בשלב התב"ע.
- תנועה:**
7. א. מבקשים לבחון תכנית נקודתית זו על פרטיה, השפעותיה והשלכותיה תוך ראייה רחבה של כלל הפרויקטים הקיימים המקודמים והעתידיים במרחב.
- ב. מבקשים לבחון הסדרי תנועה שישפרו את זרימת התנועה ברחוב טוביה בן חפץ כתנאי לאישור התב"ע.
- ג. מבקשים לבחון גישה לחניה מרחוב בן זכאי.
- ד. המלצת הפרויקטור לרחוב טוביה בן חפץ היא חיבור עתידי של רחוב טוביה לרחוב יוסי בן יעקב, במסגרת תכניות עתידיות של התחדשות עירונית.
- ה. יש לבצע הסדרי פריקה טעינה ולצמצם את ההפרעה הנגזרת מהם ככל האפשר.
- ו. יש לשנות את הרחבת המדרכה בטוביה בן חפץ מייעוד זיקת הנאה לייעוד זכות דרך.
8. **איכות הסביבה:**
- הצללה על האולפנא - יש לוודא את ההשפעות האקלימיות (שכיחות לרוחות, הצללה וכו') על השטח החום הצמוד ממערב. ("שטח האולפנא"). ובכלל לנשוא משטר הרוחות בהתאם לפרויקט המוצע.

התנגדות מספר 6 : גדעון אבן ארי בן.

עיקרי ההתנגדויות:

1. **התאמה למדיניות תכנון והיקפי בינוי:**
- א. דורשים להצמד למדיניות התכנון העירונית כפי נקבעה ע"י העירייה בתכנית האב לשכונת גוננים.
- ב. לשכונה קיימת תכנית אב משנת 2012 התכנית מדברת על בניה בקומות נמוכות בהרבה מהתכנית המופקדת, עד 8 קומות ובמקרים מסוימים הוספת קומות בודדות. כאן המידות שהעירייה בעצמה קבעה נפרצות בצורה קיצונית: הגעה לגובה בינוי של 30 קומות, פי 3 (!) ויותר מהמדיניות שנקבעה. כמובן הדבר משלך גם העל היקף הבינוי.
- ג. התכנון חורג ופורץ את מדיניות התכנון שהינה מדיניות בינוי בצמוד לציר רק"ל, המאפשרת עד 18 קומות.
- ד. התכנית מבקשת לאשר בניית 220 יח"ד יחד עם מסחר ועוד הפרשה למבני ציבור. מבקשים לקחת בחשבון שהתכנית המוגשת אינה התכנית האחרונה שתוגש לבניה בשכונה, היקף בינוי כאלה הינם חורגים מההיקף עליו מדברת תכנית האב לשכונה ובכך חורגים מהיכולת של השכונה לספק שירותים חיוניים לדיירי אותם מתחמים וכן פוגעים באיכות החיים של התושבים הקיימים והעתידיים.
2. **התנגדות לנספח התנועה המוצעת:**
- א. מערך התנועה המוצע יעמיס על רחוב טוביה בן חפץ ובהתאמה על הרחוב הסמוך אנטיגנוס.
- ב. מבקשים לקיים בדיקת השלכות תחבורתית על הרחוב והשכונה.
- ג. בהתאם למסמך מדיניות הרק"ל, למקטע בן זכאי עדיין לא נקבעה מדיניות ברורה.
- ד. מבקשים כניסה לחניה מרחוב בן זכאי, פתרון זה יקל על התושבים הגרים בסביבת התכנית ובנוסף יקל על התושבים העתידים לגור בבניין המתוכנן.
- ה. הוועדה חייבת לשקול גם הזכויות העתידיות של תושבי רחוב אנטיגנוס.

התנגדות מספר 7 : מאת עו"ד עידו שוורץ ב"כ של חברת פנינת אנטיגנוס בעלת זכויות בחלקה 133.

עיקרי ההתנגדויות:

1. הסתמכות בלעדית על רחוב טוביה בן חפץ ואטיגונוס:
ההתנגדות לתכנית היא ביחס למיקום כניסת כלי רכב אשר יוצרים עומסי תנועה ופקקים, כבר במצב הקיים קיימים עומסי תנועה משמעותיים ברחוב אנטיגונוס ובו צפויים להבנות עוד פרויקטים בהתאם לתכנית האב.
הסתמכות בלעדית על רחוב טוביה בן חפץ ואטיגונוס ככניסה ראשית תיצור צוואר בקבוק תחבורתי בלתי סביר.
2. העמסת תנועה לטובת מוסדות ציבור:
לא רק שעומסי התנועה לטובת הדיירים יהיו בלתי נסבלים, בשעות השיא ייווצרו עומסי תנועה נוספים לטובת הכנסת והוצאת תושבים למוסדות הציבור.
3. השלכות על איכות חיי התושבים:
עומסי התנועה ברחוב והיקפי התנועה שייצרו בהיקפים שבהם התכנית מוצעת ברחוב, יצרו מפגעי זיהום אוויר ורעש, פגיעה ניכרת בתנועת הולכי רגלי ברחוב שיהפוך לעורק תחבורתי לכלי רכב פרטיים בחלופה לרחוב בן זכאי ובכך יצור סיכון מוגדל ולא סביר להולכי הרגל ברחוב אנטיגונוס.

התנגדות מספר 8 : אריה וייסגלס בשם בעלי דירות ברחוב אנטיגונוס 14.

עיקרי ההתנגדויות:

1. עומסי תחבורה ופגיעה בתשתיות הרחוב:
 - א. כניסה ויציאה לחניון מרחוב בן חפץ תגרום לעומסי תנועה חמורים אשר כבר כיום מתקשה להתמודד עם תנועת.
 - ב. הכניסה לשלוש כיתות המעון המתוכננות תהיה גם היא מרחוב טוביה בן חפץ מה שיגרום לחסם תנועה בשעות הבוקר ואחר הצהריים, זאת בנוסף לעמוס שקיים ליד הגן ברחוב אנטיגונוס וברח' אליעזר הגדול.
 - ג. תוספת הרכבת הקלה ברחוב בן זכאי עשויה להפחית את השימוש ברכבים פרטיים, אבל לא מספיק כדי לתת מענה לבעיית התנועה ברחוב טוביה בן חפץ וברחוב אנטיגונוס.
 - ד. מציעים להשלים את החיבור הנוסף בין רח' טוביה בן חפץ לבין רח' אנטיגונוס בהתאם להנחיות תכנית אב לגוונים.
 - ה. מציעים לבחון שילוב הורדת נוסעים / כניסה נוספת לחניון מרח' בן זכאי כדי להפחית את עומס התנועה בתוך השכונה.
 - ו. מציעים להפחית משמעותית את תקן החניה לבניין, הכולל קביעה שחלק מהדיירים לא יוכלו לחנות בפרויקט או ברחובות בשכונה.
2. צפיפות יתר:
 - א. אישור תכנית לבניין בן 30 קומות באזור שנחשב לאזור מגורים של בניינים נמוכים מהווה שינוי קיצוני במרקם האורבני.
באנטיגונוס 14, פנוי בנוי, העירייה הגבילה את גובה הבינוי לעשר קומות בלבד, אישור התכנית מהווה אפליה בין הפרויקטים השונים.
כמו כן אחת המוטיבציות של בנייה לגובה היא הקטנת התכסית של המבנה במגרש ויצירת שטחים אפקטיביים יותר, בתכנית מוצע שטחים ירוקים קטנים ודלים ולא נוצר מרחב ירוק אפקטיבי עבור דיירי הבניין והתושבים.
 - ב. הפרויקט מציע 81 יח"ד לדונם, כמעט פי שניים ביחס לפרויקט פינוי הבינוי של אנטיגונוס 14, שעומד ב-41 יח"ד לדונם.
 - ג. צורת הבניין הקיים בבן זכאי 31 וגודל הדירות הקיימות הן כמעט זהות למבנה המקורי ברח' אנטיגונוס 14 אבל המכפיל באנטיגונוס היה 3.3 שאושר ב-2019 לעומת מכפיל של 3.9 בפרויקט המוצע. מדובר על תוספת של כ-18% למכפיל. מאז 2019, מחירי הדירות עלו ולכאורה אין הצדקה להגדלת המכפיל מעבר ל-3.3.
 - ד. רצוי להפחית את הגודל הממוצע של הדירות, בקומה הטיפוסית יש דירות של 115 מ"ר 130 מ"ר ו-55 מ"ר ואין בכלל דירות בגודל של 110-55 מ"ר.
 - ה. לא סביר שיהיה קו בניין של 2.7 מ' כלפי רחוב טוביה בן חפץ, שהוא ברוחב של 10.5 מ', עבור בניה בגובה של 109 מ'.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל את נושא גובה הגדרות ונושא מופע אטום וקירות תמך:** יש להמעיט בגדרות ככל האפשר ולהנמיכם. גובה גדר לא יעלה על 1.20 מטר ובהתאם להוראות הבטיחות.
2. **לקבל את ההתנגדות לנושא תמהיל יח"ד:** בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר. ניתן יהיה להגדיל את מספר יחידות הדיור הכללי המוצע לאור שינוי זה בהתאם לעדכון הבדיקה השמאית.
3. **לקבל את ההתנגדות לנושא קווי הבנין בדגש לרחוב טוביה בן חפץ:** קווי הבנין יסומנו על פי הפירוט הבא: קו בנין 0 כלפי רח' בן זכאי עבור חזית מסחרית ועבור יתר החזיתות קווי הבנין יסומנו במרחק של 3 מ' לפחות.
4. **לקבל את ההתנגדות לנושא הגמשת שימושי צרכי ציבור בתכנית:** ניתן לקבל טענה זו לטובת דיוק השימושים ציבורים לעת הליך רישוי.
5. **לקבל את ההתנגדות לנושא מפרצי העלאה והורדה:** יש לסמן בנספח תנועה ובינוי מפרצי הורדה והעלאה עבור השימושים המוצעים לצרכי הציבור.
6. **לקבל את ההתנגדות לנושא תקן 21:** יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים.
7. **לקבל חלקית את כל ההתנגדויות לנושאי הסדרת התנועה ברחוב טוביה בן חפץ:** רחוב טוביה בן חפץ הינו רחוב ללא מוצא, כאשר בסוף הרחוב קיים גרם מדרגות המאפשר כדרך ברוחב צר של כ-3 מ' המקשר לרח' אנטיגונוס. לאור התוספת יח"ד בפרויקטים של התחדשות עירונית וגודש תחבורתי שצפוי להיווצר ברחוב זה, נדרש לבחון בתיאום עם אגף תושביה ומחלקת נכסים חיבור טבעתי לרכב לרח' אנטיגונוס. בהתאם לכך, נראה כי תיידרש הרחבת הדרך בגו"ח 30133/13-14. מאחר וחלקה 13 הינה ביעוד מגורים, ניתן לבחון הצרחת שטחים בין מגרש המגורים לדרך המאושרת בתחום גו"ח 30133/23. שינוי זה יאפשר את הזרמת התנועה ברחוב ויבטל את הכביש ללא מוצא הקיים כיום. בהתאם לחלופת הסדרי התנועה, הכניסה והיציאה לחניון, יהיה דרך טוביה בן חפץ. לא ניתן להציע חלופות תנועה נוספות / כניסה ויציאה לחניון דרך רחוב בן זכאי שהינו ציר רק"ל עתידי.
8. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בעניין הטענה בדבר עומסי תנועה ורכבים:** התכנית נבחנה ע"י תושביה ויועץ התנועה של לשכת התכנון המחוזית ונמצאה ראויה. באופן כללי הרצון הינו לעידוד צמצום השימוש ברכב פרטי בעיקר באזורים מוטי תח"צ והסעת המונים. בהתאם לכך, במסגרת התכנית יש לקבוע תקן חנייה מפותח עבור יח"ד בהיקף של 1:1 עבור כלל יח"ד המוצעות בתכנית. בנוסף, יוצעו חניות נוספות עבור אורחים בהיקף של 10% מיח"ד המוצעות.
9. **לקבל חלקית את נושא שימור העצים:** שדרת העצים הפונה לחזית רח' בן זכאי מסומנת לכריתה. שדרה זו אף מסומנת לכריתה במסמכי תכנית ציר הרק"ל. כמו כן, במסגרת התכנית מוצעים לעקירה מרבית העצים הקיימים בתחום ובסביבת התכנית. על כן- ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים על אדמה ולא על חניון. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינות).
10. **לתנאי לטופס 4 ותנאי איכלוס יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בדגש כלפי הרחוב, בתאום אגף שפ"ע.**
10. **לדחות את ההתנגדויות לנושאי סביבה כגון הצללה וחסיומת אור ואוויר ופגיעה בירידה בערך הנכס:** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, מענה לצורכי ציבור, תנועה ויתר התשתיות הנדרשות בגיבוי חו"ד המקצועיות הנדרשות. לנושאי הצללת יתר, על מנת לתת מענה לציפוף יח"ד במתחמי התחדשות עירונית אין מנוס בבינוי מגדלי. הוועדה סבורה כי למרות תוספת ההצללה המוצעת בתכנית, נכון לקדם את התכנית לאור החשיבות בבינוי בינוי בבניינים כגון אלה הכלולים בתכנית, ככל

וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

11. לדחות את כל ההתנגדויות לנושא מעבר ציבורי / זכות מעבר למעבר רגלי וסימונו בייעוד המתאים:

יצירת מעבר רגלי באלכסון כפי שמופיע במסמכי התכנית ומתחת לבניין המוצע אינה עדיפה על פני מעברים פתוחים. בהתאם לכך:

קיימת חשיבות בחיזוק ויצירת מעברים קיימים מ/ ואל השכונה לרח' בן זכאי שהינו ציר רק"ל. בהתאם לעיקרון זה, נקבעה זיקת הנאה להולכי רגל, בפרויקט התחדשות עירונית (תכנית 515635) ברח' אנטיגונוס 14 המצרני מדרום לתכנית בנדון. בחזית מערבית לחלקת המגורים קיים גרם מדרגות (גו"ח 30133/78) המאפשר בייעוד מעבר ציבורי להולכי רגל ומקשר בין רח' טוביה בן חפץ לרח' בן זכאי. בהתאם לאמור לעיל ועל מנת לחזק ולהנגיש מעבר זה, יש להרחיבו לרוחב של לפחות 5 מ' בחזית המזרחית לחלקה, יש לסמן מעבר נוסף ברוחב 5 מ' לקישור רח' טוביה בן חפץ לרח' בן זכאי. מעבר זה יסייע לקישור נוסף לתחנת רק"ל עתידית ברח' בן זכאי.

התכנית תאפשר התקנה של מתקנים מכניים - במידת הצורך ובתיאום עם תושבי"ה וצתא"ל מעברים אלו יבוצעו ויכללו מתקנים מכניים, כגון: דרגנועים לטובת גישור הפרשי טופוגרפיה.

12. לדחות את ההתנגדות לנושא שימושים בשעות אחה"צ בהפרשות המבונות: נושא זה נבחן בהליך רישוי, לא בשלב זה.

13. לדחות את ההתנגדות לנושא הסדרי פריקה טעינה: נספח התנועה מציע פריקה וטעינה בתת הקרקע. בכל אופן נושא זה נבחן לעומק בהליך רישוי.

14. לדחות את ההתנגדות לנושא הרחבת המדרכה בטוביה בן חפץ מייעוד זיקת הנאה לייעוד זכות דרך: תשריטת התכנית מציע זכות דרך לחזית טוביה בן חפץ.

15. לדחות את ההתנגדות לנושא השוואת גובה הבינוי והיקפי הבנייה במתחם התחדשות עירונית ברחוב אנטיגונוס 14: תכנית 515635 הינה הבין התכניות הראשונות בשכונת גוננים במסגרת התחדשות עירונית.

שטח התכנית מצוי בתחום תכנית האב גוננים אשר בהתאם להחלטה בדבר עדכון תכנית האב מתאריך 26.03.17 מגדירה את המבנה הקיים כ"מבנה מיוחד" ומאפשרת גמישות תכנונית בהגשת תכנית להתחדשות עירונית עבורו.

במהלך הדיונים בוועדות התכנון לפני כעשור, ראו לנכון לבצע התחדשות בגובה בינוי ובהיקפים שאושרו בתכנית. כיום, התכנון מכוון יותר לבינוי מגדלי בהתאם לתקן 21.

בניגוד לכל הבניינים הטיפוסיים בשכונה הכוללים בניינים קטנים הכוללים 4 או 8 יחידות דיור, הבניין הכולל בתכנית הינו בניין הכולל יחידות דיור רבות ולכן המדיניות הרגילה אינה חלה עליו. על כן מוצע הבינוי המופקד כתוצאה מההיקף הנדרש מבחינה כלכלית.

16. לדחות את כל ההתנגדויות לנושא חריגה מתכנית האב / מדיניות רק"ל:

מדיניות האזור מסתמכת בהתאם לעדכון תכנית האב אשר נדון בוועדה מחוזית בתאריך 26.3.2017 בסעיף 2 נקבע כי תתוקן ההגדרה למבנים שהינם מבני שיכונים גדולים ואינם מאפיינים את הבינוי בשכונת גוננים של 4 יח"ד או 8 יח"ד למבנים מיוחדים בהם תינתן גמישות בהכנת תכניות להתחדשות עירונית. לבחון את היקפי הבינוי התאם לתקן 21.

17. לדחות את ההתנגדות לטובת הגדלת קו כחול לשם חפירת חניון משותף למספר מבנים: כל פרויקט התחדשות עירונית נבחן לגופו לנושא תקן חנייה. לא ניתן להרחיב גבול תכנית לטובת חניון משותף למבני מגורים מצרניים.

18. לדחות את נושא תאום הפרוגרמה השכונתית או בתאום השטח החום ממערב (אולפנת אמונה) –ולכל הנושא הפרוגרמתי, היעדר ראייה מרחבית ונושא הפרוייקטור:

הנושא הפרוגרמתי ברמה השכונתית נבחן באופן שוטף ע"י מח' מדיניות תכנון וכן באמצעות הפרוייקטור. בהיבט זה יצוין כי העירייה פועלת לעיבוי שטחי מבני הציבור וייעול השימוש בקרקע וזאת על מנת לתת מענה לצרכי הציבור הנדרשים. כמו כן, בחינת הפרוייקטור השכונתית אינו מהווה תנאי להפקדת תכניות. עבודת הפרוייקטור מתבצעת במקביל להגשת תכניות להתחדשות עירונית בשכונה.

19. לדחות את ההתנגדויות לנושא תשתיות ויכולת נשיאה של תשתיות השכונה:

התכנית נותנת מענה לתוספת יח"ד המוצעת, מסדירה את המרחב התכנוני ע"י הגדלה של שטחים ציבוריים קיימים, מוסיפה עירוב שימושים של מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים, ונבדקה כי הינה בתחום יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון, מסמך פרוגרמתי וסביבתי. במקביל לבדיקת התכנית, נערכות בחינות ובדיקות נוספות במסגרת עבודות הפרוייקטור השכונתית וזאת על מנת שמימוש יח"ד באופן כללי במרחב התכנון יהיו מתואמות לשיפור השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה ויתר התשתיות הפיזיות בשכונה. כמו כן, יצוין כי נושא התשתיות הקיימות והעתידיות בכל ההיבט של התשתיות הפיזיות נבחנות בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1063957
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	דורון טיקוצקי קנטור גוטמן נס גרוס ושות' עיריית ירושלים
עורך התכנית:	רוזנפלד מנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/10/2023
כתובת	סן מרטין 22-26 – בר יוחאי 12, 14

גוש	חלקה	בשלמות
30199	33	לא
30199	34	לא
30200	30	לא
30200	5	לא
30200	3	לא
30200	2	לא
30200	4	לא
30200	29	לא
30200	31	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
13/01/2025	1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 19/02/2024, הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים, לרבות תשריט התכנית העדכני, וכן הוצגו לחברי הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. כמו כן, הוצג היקף יח"ד הנדרש לשיממות הכלכלית של התכנית, לרבות קביעת זכויות יח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח. 2. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 3. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 19/02/2024 ולהחלטה זו.
19/02/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי, יצחק רביץ. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את תכנית האב לשכונה, ואשר מציעה תוספת יח"ד לצד שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית בחלקה ולהפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה תציין לחיוב את מהלך הולכי הרגל המוצע המגשר על הפרשי הגובה בין רחוב סן מרטין לרחוב בר יוחאי ללא מדרגות וכולל שטחים מסחריים וציבוריים הפונים אליו. הוועדה סבורה כי המהלך תורם ליצירת הנגשה איכותית בשכונה המאופיינת בטופוגרפיה הררית המקשה על יצירת מעברים מונגשים בניגוד לקווי הגובה. בהתאם לכך הוועדה קובעת כי המעבר והשטחים הציבוריים הפונים כלפיו, יעוגנו במסמכי התכנית ובאמצעות הוראות תלת-מימד בתיאום עם לשכת התכנון.

2. מפלסי הכניסה לשטחי המסחר והשטחים הציבוריים יקבעו בהתאם למפלסי פיתוח המעבר המוצע. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.
3. המעבר המוצע במערב התכנית יקבע בייעוד שביל. רוחב השביל המוצע ממזרח יתואם עם לשכת התכנון.
4. היקף הבינוי ומספר הקומות יתואם עם לשכת התכנון, בהתייחס לכושר הנשיאה של המתחם ובהתייחס להיקף הנדרש לשימושי התכנית, לרבות קביעת זכויות ויחיד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדל המוצע בתכנית.
5. יקבעו קווי בניין נפרדים לכל מבנה וכן למסד המוצע בהתאם להחלטה זו בהנחיית לשכת התכנון.
6. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.
7. יקבע סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבינוי ומיקומם העקרוני של שטחי המסחר.
8. התכנית תערך כתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, תחום התכנית יתואם בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
9. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחיד המוצעות בתכנית תהיינה יחיד קטנות ששטחן עד 55 מ"ר.
10. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית, לרבות קביעת זכות הדרך להבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר לפחות בשני הרחובות.
11. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית הוועדה קובעת כי גובה הבינוי המוצע בין המגדלים כלפי המעבר המוצע לא יוגבל למפלס הרחוב וכי במידת הצורך גגות הבינוי לא ישמשו כגגות ירוקים כמוצע בתכנית. כמו כן יבחן יתאפשר צירוף של הגג הירוק שהוצג במגרש המגורים לטובת שטחי הציבור. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי יוצע עיבוי של היקף השטחים הציבוריים המוצעים בין המבנים וכהפרשות מבונות במבני המגורים במידת הצורך, בהנחיית לשכת התכנון. היקף הבינוי במגרש הציבורי יהיה 6 קומות 240% עבור שימושי דת, חינוך רווחה תרבות וקהילה. הוועדה מקבלת את הצעת אדריכל התכנית לריכוז הפרוגרמות הציבוריות במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וזאת בכפוף לקביעת שלביות אשר תבטיח הקמה של שלושה גני ילדים בהיקף של 130 מ"ר וחצר 175 מ"ר כל אחד.
12. תיקבע שלביות ביצוע בהנחיית לשכת התכנון להבטחת מענה זמני או קבוע עבור בית הכנסת ולשכת הרווחה הקיימים בתחום התכנית כתנאי להריסתם. התיאום לעניין זה יערך בשלב היתר הבניה מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
13. יקבע בהוראות התכנית כי ישולב בכל מגדל שטח בהיקף של 150 מ"ר לפחות עבור שטחים משותפים לדיריים לשימושים עיקריים.
14. יקבע תנאי ברישוי הבניה בדבר קבלת חוות דעת המחלקה לעבודה קהילתית בעיריית ירושלים לעניין מיפוי אזרחים וותיקים.
15. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית.

אחר

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

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון. 18. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להנחיות הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 21. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם. נספח הבינוי מציג רמפת הולכי רגל מחזית רח' בר יוחאי עד לרחבת מגדל המגורים בחזית מערבית לכיוון רח' סן מרטין. רמפה זו יוצרת גינות כיס ושצ"פ כגג ירוק על מבנה הציבור המוצע. והמבנה הציבורי המוצע אינו מספק מבחינת מס' הקומות וצפוי להיות עם מס' קומות גבוה יותר בהתאם לצרכי הציבור המבוקשים. בהתאם לכך, נושא הרמפה ייבחן בשלב היתר הבניה על ידי מהנדס העיר בהתייחס לשימושים והיקפי הבינוי שיוצעו בשטח הציבורי ובהתייחס לבינוי המוצע במסגרת היתר הבניה. מסמכי התכנית יציגו 2 מגדלי מגורים כפי שמוצע. במרכז המתחם מבנה ציבורי בדירוג ממפלס רח' סן מרטין למפלס רח' בר יוחאי בעצימות גבוהה יותר ממה שמוצע בירת השטח הנותר יוצעו שטחי שצ"פ, בדגש לרצועת שצ"פ רחבה כמה שניתן לחזית רח' בר יוחאי, שישתלב עם המסחר ומבני הציבור העתידי. יש לוודא כי השצ"פ שיהיה אפקטיבי ואיכותי ככל הניתן, לרבות אפשרות לנטיעות ושתילות איכותיות בעומק של 1.5 מטר לפחות. יש לתאם את פיתוח השצ"פ מול צוות אדריכל העיר ולשביעות רצונם. לצורך ייצירת השטח הציבורי הפתוח על המפלס הנמוך גם הבניין המערבי יוסט צפונה כמו הבניין המזרחי. בהתאם לביטול הרמפה לאור הגדלת מספר הקומות בשטח הציבורי, נגישות רגלית תעשה דרך גרמי המדרגות המוצעים במזרח ומערב. התכנית כוללת שטחים בבעלות עירונית וכוללת איחוד וחלוקה ללא תיאום עם מחלקת נכסים והשמאית העירונית ואף מציעה במצב היוצא רישום בשכבות בשטחי העירייה מוצעים – דבר זה אינו אפשרי ויש לתאם את האיחוד והחלוקה ואת הרישום בשכבות עם מחלקת נכסים כתנאי להפקדה. התכנית מסמנת להריסה מבנה ציבור קיים הכולל בית כנסת פעיל ומרכזי ולשכת רווחה. באחריות היזם לאתר מקום חלופי זמני לבית הכנסת ולשכת הרווחה הקיימים, בטרם הריסת מבנה הציבור הקיים, כל זאת בתיאום עם מחלקת מבני דת, אגף רווחה, מחלקת מבני ציבור, ומחלקת מדיניות התכנון, והסכמת הקהילה	27/12/2023

המשתמשת כיום בית הכנסת.

תנאי להריסת בית כנסת הוא השלמת בנייה (כולל טופס 4 ואכלוס בפועל) של בית כנסת חילופי (זמני או קבוע).

יש להטמיע בשלביות ביצוע כי תנאי להריסת מבנה הציבור הקיים הינו הקמת בית כנסת ולשכת רווחה חליפיים / זמניים.

בית כנסת זמני ו/או קבוע יידרש להיבנות בכללים כפי שיסוכמו בין היזם לעירייה, כולל: מיקומו, גודלו, סטנדרט הבנייה, רמת הגימור, שלביות מול קידום המגורים, תנאים להיתר ולטופס 4 למגורים (כחלק מתנאי תכנית התב"ע) רישום בעלות ע"ש העירייה ועוד בתיאום עם מחלקת נכסים והמחלקות הרלוונטיות..

בנספח הבינוי מוצעים 2 מעברים בקצה המזרחי והמערבי של התכנית המיועדים להולכי רגל באמצעות מדרגות המתוכננות מרח' בר יוחאי לרח' סן מרטין, יש לסמן מעברים אלו כשבילים.

קווי הבניין במגרש הסחיר יסומן באופן הבא: קו בניין צידי 3 מ' כלפי השבילים הנדרשים לעיל, קו בניין 3 מ' כלפי המגרש הציבורי במרכז התכנית וקו בניין אפס כלפי הרחובות.

לא תותר חריגה של מרפסות מעבר לקווי הבניין ולזכות הדרך.

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

בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיוור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיוור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון במגרש הציבורי הציבור יוצע כמפורט להלן:

6 קומות ו 240 אחוזי בנייה ויכלול לפחות עבור שימושים של דת, חינוך רווחה תרבות וקהילה.

שני בתי כנסת בסדר גודל של 450 מ"ר בנוי כ"א. אחד שיבנה במקום בית הכנסת המיועד להריסה, ואחד נוסף לאור תוספת יח"ד המוצעת בתכנית. ניתן לנצל את הפרשי הטופוגרפיה במגרש כך שיבנה בית כנסת אחד על רחוב סן מרטין ואחד על רחוב בר יוחאי.

שטחים עבור קהילה ורווחה- לשכת רווחה בגודל 450 מ"ר בנוי במקום זו המוצעת להריסה.

במגרשי המגורים יוצעו כהפרשה מבונה 3 כיתות גני ילדים- כל כיתה בגודל 130 מ"ר (שטח עיקרי) עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה.

יש להכניס להוראות התכנית סעיף הנוגע לשלביות הפרוייקט, בכל הנוגע לפתרון זמני לבית הכנסת ולשכת הרווחה בטרם הריסתם, ועל כך שתושלם בניית מבנה הציבור על ידי היזם לאחר הקמת אחד ממבני מגורים המוצעים. בהתאם לכך,

יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים הרלוונטיים.

בינוי ואדריכלות:

חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים). הכניסות תהיינה בגישה ישירה מהמרחב הציבורי.

לא תותרנה סגירות חורף לכיוון הרחובות השכנים אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' אחרי הסגירה.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה בחינה של יצירת נסיגה של החניון התת"ק מרחוב בר יוחאי כדי לאפשר רצועת נטיעות בקרקע טבעית. מפלסי חניון יהיו בתת הקרקע במלואם.

תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. יש לקבוע סטייה ניכרת לעניין זה.

יש להסיר את ההערה בטבלה חמש ולקבוע כי לא תותר המרת שטח שירות לשטח עיקרי.

גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר.

מפלס הכניסה הקובעת ומפלס הקומה הנושקת למרחב ציבורי יוצע בהתאם למפלס הרחוב ו/או הפיתוח המתוכנן. תותר גמישות של עד 0.5 מ'.

מסחר תשתיות ופיתוח:

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

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

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים.

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.

יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר בתיאום מחלקת איכות הסביבה.

יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. יש לערוך את התיאום מול אדריכל העיר בטרם הפניה למחלקת תברואה ואישורה. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע.

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

עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

איכות סביבה

תנאי להפקדת התכנית השלמת המסמך הסביבתי לנושאי רעש ואקוסטיקה, רוחות, הצללות, מי נגר וזיהום אוויר. בתאום מול מחלקת איכות סביבה.

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

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

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

ייקבע בהוראות התכנית הנחיות בדבר חובת הכנת תשתית לטעינת רכב חשמלי על פי התקנות (בחוק התכנון והבנייה).

ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

תנועה וחנייה:

יש להשלים ולקבל חו"ד סופית בתאום מול אגף תושי"ה תוך התייחסות לחתך רח' סן מרטין ובר יוחאי.

כניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.

יודגש כי פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע.

מאחר תחום התכנית הינו במרח' של כ-150 מ' מציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1 עבור המגורים. יחד עם זאת, יש לקבוע כי יוצעו חניות נוספות לאורחים בהיקף של 10% מסך יח"ד.

כללי:

יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לתכנית: לפיו התכנית תפקע במידה ולא יופק היתר להריסת הבניין הקיים בתוך 7 שנים מיום אישור התכנית. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.

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

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע. 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. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלה והטמעת חו"ד הבאות: המחלקה לעבודה קהילתית, צוות בקרה תכנון פיזי, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפי"ע כבישים ומדרכות, היטלי השבחה, שפי"ע עצים וגננות. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.	
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את המרחב הציבורי ולייעל את את השטחים הציבוריים. הצטרפות הועדה לא מחליפה את ההסכמות הנדרשות עפ"י התקנות להליך פינוי בינוי.	31/05/2023

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מציעה התחדשות עירונית על ידי הקמת 2 מבני מגורים חדשים עם חזית מסחרית, שביל ציבורי ומעברים ציבוריים נגישים בין רחובות סן מרטין ובר יוחאי. הסדרת שטח לטובת הציבור ביעודים שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח בחזית רחוב בר יוחאי.

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד, מגורים 3-4 קומות, מעבר ציבורי להולכי רגל, שטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח ל-מגורים ד', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שביל, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת 2 מגדלי מגורים בני 37 קומות כל אחד מעל קומות מסד לשטחי מסד.
3. קביעת מבנה ציבורי בן 6 קומות לשימושי רווחה, בית כנסת, וגן ילדים.
4. הרחבת זכות הדרך של רחובות סן מרטין ובר יוחאי, שינוי מיקום שטחי הציבור הפתוחים והבנויים לשיפור התכנון, הקישוריות העירונית והנגישות לציבור.
5. קביעת זכויות והוראות בניה בהתאם לטבלה 5.
6. קביעת 447 יח"ד (7 יח"ד דיור מותנה).
7. קביעת הוראות בינוי בדבר קווי בנין, מספר בניינים, גובה בינוי, מספר קומות, רווחים בין בניינים וכדומה.
8. קביעת הוראות בינוי התת קרקעי עבור חניונים, מחסנים, חללים טכניים וכדומה.
9. קביעת הוראות לנטיעה, שמירה ועקירת עצים בוגרים.
10. קביעת הוראות פיתוח השטח.
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
13. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.
14. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.

מצב קיים:

בשטח קיימים חמישה מבני מגורים בני 3-4 קומות ובהן 119 יח"ד סה"כ. בנוסף קיים מבנה ציבורי עם לשכת רווחה ובית כנסת ושטח ביעוד שצ"פ המשמש כמעבר ציבורי.
נכס 4368 – משרד לשכת הרווחה ובית הכנסת "היכל יעקב".

התכנית החלה במקום הינה-

תכנית 3518 משנת 1990 אשר ייעדה את החלקות לאזור מגורים מיוחד. התכנית אישרה הרחבות דיור. תרש"צ 5/06/04 משנת 1990 אשר סימן את ת.ש. 904 (גו"ח 30199/34) לאזור לשטח לבנין ציבורי.
יש לציון:

תכנית מתאר ירושלים 62 המייעדת את שטח החלקה לשצ"פ ולא מפרטת זכויות בניה.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 24/01/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 25/03/2025 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

מאת צבי עקיבא – יו"ר עמותת בית הכנסת "היכל יעקב" – בר יוחאי 16

1. **ליקוי בהליך פרסום** – בכל שלטי הפרסום לתכנית, לא הופיע מבנה בית הכנסת בבר יוחאי 16. מבקשים דחייה של 30 יום לאחר חג הפסח על מנת לערוך התנגדות מקצועית יותר.
2. **הליך קבלני ותכנוני** – לאחרונה הושקע שיפוץ בסכום גדול למבנה בית הכנסת, במקביל הוגש הליך רישוי לתוספת מקווה. מדובר בבית כנסת בו לומדים עשרות תלמידים ובית הכנסת מהווה מבנה מרכזי לכלל תושבי השכונה.
3. **החרגת מבנה בית הכנסת ולשכת הרווחה מול וועדות התכנון** – בישיבה שהתקיימה בלשכת מהנדס העיר ביום 7.4.22, נכתב במפורש כי התכנית כוללת 5 בניינים להריסה ללא שטח בית הכנסת ולשכת הרווחה הצמודה. כמו כן, בחו"ד של העירייה מתאריך 8.10.23 רשום במפורש שלא ניתן להרוס בית כנסת ללא בניית בית כנסת חילופי.
4. **תאום מול התושבים והעמותה** – היות ומדובר בבית כנסת פעיל, יש צורך במענה הולם למתפללים ולשם כך יש לצרף להליך זה הידברות והסכמות עם הקהילה בתאום מול העירייה.
5. **תנאים לבניית בית כנסת חדש** – בית כנסת זמני או קבוע יידרש להיבנות בכללים ובתקנות במסמך מחייב מול העירייה. גודלו של בית הכנסת יקבע על פי מסמך פרוגרמתי של משרד השיכון.
6. **תא שטח 2 להפרשות מבונות** – נראה כי בת.ש 2, מס' הקומות ואחוזי הבנייה שהוגדרו לא יכולים לתת מענה להיקף בינוי לבית הכנסת המבוקש.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא תאום מול התושבים והעמותה ותנאים לבניית בית כנסת חדש:**
יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף הנחיות מיוחדות (בהתאם להחלטות הוועדה המקומית והמחוזית) את הסעיפים הבאים:
 - א. התכנית מסמנת להריסה מבנה ציבור קיים הכולל בית כנסת פעיל ומרכזי ולשכת רווחה. באחריות היזם לאתר מקום חלופי זמני לבית הכנסת ולשכת הרווחה הקיימים, בטרם הריסת מבנה הציבור הקיים, כל זאת בתיאום עם מחלקת מבני דת, אגף רווחה, מחלקת מבני ציבור, ומחלקת מדיניות התכנון, והסכמת הקהילה המשתמשת כיום בית הכנסת.
 - ב. תנאי להריסת בית כנסת הוא השלמת בנייה (כולל טופס 4 ואכלוס בפועל) של בית כנסת חילופי (זמני או קבוע).
 - ג. בית כנסת זמני ו/או קבוע יידרש להיבנות בכללים כפי שסוכמו בין היזם לעירייה, כולל: מיקומו, גודלו, סטנדרט הבנייה, רמת הגימור, שלביות מול קידום המגורים, תנאים להיתר ולטופס 4 למגורים (כחלק מתנאי תכנית התב"ע) רישום בעלות ע"ש העירייה ועוד בתיאום עם מחלקת נכסים ומחלקות הרלוונטיות.
 - ד. בסעיף שלביות ביצוע יש להטמיע להלן:
תנאי להריסת מבנה הציבור הקיים הינו הקמת בית כנסת ולשכת רווחה חליפיים / זמניים.
2. **לדחות את ההתנגדות לנושא ליקוי בהליך פרסום** – הפרסום כולל את חלקה 34 שבה מצוי בית הכנסת ומטרות התכנית מציינות את עיקרי התכנית ומי שמעוניין לברר יותר פרטים צריך לעיין במסמכי התכנית כפי שמצויין בהודעת הפרסום.
3. **לדחות את ההתנגדות לנושא הליך קבלני ותכנוני, החרגת מבנה בית הכנסת ולשכת הרווחה**

מול וועדות התכנון: אכן בתאום ראשוני מול מהנדס העיר, הוחרג מבנה בית כנסת ולשכת הרווחה. בדיונים מתקדמים, הוחלט להכליל מבנה זה כחלק מהפרויקט, על מנת לתכנן ביעילות את השלד והמרחב הציבורי של הפרויקט ולחדש גם את מבנה הציבור ולא רק את בנייני המגורים, חלופה זו עדיפה תכנונית על פני חלופה שלא כוללת את בניין הציבור.

4. **לדחות את ההתנגדות לנושא ת.ש 2 להפרשות מבונות:** נספח הבינוי הינו מנחה ולא מחייב. גודלו והיקף שטח לטובת בית הכנסת יקבע בהליך רישוי.

5. **יש לתאם את אופן הרישום תלת מימד/ חכירה מול מחלקת נכסים כתנאי למתן תוקף לתכנית.**

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1193531
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	זרחיה צבי
עורך התכנית :	רוזנשיין מטיו אהרן
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	26/06/2023
כתובת	הסדנא 2 , תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30187	23	כן
30187	53	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/10/2023	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה בכפוף לאמור בהחלטה זו ואשר צפויה לתרום לשדרוג השלד הציבורי ועירוב השימושים במקום. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי בהתאם לעקרונות תכנית האב נקבע כי תותר תוספת שימושי מגורים במסגרת תכנית מפורטת, וזאת במתחמים בשטח של 4 דונם לפחות, או לחילופין 2.5 דונם בכפוף לשיקול דעת הוועדה והבטחת המענה הציבורי הנדרש לתוספת יח"ד בתכנית. הוועדה תציין כי התכנית בענייננו כוללת מתחם בשטח 3.14 דונם. עם זאת, הוועדה סבורה כי ניתן לקדמה, זאת לאור מאפייני הבינוי השונים של המבנה המצוי מצפון למתחם בענייננו, מאחר והוגשה תכנית מפורטת למתחם המצוי ממערב למתחם בענייננו, ומאחר ומוצעת תרומה ציבורית נאותה בתכנית. 2. היקפי והוראות הבינוי, השימושים וההפקעה בקרקע יותאמו למדיניות בהתאם להנחיות לשכת התכנון, לרבות תמהיל יח"ד והיקף המרפסות המוצע. כמו כן יותרו 2 קומות טכניות נוספות להבטחת תפקוד מיטבי של המבנה הכולל עירוב שימושים משמעותי. 3. רצועת השצ"פ המוצעת בדופן הצפונית תבוטל, וכן גרם המדרגות והמעבר, ובמקומה יוגדל השצ"פ בחלק המערבי. 4. יקבע קו בניין צפוני 3 מטרים, לכיוון הרחובות יקבע קו בניין 0 וקו הבניין כלפי השצ"פ יקבע בתאום עם לשכת התכנון. 5. בהתייחס להיקף השטחים המיועד לשימושי המגורים, גובה המבנה ומספר יחידות הדיור בקומה תתאפשר קומה טיפוסית בגודל של עד 800 מ"ר. שטח התכסית יכלול את כל שטחי הבניה במגדל לרבות מרפסות. 6. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים ותקבע על כך הוראת סטייה ניכרת. 7. יקבע בהוראות התכנית כי מימוש כלל השטחים למסחר ותעסוקה בתכנית זו הינו מחייב. 8. תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית, לרבות שטחי ההפרשה המבונה, ורישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ירושלים.

9. תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה קבלת תעודת גמר לכלל שטחי התעסוקה והמסחר בתכנית.

צרכי ציבור

10. בהתאם לחו"ד מח' מדיניות תכנון, יש להציע הפרשה מבונה עבור אשכול מעונות יום הכולל 3 כיתות בשטח בנוי בסך 441 מ"ר (147 מ"ר לכל כיתה), עם חצרות צמודות בשטח כולל בסך 309 מ"ר. רצוי שהכיתות והחצרות ייבנו בחזית המערבית (האחורית) של המבנה הפונה לשצ"פ. הגישה למעונות היום תהיה נפרדת.

11. יקבעו בהוראות התכנית סעיפים בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בתכנית איחוד וחלוקה.

12. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית, חלקה 53 ביעוד שצ"פ, המצרנית לשטח התכנית ממזרח, תצורף לתחום התכנית ותסומן כהרחבת דרך בהתאם לתכנית האב..

13. לעת היתר הבניה יותר שינוי מיקום השטחים הציבוריים מהמיקום המצוין בנספח הבינוי באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, כל עוד ישמרו עקרונות התכנון בהתאם להחלטה זו.

14. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר יהיה תיאום התכנון של השטחים הציבוריים מול האגף למבני ציבור.

תנועה

15. תנאי להפקדת התכנית השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה לרבות קביעת הרחבת זכות הדרך ככל הנדרש.

פיתוח

16. מפלסי הכניסה לכל חנות ולשימושים האחרים יהיו בהתאם למפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה. תקבע על כך הוראת סטייה ניכרת על מנת להבטיח ממשק מיטבי בין השימושים השונים ובין מפלס הרחוב.

17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תתאפשר גישה חופשית לגג המבנה למתקנים המשותפים בו.

18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך רישוי יהיה הגשת תכנית פיתוח של כל השטחים הציבוריים, בתיאום עם אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

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

20. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך רישוי יהיה הצגת תכנית פיתוח הכוללת נטיות מחייבות של עצים בוגרים במרחב הציבורי, בתיאום עם אגף שפ"ע ואדריכל העיר

21. יקבע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש ביעוד מעורב.

פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.

סביבה

22. תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת התיאום עם היועצת הסביבתית של לשכת התכנון.

23. יקבע תנאי בהליך הרישוי בדבר תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לרבות בעניין הצגת

שימושים מטרדיים בסמיכות למגרש. 24. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת חוות דעת המשרד להגנ"ס לסקר קרקע היסטורי שהוגש, ובחינת הצורך בתכנית דיגום. 25. יקבע בהוראות התכנית כי הבניה תיעשה בהתאם לתקן בניה ירוקה בציון 3 כוכבים לפחות. 26. יקבע בהוראות התכנית כי יובטחו שני זרמי אשפה לבניין. אחר 27. התכנית תיערך כתכנית איחוד וחלוקה. תנאי להפקדה יהא תיאום עם שמאי הוועדה המחוזית לעניין זה. 28. תנאי להפקדת התכנית אישור נציג משרד הביטחון. 29. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת פתרון לשילוב תחנת הטרינספורמציה בתת הקרקע בתחום החלקה. 30. תנאי בהליך הרישוי יהא תיאום עם חברת החשמל. תנאי למתן תעודת גמר יהיה פירוק עמוד השנאים בתחום המדרכה הקיימת. 31. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ובהתאם להנחיות תכנון חושב רישוי, הטמעת הנחיות תכנית האב וסעיפים מהמלצת הוועדה המקומית וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 32. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון. 33. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 5 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה. 34. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי. 35. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש להטמיע בהוראות התכנית להלן : תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת פתרון לשילוב תחנת הטרינספורמציה בתת הקרקע בתחום החלקה. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לאישור חברת החשמל. תנאי לטופס 4 יהיה פירוק עמוד השנאים בתחום המדרכה הקיימת. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 23.7.23 ימשיכו לחול.	06/09/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : החלקה נשוא התכנית מצרנית לגו"ח 30187/22 מצפון וגו"ח 30187/21 ממערב. בחלקות אלו מבני תעשייה/תעסוקה יחסית חדשים הבנויים במסות גדולות. לפיכך, ככל הנראה מבנים אלו לא יהרסו כחלק ממדיניות תכנית האב. על כן, קיים קושי לקדם תכנית אחת הכוללת חלקות אלו. לאור זאת, ניתן לאפשר את קידום התכנית בשטח של פחות מ-4 דונם עפ"י הנחיות תכנית האב. ייעוד שצ"פ מוצע : לא ניתן להציע פתחים בקו 0 לשצ"פ על פי התקנות בחזית מערבית. יש להסיג את הבינוי של קומות המסד ב-3 מ'. רצועת השצ"פ ברוחב 3 מטר בצידו הצפוני של המגרש בנגישות מרח' דרך בית לחם אינה תורמת לגישה ציבורית לשצ"פ ויוצרת חיץ לחלקה מצרנית. גישה לשצ"פ הינה מרח' הסדנא בלבד. יש לבטל מעבר זה. על פי נספח הבינוי בחזית צפונית, נראה גרם מדרגות לטובת נגישות למעבר השצ"פ בשל הפרשי טופוגרפיה מחזית רח' דרך בית לחם. גרם מדרגות זה יוצר קיר תמך גבוה לחזית מגרש 22. יש לבטלו. בהתאם לעיל, יש לשנות ייעוד רצועת השצ"פ מצפון לייעוד עירוני מעורב. יש לקבוע שלביות ביצוע לייעוד השצ"פ :	23/07/2023

תנאי לפתיחת תיק היתר בנייה למגורים יהיה הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ.
תנאי לתעודת גמר למבנה המגורים יהיה גמר פיתוח השצ"פ.

כלפי דרך בית לחם קיימת רצועת שצ"פ בגו"ח 30187/53 המצרנית לשטח התכנית.
על פי תכנית האב חלקה מסומנת לטובת הרחבת זכות הדרך. יש לצרף חלקה זו
לגבולות התכנית ולסמנה בייעוד דרך. לצורך כך, הוועדה המקומית תצטרף כמגישת
התכנית.

בהתאם לעיל קווי הבנין יקבעו ל: קו בנין 0 למסחר לחזית דרך בית לחם, קו בנין 0
לחזית רח' הסדנא, 3 מ' קו בנין לחזית צפונית ו 3 מ' קו בנין לחזית אחורית לייעוד
השצ"פ המוצע.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון יש להציע את ההפרשה מבונה לצרכי ציבור
עבור אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכל
כיתה), עם חצרות צמודות בשטח כולל בסך 309 מ"ר.

בהתאם לצמצום והסגת קומות המסד ב 3 מ' מייעוד השצ"פ בחזית מערבית
והצפונית, השטחים הציבוריים המוצעים בקומות המסד מצטמצמות. יש לתאם את
מיקום גנ"י עם אגף מבני ציבור כתנאי להפקדה, כאשר שטחי הציבור יוצעו
במקומות מייטביים מעל פני הקרקע ובנגישות מירבית.

הבנין המפורט של השטח הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול
המחלקה לתכנון מבני ציבור ומנח"י על בסיס עקרונות שיקבעו בתכנית המופקדת.
בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטח הציבורי ולהנגיש אותו מהרחוב, כולל
גישה למטבח של המעון. יש לתכנן מעלית נפרדת עבור השטח הציבורי. במידת
הצורך תותקן מעל חלק משטח החצר רשת, או אלמנט אחר להצללה ולהגנה.
בהתאם לשימוש הנ"ל ולמיקום המצוין, יש לשנות את הניסוח לגבי השטח הציבורי
בסעיפים 4.1.2 ד ו-4.1.2 ט.

יש להקצות בתחום המגרש מקומות חניה עבור השטח הציבורי בהתאם לתקן וכן
מפרץ חניה להעלאה והורדה – בתאום אגף תוש"ה.

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

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

יש 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".

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

בינוי ופיתוח:

בהתאם לצמצום קומות המסד בחזית מערבית והפרשה מבונה לצרכי ציבור בקומת
המגורים הראשונה. יש להציע בקומת מסד שניה שימוש משרדים / תעסוקה.
בקומת מסד ראשונה, ניתן להציע שימוש ראוי לחזית שצ"פ כגון בית קפה או
לחלופין שימושי משרדים / תעסוקה.

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

יש לקבוע כי בקומות המסד לא יותר שימוש מגורים וזאת על מנת להבטיח כי
קומות אלו יהיו עבור שימושים מגוונים וציבוריים.

שימוש מסחר במפלס +0.00 יתוכנן במפלס ישיר לרחוב דרך בית לחם. על פי נספח
בינוי חתך b-b שטח המסחר מפלס +0.00 מוצע תחת מפלס רחוב דרך בית לחם –
יש לתקן זאת בהתאם.

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ
בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים
בוגרים בתחום החלקה – בדגש לשטח השצ"פ.

תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה.

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

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

לקבוע כי החניה תוצע בתת הקרקע במלואה, תקבע תכנית בניה מקסימלית בתת הקרקע של 80% משטח המיועדים לעירוני מעורב וזאת על מנת לשמור על שטחי חלחול.

גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.

יש לקבוע כי מתקנים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על רקעי ו/או על הגג.

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.

התוכנית מציגה 2 קומות טכניות על גג המבנה. בשלב היתר הבנייה, יש לצמצם את הקומות הנ"ל למינימום הנדרש.

על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית.

גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה ככל הניתן ובשטח 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'.

תנאי לפתיחת תיק להיתר יהיה תיאום מוקדם ואישור אדריכל העיר לנסח פיתוח ועיצוב.

מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב, ניתן לאפשר גמישות של עד 0.5 מ' באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

לא יותר ניווד משטחים שאינם למגורים לשטחי מגורים.

לא יותר ניווד משטחי שירות לשטח עיקרי.

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

הבינוי המוצע להריסה בתחום התכנית ייקבע כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי למתן היתר בנייה.

יש להוסיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי.

לא יותר בינוי של מרפסות מעבר לקווי הבניין. יש למחוק בהתאם את סעיף 4.1.2(ח'2).

יש לצמצם את שטחי הבנייה עבור המרפסות לעד 12 מ' לכל דירה ולא ל-14 מ' כפי שמוצע.

מוצעים 200 מ"ר לשטחי מרפסות לשטחי תעסוקה. מדובר בשטח גדול מאוד. יש לצמצם לשטחי מרפסות סבירים יותר. בתאום מחלקת תכנון.

תנועה וחנייה

החניה תהיה תת קרקעית במלואה על פי התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר. יש להשלים את התיאום מול תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.

נספח תנועה וחנייה אינו מציג את גבולות תאי השטח בתכנית ולא ניתן להבין ממנו האם החניון אכן נמצא גם מתחת לשצ"פ המוצע. יש לפטור את נושא החנייה במגרש הסחיר בלבד. ככל ולא ניתן ויהיה צורך להציע חנייה פרטית מתחת ליעוד השצ"פ המוצע בתכנית, יש לתאם את נושא של רישום בשכבות מול מחלקת נכסים.

איכות סביבה:

יש להשלים כתנאי להיתר במסמך הסביבתי את הנושאים הבאים: עסקים מטרדים בסמיכות למגרש, בדיקה מיקרו אקלימית ולקבל על כך את אישור מח' איכות הסביבה.

יש לקבל את אישור המשרד להגנ"ס לסקר קרקע היסטורי שהוגש, ולבחון מולם האם נדרשת תכנית דיגום.

ייקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע בתקן בנייה ירוקה בעמידה של 3 כוכבים. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

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

היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר

השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.

המערכות האווורור והמיזוג וכלל המערכות של המסחר יהיו בקומת החניון התת-קרקעית.

מיקום פתחי פליטת האווורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה או גג טכני. 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.

ייקבע בהראות התכנית כי שימוש לברכה (סעיף 4.1.1 ס"ק 1) בשטח התכנית תיבנה בהתאם לתקן: מיקום חומ"ס הרחק ממקורות ריכוז של הציבור ובמרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון ופליטת האווורור על גג המבנה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והשהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטעמו בתכניות הבקשה להיתר.

כללי:

יש להוסיף סעיף פקיעת תכנית ל 7 שנים.

יש לבטל סעיף 4.1.2 סעיף ח ס"ק 2: לא ניתן להציע מרפסות זיז מעבר לקווי הבנין. המרפסות יוצעו בתוך קווי הבנין בלבד.

יש לבטל הערה סעיף ג בטבלה 5 – לא יותרו ניווד שטחים מעיקרי לשירות וההיפך. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות והצלה, שפ"ע, מדרכות וכבישים, מידע (חו"ד עדכנית בהתאם לתיקונים), רשות עתיקות, חשמל, תברואה ומבני ציבור.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעל הענין במגרש נשוא התכנון ושליחת דואר רשום לבעלי העניין בחלקות המצרניות.

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

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מציעה הריסת מבנה תעשייתי והקמת מגדל בעירוב שימושים למגורים, מסחר, משרדים והפרשות מבונות בסמוך לשצ"פ מוצע, להלן:

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור תעשייה לאזור "עירוני מעורב".
2. קביעת הוראות בגין הריסת מבנים וגדרות להריסה.
- הקמת מגדל בן 16 קומות מעל קומות מסד לשטחי מסחר, תעסוקה והפרשה ציבורית.
- קביעת שטח שצ"פ בחזית אחורית.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים.
4. קביעת שטחי מרפסות.
5. קביעת קווי בניין מרביים.
7. קביעת הוראות לתוספת יחידות דיור – סה"כ 75.
8. קביעת הוראות בינוי לחניון ושטחים תת"ק.
9. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.
10. קביעת הוראות בגין הפרשה מבונה.
11. קביעת תנאים בהליך רישוי.

12. קביעת הוראות לסטייה ניכרת.
13. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
14. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

מצב קיים: מבנה תעשייתי בן 1-2 קומות.

התכנית החלה במקום הינה -

תכנית 1473 משנת 1969 אשר ייעדה את המגרש לאזור תעשייה. ת.ש 14. בינוי עד 4 קומות. 224% בנייה. תכנית 8095 משנת 2008 שהציעה בינוי של מגדל בן 14 קומות לשימושים מעורבים למגורים, מסחר ומשרדים. התכנית נדחתה בשל פגיעה באופי הבינוי וגמישות לצורך הסבה להיי טק.

התכנית בסמכות מחוזית.

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

לתוכנית הוגשה התנגדות עצמית אחת:

מאת עו"ד שמרית גולן – ש. פרידמן, אברמזון ושות' – עורכי דין – ב"כ של מגישי התכנית, דליה וצבי זרחיה

1. **הרחבת שטח חניון תת"ק תחת שטח השצ"פ:** במסגרת תאום מול יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית, נדרש לצמצם שטח חניון תת"ק בשטח הציבורי, בהתאם לנספח התנועה. לעומת זאת, התיקון הנדרש בתשריט התכנית ובנספח תלת המימד מגביל את הגמישות לשינוי עתידי להסדרי התנועה והחנייה בפרוייקט, ולנצל את מלוא שטח התכנית, תחת שטחי השצ"פ באופן יעיל וחסכוני יותר.
- ניתן להציע פתרונות חילחול מי נגר גם בתכנית של 100% משטח המגרש.
2. **היקף זכויות הבנייה:** היקף זכויות הבנייה המוקנה בתכנית אינו מספק, מטעמי כדאיות כלכלית. היזם מבקש ארכה להגשת ההתנגדות לטובת להגיש חו"ד שמאית בנושא.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית :

1. **לדחות את ההתנגדות בעניין בקשה להרחבת שטח חניון תת"ק תחת שטח השצ"פ:** במסגרת תאום מול יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית, נדרש לצמצם שטח חניון תת"ק בשטח הציבורי, בהתאם לנספח התנועה. לעומת זאת, התיקון הנדרש בתשריט התכנית ובנספח תלת המימד מגביל את הגמישות לשינוי עתידי להסדרי התנועה והחנייה בפרוייקט, ולנצל את מלוא שטח התכנית, תחת שטחי השצ"פ באופן יעיל וחסכוני יותר. - המטרה בין היתר היא לייצר שצ"פים אפקטיביים ככול הניתן ולא על גג של חניון ולכן יש חשיבות לשמור על שצ"פ שיאפשר נטיעת עצים ויהיה אפקטיבי יותר.
2. התכנית מציעה תקן חניה בינוני לדירות מעל 95 מטר. יש להקטין ל 1:1 כמקובל על ציר רק"ל.
3. **לדחות את ההתנגדות לעניין היקף זכויות הבנייה:** היקף זכויות הבנייה המוקנה בתכנית אינו מספק, מטעמי כדאיות כלכלית. היזם מבקש ארכה להגשת ההתנגדות לטובת להגיש חו"ד שמאית בנושא- לא הוגש כל מסמך בעניין אך נראה כי לא מדובר על בניין גדול המצריך תוספת זכויות בניה מעבר למדיניות של תכנית האב..
4. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1230622
סוג דיון:	הארכת מועד להתנגדויות
מגיש התכנית:	ברזני ליאור
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	20/5/2024
כתובת	שד משה דיין 32 , פסגת זאב צפון

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
31306	33		כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
מטרת התכנית: תוספת קומה והרחבות דיור רח' שדרות משה דיין 32, פסגת זאב צפון. הוראות התכנית: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ומסחר. - קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה א', ב', ג' ו-ד' לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי . - קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח בינוי. - הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשטח וקביעתם ל-3,346 מ"ר, מתוכם 2,158 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת ו-1,188 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. בנוסף, 28 מ"ר שטחי מרפסות. - הגדלת מספר הקומות בבניין ל – 6 קומות מעל קומת חניה ומסחר. - קביעת מספר יח"ד בבניין ל – 14 יח"ד. - קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בנייה, כאמור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. קביעת הוראות בגין הריסה.

החלטות קודמות

החלטה	תאריך דיון
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : על פי השטחים המוצגים בטבלה 5 נראה כי התכנית אינה עומדת בסמכות מקומית. יש להציג את תוספת השטחים בהתאם לסעיפי הסמכות המקומית בחוק התכנון והבניה. יש לצמצם את הבינוי בתאום מחלקת תכנון העיר. במסגרת התכנית מוצעות הרחבות דיור מצומצמות לדירות באגף המזרחי בבניין. ככל ובעלי הדירות ירצו, ניתן לבחון הרחבות לכל יחידות הדיור בתיאום מחלקת תכנון. יש לבטל גרם מדרגות אחד מבין שניים, המוצעים בקומה ה' לדירה 14 לצורך הרחבה בקומה שמעליה. יש לתקן את קו הבניין העילי בתשריט לקו בניין קו בניין למרפסות. לא תותר במסגרת התכנית סגירת מרפסות בחומרים קלים. יש לבטל סעיף 4.1.2.א. תיקונים טכניים. סעיף ההריסות בתכנית ישונה ויקבע כי במסגרת היתרי הבניה כל מגיש בקשה יהרוס את עברות הבנייה באותה דירה הכלולה בהיתר הבניה כתנאי לתחילת עבודות. 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 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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל הף. שבחה. הערות טכניות	26/06/2024

הוראות התכנית : דברי הסבר לתכנית – יש לתקן מספר הקומות בבניין. 5 קומות כולל קומת כחניה ומסחר. סעיף 14 – יש להשלים לפי סעיף בחוק. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימושים למגורים ומסחר. יש להוסיף לסעיף 4.1.2.א. כי תותר תוספת קומה ו', חלקית על הגג לשם הרחבת יחיד בקומה שמתחתיה. יש להסיר בסעיף 4.1.2.א. "סגירת המרפסות יהיה בחומרים קלים..". יש להסיר בסעיף 4.1.2.א. התייחסות לחיזוק מבנה לתוספות שאושרו בתכנית 4535. יש להשמיט סעיף 4.1.2.ב – חניה – התכנית אינה מציעה תוספת של יחיד. יש לתקן סעיף 4.1.2.ג – הריסות ופינויים – הסעיף יכולול הריסה של כל הבינוי המסומן להריסה בתכנית, לרבות סככות וכד'. סעיף 4.1.2.ד – קולטי שמש על הגג. יש להשלים לסעיף סטנדרטי, באופן שהעתקת המתקנים תהיה ע"י וע"ח מגישי הבקשה להיתר ותישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים. סעיף 4.1.2.ה – תנאים למתן היתר בניה (4) – יש לתקן בהתאם לסעיפים הרלוונטיים. יש להשמיט סעיף 6.1.1 (5) לעניין תכנון משטח החניה בתוך החצרות.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית הופקדה ותקופת ההפקדה מסתיימת בתאריך 1/4/2025. התקבלה בקשה להארכת התקופה להגשת התנגדויות: לכבוד: מר אלעזר רוכרברג יו"ר הוועדה לתכנון ובניה ירושלים. מ"מ וסגן ראש העיר מאת: חדד אמנון, אדיב דליה, גולדברג זהבה שדרות משה דיין 32 פסגת זאב ירושלים בשם דיירים נוספים

א.נ.

אנו דיירים בבניין ברחוב שדרות משה דיין 32, פסגת זאב ירושלים מבקשים בזאת:
להאריך מועד התנגדות לבניית תוספת בניה בבניין ברחוב שדרות משה דיין 32, תכנית מתאר -101
1230622
בעוד 30 יום, עד לתאריך 1.5.25. וזאת על מנת שנוכל להתארגן יחד עם דיירים מתנגדים נוספים ולהגיש
את ההתנגדות.

מודים לך על היענות לבקשה.

העתקים: אמנון ארבל הועדה לתכנון ובניה
רלי חיים מזכירות הועדה

בשם הדיירים המתנגדים:

אמנון חדד שדרות משה דיין 32/8 טלפון 0506701183
דליה אדיב שדרות משה דיין 32/5 טלפון 0526635622
גולדברג זהבה: שדרות משה דיין 32/2 טלפון 0504083426
מייל לתשובה: z.a.goldberg@gmail.com

המלצת מהנדס העיר

לאשר ארכה להגשת התנגדויות

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה,
ממליצים לוועדה המקומית להאריך את תקופת ההפקדה בהתאם למותר על פי חוק התכנון
והבנייה.

תקופת ההפקדה תוארך עד לתאריך 1/5/2025

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1396704
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	פרידמן ברי
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	26/1/2025
כתובת	רש"י 42, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
	159	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה תוספת קומה ושטחים למגרש ריק ובו תב"ע מאושרת ל-4 קומות ומסחר בקומת הקרקע בדלקמו:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ד'.
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 4,326.54 מ"ר עבור מגורים ומסחר. מתוכם 1,523 מ"ר שטח עיקרי ו-507 מ"ר שטחי שירות לשימוש מגורים, ו- 237 מ"ר עיקר ו- 132 מ"ר שרות לשימוש מסחר.
3. קביעת סך הקומות מ-4 ל-6 קומות וגג רעפים מוגבה.
4. קביעת סך יח"ד ל-20.
5. גודל יח"ד ממוצע 76 מ"ר עיקרי.
6. קביעת קווי בניין מרביים למרפסות.
7. קביעת קווי בניין מרביים חדשים.
8. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
19/03/2025	מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית עפ"י התנאים הבאים:

תכנון : התכנית מתייחסת להיתר מס' 2023/0594.00 כהיתר למבנה חדש, אך למעשה מדובר על היתר חפירה בלבד. טרם הופק היתר בנייה למבנה דנן. יש לתקן את נספח הבינוי ולהסיר את התייחסות להיתר שטרם אושר.

גובה בינוי- התכנית מציעה חריגה בקומה מהמדיניות, עם זאת, היות ומדובר במגרש חריג יחסית בגודלו (כחצי דונם) למגרשים הטוריים האופייניים, ומכיוון שלאורך מקטע זה של רחוב רש"י מגרשים הוחרגו ממדיניות מע"ר צפון ואפשרו בינוי של 6 קומות, ניתן לאפשר חריגה זו.

קווי בניין :

חזית מזרחית- יש לצמצם ל 3 מ'. ניתן להוציא מרפסות זיו עבור מרפסות סוכה בלבד עד 1.5 מ'.

חזיתות מערבית ודרומית- מקובל.

חזית צפונית – היות והמבנה המקורי היה עם קו 0- לחזית צפונית מקובל בניה בקו - 0.

נושא העיצוב יתואם מול מחלקת שימור ויפורט בהמשך.

גובה קומות – לאור האמור לעיל בסעיף 2 נדרש לצמצם גובה קומות ע"פ הנחיות מרחביות ל 3.5 מטר גובה מירבי מרצפה לרצפה למעט הקומה הראשונה שהיא לשימור

מרפסות בחזית מערבית – יש להציע מרפסות אשר תואמות לאופי השכונה והמבנה לשימור לשיחזור. המרפסות המוצעות יהיו בהמשך למרפסות המקוריות, יש להרחיק המרפסות מקצה הבינוי לפחות 50 ס"מ בתיאום מול מח' תכנון ושימור.

חנייה – מוצעים 10 מקומות חניה בקומות המרתף עם מעלית רכב, ע"פ התקן נדרש 20 מקומות אולם בעיר היסטורית יש הפחתה של -50% נדרש - 10 מקומות חניה - מקובל.

עצים – בחזית המזרחית מוצעים לעקירה 4 עצי ברוש בוגרים אשר היו חלק משדרת ברושים היסטורית, אין הצדקה לעקירת עצים בוגרים אלה. יש להציע שימורם המלא במקומם ולהעביר חו"ד אגרונום ונספח מתאים לתיאום מול מחלקת שימור, יש לקבוע הוראות לשמירה על העצים בשלב הבניה בתאום עם אגף שפ"ע. כמו כן יש לקבוע בהוראות נטיעה מחייבת של 2 עצים בוגרים חדשים בחזית המזרחית, תנאי לטופס 4 יהיה תאום ואישור עם אגף שפ"ע.

פיתוח שטח- צובר גז על החזית הצפון מזרחית – לא מקובל. מדובר בחזית משמעותית. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבינוי.

שימור :

עיצוב חזיתות- יש להקפיד על עיצוב חזיתות כפי שנקבע מול מח' שימור בשלב היתר הבניה הנוכחי באופן הממשיך ותואם בדיוק לחזיתות המבנה ההיסטורי המקורי שישוחזר וללא תוספות ומרפסות זיזיות מאסיביות כפי שמוצע כעת. פתחים יוצעו באופן המשכי ובאותו הגודל בתאום עם תכנון העיר. תתווסף על כך הוראה בתכנית.

תשריט :

א. יש לסמן חלקי המבנה ההיסטורי (קומת הקרקע) לשימור בהתאם לסימונם
בנספח הבינוי.

ב. יש לתקן קווי בניין כך שיוצע קו בניין לכל הבינוי לרבות מרפסות עפ"י המפורט
בסעיף 3. להוסיף הוראה כי תותר הבטלת מרפסות מעל רחוב תחכמוני בעומק של
עד 1 מ', וקו בניין תת קרקעי. תקבע תכנית תת קרקעית מקסימלית של 80%
לחלחול מי נגר ונטיעת עצים.

הוראות התכנית :

יש להוסיף הוראות להגנת מקטעי המבנים והקירות ההיסטוריים הקיימים. יש
לתקן סעי' 4.1.2.g שימור. 2: "לא יותרו תוספות בנייה למבנה". יש להוסיף את סעי'
השימור כסטייה ניכרת.

טבלה 5- כחלק מהנחיות תכנון חושב רישוי נדרש לתקן ולסמן את השטחים מעל
הקרקע כעיקרי בלבד.

נספח הבינוי :

יש להראות פרט ניתוק בן המבנה ההיסטורי למבנה החדש המוצע.

יש להראות את כל העצים הקיימים בתכנית הפיתוח.

יש לתקן נספח הבינוי המוצע בהתאם לתנאים בסעיפים לעיל ובתיאום עם מח'
השימור.

תנאים להיתר : אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת
והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח
בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד
ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס
שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.

מחלקת מידע תכנוני : יש להשלים תאום על מחלקת מידע תכנוני בהתאם לחוות
דעתם. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'

יש להוסיף סעיף שלביות ביצוע בהינף אחד.

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

תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת המחלקות : , תברואה, שפ"ע,
תושייה, וכבאות.

תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה
יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.

לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות : גוש
30069 חלקה 225.

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

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות יש להראות את כל העצים הקיימים בתכנית הפיתוח.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים לבקשת חבר וועדה התכנית משובצת לדיון נוסף לדיון בנושא גג הרעפים

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. תכנון: התכנית מתייחסת להיתר מס' 2023/0594.00 כהיתר למבנה חדש, אך למעשה מדובר על היתר חפירה בלבד. טרם הופק היתר בנייה למבנה דנן. יש לתקן את נספח הבינוי ולהסיר את התייחסות להיתר שטרם אושר. 2. גובה בינוי- התכנית מציעה חריגה בקומה מהמדיניות, עם זאת, היות ומדובר במגרש חריג יחסית

בגודלו (כחצי דונם) למגרשים הטוריים האופייניים, ומכיוון שלאורך מקטע זה של רחוב רש"י מגרשים הוחרגו ממדיניות מע"ר צפון ואפשרו בינוי של 6 קומות, ניתן לאפשר חריגה זו.

3. קווי בניין:

4. חזית מזרחית- יש לצמצם ל 3 מ'. ניתן להוציא מרפסות זיז עבור מרפסות סוכה בלבד עד 1.5 מ'.

5. חזיתות מערבית ודרומית- מקובל.

6. חזית צפונית –היות והמבנה המקורי היה עם קו 0- לחזית צפונית מקובל בניה בקו 0-.

7. נושא העיצוב יתואם מול מחלקת שימור ויפורט בהמשך.

8. גובה קומות – לאור האמור לעיל בסעיף 2 נדרש לצמצם גובה קומות ע"פ הנחיות מרחביות ל

3.5 מטר גובה מירבי מרצפה לרצפה למעט הקומה הראשונה שהיא לשימור

9. מרפסות בחזית מערבית – יש להציע מרפסות אשר תואמות לאופי השכונה והמבנה לשימור

לשיחזור. המרפסות המוצעות יהיו בהמשך למרפסות המקוריות, יש להרחיק המרפסות מקצה

הבינוי לפחות 50 ס"מ בתיאום מול מח' תכנון ושימור.

10. חנייה – מוצעים 10 מקומות חניה בקומות המרתף עם מעלית רכב , ע"פ התקן נדרש 20

מקומות אולם בעיר היסטורית יש הפחתה של -50% נדרש - 10 מקומות חניה - מקובל.

11. עצים – בחזית המזרחית מוצעים לעקירה 4 עצי ברוש בוגרים אשר היו חלק משדרת ברושים

היסטורית, אין הצדקה לעקירת עצים בוגרים אלה. יש להציע שימורם המלא במקומם ולהעביר

חוו"ד אגרונום ונספח מתאים לתיאום מול מחלקת שימור, יש לקבוע הוראות לשמירה על העצים

בשלב הבניה בתאום עם אגף שפ"ע. כמו כן יש לקבוע בהוראות נטיעה מחייבת של 2 עצים

בוגרים חדשים בחזית המזרחית, תנאי לטופס 4 יהיה תאום ואישור עם אגף שפ"ע.

12. פיתוח שטח- צובר גז על החזית הצפון מזרחית – לא מקובל. מדובר בחזית משמעותית. להטמיע

בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת

הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם

גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו

במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.

13. שימור:

14. עיצוב חזיתות- יש להקפיד על עיצוב חזיתות כפי שנקבע מול מח' שימור בשלב היתר הבניה

הנוכחי באופן הממשיך ותואם בדיוק לחזיתות המבנה ההיסטורי המקורי שישוחזר וללא תוספות

ומרפסות זיזיות מאסיביות כפי שמוצע כעת. פתחים יוצעו באופן המשכי ובאותו הגודל בתאום

עם תכנון העיר. תתווסף על כך הוראה בתכנית.

15. תשריט:

16. א. יש לסמן חלקי המבנה ההיסטורי (קומת הקרקע) לשימור בהתאם לסימונם בנספח הבינוי.

17. ב. יש לתקן קווי בניין כך שיוצע קו בניין לכל הבינוי לרבות מרפסות עפ"י המפורט בסעיף 3. להוסיף הוראה כי תותר הבטלת מרפסות מעל רחוב תחכמוני בעומק של עד 1 מ', וקו בניין תת קרקעי. תקבע תכנית תת קרקעית מקסימלית של 80% לחלחול מי נגר ונטיעת עצים.
18. הוראות התכנית:
19. יש להוסיף הוראות להגנת מקטעי המבנים והקירות ההיסטוריים הקיימים. יש לתקן סע' 4.1.2.ג שימור.2: "לא יותרו תוספות בנייה למבנה". יש להוסיף את סע' השימור כסטייה ניכרת.
20. טבלה 5- כחלק מהנחיות תכנון חושב רישוי נדרש לתקן ולסמן את השטחים מעל הקרקע בעיקרי בלבד.
21. נספח הבינוי:
22. יש להראות פרט ניתוק בן המבנה ההיסטורי למבנה החדש המוצע.
23. יש להראות את כל העצים הקיימים בתכנית הפיתוח.
24. יש לתקן נספח הבינוי המוצע בהתאם לתנאים בסעיפים לעיל ובתיאום עם מח' השימור.
25. 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.
26. מחלקת מידע תכנוני: יש להשלים תאום על מחלקת מידע תכנוני בהתאם לחוות דעתם. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'
27. יש להוסיף סעיף שלביות ביצוע בהינף אחד.
28. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
29. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת המחלקות: תברואה, שפ"ע, תושייה, וכבאות.
30. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
31. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30069 חלקה 225.
32. 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.
33. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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

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

המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

36. יש להראות את כל העצים הקיימים בתכנונית הפיתוח.

מספר סידורי: 12

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

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

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

הכשרת הרחבת בינוי ותוספת קומה לתוספת יח"ד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד כדלקמן: - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 645 מ"ר מתוכם 570 מ"ר עיקרי ו- 75 מ"ר שטחי שירות המהווים 560% מרבי. - הגדלת מס' יח"ד מ- 9 ל- 10 - הגדלת מס' קומות מ- 5 ל- 6 - קביעת קווי בניין מרביים חדשים - קביעת הוראות להכשרת בינוי ללא היתר - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד	10	115.05	100%	560% מרבי
סה"כ	10	115.05	100%	
תיאור המצב הקיים				
מבנה פינתי בן 5 קומות בשכונת "אהל משה", במקור מבנה היסטורי בן 2 קומות שקיבל היתר בניה לתוספת 3 קומות נוספות.				
קומתו העליונה נבנתה בניגוד להיתר ללא נסיגה.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
תכנית מס' 548917 משנת 2019 קבעה ייעוד של מגורים ד', 5 קומות לכיוון רחוב אגריפס, ו- 4 קומות לרחוב הכרמל וקומה נוספת בנסיגה של 4 מ', 9 יח"ד.	
תכנית מס' 11264 משנת 2007 לתוספת קומה רביעית ו- 2 יח"ד	
תכנית מס' 3833 – תכנית מתאר לשכונה משנת 1992	
היתרים: <u>1993/0147.06</u> - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית. שנת 2024. <u>1993/0147.05</u> - בניית מרפסת, שנת 2022. <u>1993/0147.04</u> - חידוש היתר, 2013. <u>1993/0147.03</u> - חידוש היתר, הבקשה נסגרת בשנת 2023. <u>1993/0147.02</u> - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שנת 2009. <u>1993/0147.01</u> - תוספת בניה לדירות, שנת 1997.	
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה. בפועל קיימות עברות בנייה וסגירה של הנסיגה שאושרה לכיוון רחוב אגריפס והגבהה של המעקה של הבניין על הגג	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
המבנה בעיר ההיסטורית. לא נכלל ברשימת השימור העירונית. המבנה הינו חלק מבנייה טורית של שורת המבנים הצפוניים בשכונת "אוהל משה", ומהווה מבנה פינתי בשורת המבנים. שכונה זו נוסדה בשנת 1882 והייתה (עם שכנתה ה'תאומה' מזכרת משה) אחת מהשכונות הראשונות מחוץ לחומה. השכונה ממוקמת בין שכונת מזכרת משה ממזרח וזכרון טוביה ממערב. שורת המבנים שתחמו את השכונה בחלקה הצפוני היוו גם דופן דרומית לציר התנועה הראשי שהתפתח לאורך רחוב אגריפס. המבנה במקורו בעל שתי קומות.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדינית	
א. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. ב. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת ג. תכנית שכונתית- מדיניות אגריפס משנת 2018- בינוי של 5 קומות וגג רעפים ללא הגבהה בחזית לאגריפס ועד 4 מ' לחזית אחורית, בינוי מאחור בהתאם לתוכנית התקפה. ד. תקן חנייה עירוני- גבוה 1:2.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
איזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת בבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	ירושלים, ט"ז כסלו תשפ"ה 17 דצמבר 2024 אל: יוסי פרץ, רפרנט מחלקת תכנון העיר מאת: חניטה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1385061 במחנה יהודה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 11 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת במחנה יהודה ברחוב אגריפס 73, גוש: 30046 חלקה 61. שטח התכנית: 0.115 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 548917 אשר קבעה את היעוד ל"מגורים ד"י". מספר הקומות המאושר: 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, מספר יחידות הדיור המאושר: 9 ושטחי הבנייה המאושרים 535 מ"ר, מתוכם כ- 470 מ"ר שטחים עיקריים. 3. תיאור התכנית: השלמת קומה על ידי סגירת מרפסת גג ותוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים לשם הוספת יחידת דיור. שטחי הבנייה המבוקשים: 645 מ"ר, מתוכם 570 מ"ר שטחים עיקריים. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון:

בשל גודל החלקה, שטחי הבנייה המבוקשים ומספר יח"ד הקטן המתווסף, לא נדרוש הפרשה לצרכי ציבור. ב ב ר כ ה, חניתה דפני קמיש העתקים: מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון – הממונה על המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדר' נטע לוי גולשטיין, ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר	
סדר יום ועדת שימור תאריך 23.12.24 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 017 מספר תיק שימור 6780 נתונים כלליים כתובת אגריפס 73 שם המבקש המבקש: איתן מזרחי. עורך הבקשה: דינה גלר סיבת הפניה	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

תב"ע	
מספר תכנית	
1385061	
סמכות	
מקומית	
איש קשר במחלקת השימור	
אדר' שחר פוני	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30046	
61	
עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה:	
הגבהת גג רעפים מעל מבנה בן 5 קומות והכשרת קומת הגג כקומת מגורים נוספת.	
הכשרת עבירת בניה (סגירת "נסיגה" של הקומה החמישית בחזית הדרומית, שבוצעה בניגוד להיתר)	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
המבנה מוכרז כמבנה לשימור	
מבנה היסטורי	

כ. חלק מבתי שכונת אוהל משה: 1882-1885 תיק תיעוד ל.ר. התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 5.12.24 מצב מוצע: 1. התכנית מציעה הגבהה של גג רעפים מעל מבנה בן 5 קומות לשם קבלת קומת מגורים נוספת (סה"כ 6 קומות) 2. התכנית מציעה הכשרה של עבירת בניה הכוללת השלמת הקומה החמישית במבנה לקומה שלמה. גודל המגרש: 115 מ"ר. שטחי בניה: 570 (עיקרי) + 75 מ"ר (שירות). מס' קומות (בפועל): 6. מצב קיים: המבנה הינו חלק מבנייה טורית של שורת המבנים הצפוניים בשכונת "אוהל משה", ומהווה מבנה פינתי בשורת המבנים. שכונה זו נוסדה בשנת 1882 והיתה (עם שכנתה ה'תאומה' מזכרת משה) אחת מהשכונות הראשונות מחוץ לחומה. השכונה ממוקמת בין שכונת מזכרת משה ממזרח וזכרון טוביה ממערב. שורת המבנים שתחמו את השכונה בחלקה הצפוני היוו גם דופן דרומית לציר התנועה הראשי שהתפתח לאורך רחוב אגריפס. המבנה במקורו בעל שתי קומות. למבנה הוצא היתר, (בהתאם למדיניות המאפשרת בניה של עד 5 קומות בחזית הקדמית ו 3 קומות בחזית האחורית, להלן) ונבנו מעליו 3 קומות נוספות (סה"כ 5 קומות) וגג רעפים. הקומה העליונה לבנתה בניגוד להיתר ללא נסיגה בחזית הדרומית. תכנית מאושרת בתוקף: 3833 משנת 1992 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים מיוחד עם שימוש מסחרי בחזית הצפונית. היתרים: למבנה המקורי בן 2 הקומות הוצא היתר (1993/0147.06) לתוספת 3 קומות מדיניות בנייה: מדיניות בניה לאורך רחוב אגריפס - מס' קומות: עד גובה 5 קומות בצד הפונה לאגריפס. עד גובה 3 קומות בצד הדרומי, הפונה לשכונות המגורים ההיסטוריות. וועדת שימור: המלצת וועדת שימור מס' 017: לדחות את הבקשה:	
---	--

הבקשה עומדת בסתירה למדיניות התכנון, אינה מתאימה לשפת המקום ועתידה ליצור פגיעה בחזות המקום: בהתאם למדיניות הבניה לאורך הדופן הדרומית של רחוב אגריפס, גובהם הסופי של המבנים הינו: בחלק הפונה לרח' אגריפס (צפון החלקה): 5 קומות + גג רעפים שאינו מוגבה כלל. בחלק הפונה לשכונה עצמה (דרום החלקה): 3 קומות + גג רעפים שאינו מוגבה כלל (ההיתר שהוצא זה מכבר איפשר נסיגה בקומה הרביעית, ולא השלישית, של המבנה). הגבהת גג הרעפים תיצור חריגה המנוגדת למדיניות הגובה וכן הכשרת העבירה בהשלמת הקומה החמישית תיצור גם היא פגיעה במדיניות המכוונת ליצירת דירוג בגובה המבנים בחלקם הדרומי. החלטת הוועדה מס' 17 05.01.2025 החלטות הוועדה לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות: הבקשה עומדת בסתירה למדיניות התכנון, אינה מתאימה לשפת המקום ועתידה ליצור פגיעה בחזות המקום: בהתאם למדיניות הבניה לאורך הדופן הדרומית של רחוב אגריפס, גובהם הסופי של המבנים הינו: בחלק הפונה לרח' אגריפס (צפון החלקה): 5 קומות + גג רעפים שאינו מוגבה כלל. בחלק הפונה לשכונה עצמה (דרום החלקה): 3 קומות + גג רעפים שאינו מוגבה כלל (ההיתר שהוצא זה מכבר איפשר נסיגה בקומה הרביעית, ולא השלישית, של המבנה). הגבהת גג הרעפים תיצור חריגה המנוגדת למדיניות הגובה וכן הכשרת העבירה בהשלמת הקומה החמישית תיצור גם היא פגיעה במדיניות המכוונת ליצירת דירוג בגובה המבנים בחלקם הדרומי. החלטת הוועדה מס' 19 מתאריך 02.02.25 לדחות את הבקשה: הבקשה עומדת בסתירה למדיניות התכנון, אינה מתאימה לשפת המקום ועתידה ליצור פגיעה בחזות המקום: בהתאם למדיניות הבניה לאורך הדופן הדרומית של רחוב אגריפס, גובהם הסופי של המבנים הינו: בחלק הפונה לרח' אגריפס (צפון החלקה): 5 קומות + גג רעפים שאינו מוגבה כלל. בחלק הפונה לשכונה עצמה (דרום החלקה): 3 קומות + גג רעפים שאינו מוגבה כלל (ההיתר שהוצא זה מכבר איפשר נסיגה בקומה הרביעית, ולא השלישית, של המבנה).	
--	--

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

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

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
20/02/2025	מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים על דחיית התוכנית מהסיבות הבאות: מדובר על מגרש שבשנת 2019 אושרה בו תכנית לגובה של 5 קומות וגג רעפים לא מוגבה לכיוון רחוב אגריפס ו-4 קומות לכיוון רחוב הכרמל וקומה נוספת בנסיגה של 4 מ' וזאת בהתאם למדיניות אגריפס שאושרה בוועדה המחוזית בשנת 2018 המאפשרת תוספת מידתית שתתמוך באינטנסיביות העירונית על ציר אגריפס, תוך שמירה על קנה מידה והשתלבות במרקם הקיים לשימור בשכונת נחלאות הגובל בחלק האחורי של החלקות. בהמשך לכך נדגיש כי אישור הרחבת הבינוי המוצעת ותוספת הקומה המוצעים סותרים עקרונות אלו ומהווים פגיעה במרקם הקיים לשימור, חריגה מהמדיניות ללא הצדקה תכנונית כלל ועל כן התכנית נדחית. יש לציין כי ההתנהלות של היזם לא ראויה ולאחר אישור תבע והיתר בניה המשיכו בבנייה נוספת ללא היתר בניגוד למדיניות ולתכניות ואין כל הצדקה לאשר זאת.
05/02/2025	

להוריד מסדר היום	
להוריד מסדר היום	05/02/2025

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

התכנית נידונה בועדה המקומית ב- 20.2.2025, והוחלט לדחותה וזאת כיוון שמדובר על בינוי קיים מבוקש להכשרה החורג המדיניות כפי שאושרה בתכנית 548917 משנת 2019.

לאחר הדיון התקבל מכתב ממהנדס המצהיר כי הריסת חלק מהבינוי הקיים בקומה החמישית, אשר נדרש כנסיגה בתכנית המאושרת בהתאם למדיניות, עלול לפגוע ביציבות המבנה. מכתב זה אושר ע"י מחלקת מבנים מסוכנים, לאור זאת התכנית מובאת לדיון חוזר בעניינה.

- יש לתקן את התכנית באופן שיוצע גג רעפים ללא הגבהה. יודגש כי הבינוי הקיים ומוצע להכשרה בתכנית חורג מהמדיניות הדורשת נסיגה כלפי פנים השכונה, ואישור חריגה זו נובע מטעמים של שמירה על יציבות המבנה הקיים, כל חריגה נוספת אינה מקובלת.
- הגג יוצע בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג בתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
- לא תותר כל צנרת/יחידות מיזוג על חזית המבנה. יש להסיר את כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין וכי מערכות אלו ימוקמו כאמור בגג המבנה או במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי.
- יש לקבוע בהוראות כי כחלק בילתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לחלל גג הרעפים המוצע בתכנית זו את כל המתקנים הקיימים על הגג לרבות דודים קולטי שמש אנטנות טלוויזיה ורדיו וכיוצ"ב.
- כחלק בילתי נפרד מהיתר הבניה יהא הצגת גישה לגג למתקנים הטכניים לכל הדיירים.
- כחלק בילתי נפרד מהיתר הבניה יהא שיקום חזיתות, הסרת מזגנים ומכלי גז, הצגת פתרון למיקום דוודים, הסרת חיווט מחזית הבניין ובניה ללא היתר ככל וקיימת.
- תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
- לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.

9. 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.
10. 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. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1350511
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	דהוקי עמרם
עורך התכנית:	פייגין יואל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	ברכה צפירה 11, רמת שרת, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
	90	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

עיקרי התכנית: תוספת 2 קומות ומרפסות מעל בניין מגורים קיים ברח' ברכה צפירה, 11 רמת שרת, ירושלים. מטרות התכנית: 1. תוספת 2 קומות חדשות מעל מבנה הקיים לפי סעיף 62 א (4) לחוק התכנון והבניה. סה"כ קומות 7 מעל קומת חניה. 2. תוספת שטחי בניה כוללים עד 50% מהשטחים הקיימים לפי סעיף 62 א (13) לחוק התכנון והבניה: 2320 מ"ר שטחים מרביים מעל כניסה קובעת ועוד 680.4 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת. 3. תוספת יחידת דיור דופלקס אחת על הקיים. סה"כ יח"ד קיימות ומוצעות 10 יח"ד. 4. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62 א (5) לחוק התכנון והבניה.
--

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/02/2025	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית: בתנאים הבאים:

סמכות – התכנית מציעה תוספת שטחים במסגרת סמכות מקומית ובהתאם לסעיף 62 א (א), נוסף מבוקשים שטחי שירות בתת הקרקע. התכנית תציג חישוב שטחים (כולל טבלת שטחים המלווה נספח בינוי) מפורט לתוספת שטחים מכח כל סעיף בנפרד כך שיעמוד במסלול הסמכות המקומית.

גובה הבינוי- מוצע בינוי חורג בקומה מהמדיניות המאושרת באזור: 7 קומות לעומת 6 קומות. מאחר שמדובר בחריגה מינורית הנוגעת לגובה הקומות ביחס למדיניות, ניתן לאשר חריגה זו, שכן התכנון המוצע עומד באחוזי בניה בהתאם למדיניות ואופן הבינוי מדורג תאום לבינוי הקיים באזור.

קווי בניין- התכנית אינה משנה את הקו בניין תת קרקעי המאושר בתכנית מס' 487314, אך יחד עם זאת מסומנים עצים לשימור בתוך גבולות החפירה. לא ניתן לשמר העצים אלו יש לסמן לעקירה.

עבירות בניה- במבנה קיימות חריגות בניה אשר סומנו בתכנית מאושרת מס' 897272. יש לסמן את כולם להריסה בכל הנספחים הרלוונטיים. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת החריגות של כל מבקשי ההיתר בפועל.

שטחי בניה- נספח בינוי מציג כניסה לחניה מקורה על ידי קירוי קל, בפועל, בוצע הקירוי באמצעות בטון. יש לבצע חישוב מחדש של השטחים הרלוונטיים לאור שינוי אופן הקירוי ולוודא כי ניתן לקדם את התכנית בסמכות מקומית לאור שינוי זה.

יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה. לדיירים תישמר גישה חופשית לגג לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג.

נראה כי קיימת פלישה לשטח התכנית מצפון עבור גדר. יש לסמן להריסה את הפלישה ותנאי להפקדה יהיה הריסתה בפועל או קבלת הסכמת שכנים.

תנאי למתן ההיתר, קבלת אישור מהנדס מוסמך לבדיקת עומסים בגין הקמת בריכה על גבי הגג.

כללי

שליחת הודעות לכל בעלי עניין בחלקות המצרניות 58,61 בגוש 30195 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

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

הערות טכניות

יש להציג מדידה מעודכנת המשקפת את המצב הקיים בפועל: לעניין עצים, אלמנטים בנויים וכד'. חישוב שטחים: יש להציג שטח רמפת כניסה מקורה ולכלוך בעניין השטחים ולעדכן את הטבלה מס' 5 בהוראות התכנית בהתאם. יש לתקן את נספח הבינוי כמקובל ובאופן הבא: בינוי קיים יוצג באפור כקיר מלא, בינוי קיים להכשרה יתוחם בקו אדום מקוטע, בינוי חדש בקו אדום רצוף, בינוי קיים המוצע להריסה יתוחם בקו צהוב מקוטע. לא יסומנו אלמנטים בצבעים נוספים. יש לתקן את המקרא בהתאם. יש לסמן את כל המוצע לבינוי / הכשרה / הריסה בכל התכניות, חתכים וחזיתות. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה. 1965 מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 05/02/2025, החלטת הוועדה היתה :

נקבע כי יש לסמן את העצים הקיימים בתחום קווי הבניין התת קרקעים לעקירה.

מיכון שמוצע בינוי אך ורק על גבי קונטור מבנה קיים שאינו פוגע בעצים הקיימים בתחום המגרש, אין צורך לסמנם לעקירה.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית לצורך ביטול סעיף לעניין עקירת העצים.

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. סעיף 3 מהחלטת הוועדה מה 05.02.2025 "קווי בניין- התכנית אינה משנה את הקו בניין תת קרקעי המאוסר בתכנית מס', 487314 אך יחד עם זאת מסומנים עצים לשימור בתוך גבולות החפירה. לא ניתן לשמר העצים אלו יש לסמן לעקירה" -מבוטל. 2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 9/2/2025 ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1322304
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	ג'ונס דבי
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	13.8.24
בתובת	דרך החורש 92 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30725	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

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

1. קביעת בינוי כמפורט להלן:

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

הגבהת חלל גג רעפים להרחבת שתי יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

תוספת בינוי בקומה תת קרקעית מוצעת עבור מחסנים, חדרי הסקה וחדרים טכניים, בהתאם לנספח הבינוי.

2. הגדלת שטחי בניה כוללים בתחום התכנית וקביעתם ל-600 מ"ר, מתוכם 450 מ"ר לשטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת ו-150 מ"ר לשטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת.

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

4. קביעת קווי בניין לבניה.

5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים להעתקה.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8. קביעת הוראות להריסה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/01/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 5 בהחלטה מתאריך 25.9.24 מבוטל – "בתכנית המדידה מסומנים 5 עצים בתחום המגרש. 4 עצים מסומנים לשימור בתכנית. יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית." במקומו יבוא: "כל העצים בתחום התכנית יסומנו לשימור. אין צורך בקבלת חו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית." יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25.9.24 ובתאריך 11.12.24 ימשיכו לחול.
11/12/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 1 בהחלטה מתאריך 25.9.24 מבוטל – "על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, שהם 450 מ"ר כוללים בתכנית זו. במסגרת התכנית מוצעים 600 מ"ר שטחי בניה כוללים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(14). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(15) ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר." במקומו יבוא: על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, שהם 450 מ"ר כוללים בתכנית זו. במסגרת התכנית מוצעים 600 מ"ר שטחי בניה כוללים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(13ב). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(15) ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25.9.24 ימשיכו לחול.
25/09/2024	מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה

ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, שהם 450 מ"ר כוללים בתכנית זו. במסגרת התכנית מוצעים 600 מ"ר שטחי בניה כוללים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(14). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.

בהמשך לנ"ל, לא ברור לשם מה יש צורך בחדר טכני ויש לבטלו. לא יסומנו בשטח המחסן חלונות ומערכות אוורור ושחרור עשן. תבטל החצר האנגלית שמטרתה לאוורר חדרים אלו. יש לבטל את המעבר המקורה והמדרגות המחברים בין המחסן והחדר הטכני אל הדירות. הבניסה למחסן תתאפשר רק דרך החניה. לחילופין, ניתן להציע מחסנים בקומת מרתף מתחת לדירות הקיימות, שיהיו מחוברים לדירות במדרגות ישירות. קומת המחסנים לא תחרוג מקונטור המבנה הקיים. שטח מחסן לא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד. תכנון המחסנים ומיקומם יתואם מול מחלקת התכנון.

יש לסמן קו בניין תת קרקעי שיכלול את הקומה התת קרקעית המוצעת.

לא תותר גמישות במיקום תוספת שטחי השירות בקומה התת קרקעית. יש לבטל סעיף 4.1.2 ב' סעיף קטן 6 בהוראות התכנית.

בתכנית המדידה מסומנים 5 עצים בתחום המגרש. 4 עצים מסומנים לשימור בתכנית. יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית.

יש לקבוע את הצבת המתקנים הטכניים בחלל גג הרעפים בלבד ולא תותר התקנת מערכות על קירות המבנה או על גג הרעפים- נושא זה יקבע בסטיה נכרת.

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

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. הערות טכניות תקנון: סעיף 1.4 – יש להוסיף לפי אלו סעיפים בחוק התכנון והבנייה התכנית בסמכות מקומית. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. סעיף 1.8 – יש להוסיף מספרי טלפון של כל בעלי העניין. סעיף 3.2 – שטח התכנית במצב המוצע והמאושר אינו תואם. סעיף 7.1 – יש להוסיף שלב ביצוע עבור הריסת/הכשרת עבירות בניה. נספח בינוי: יש להציג את הקירות בחתכים בצבעים סטנדרטיים (אפור, צהוב ואדום בלבד). יש לציין ע"ג התכנית מילולית את מיקום הממ"דים הקיימים והמאושרים בהיתר המקורי.	
---	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 29.5.24, 11.12.24, 8.1.25, החלטת הועדה היתה להפקיד בתנאים.

תכנית באזור ללא ציפוף בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף 62א.א(13ב). מעבר לשטחי הבניה המרביים התכנית מציעה שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(15) ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. בנוסף, מוצע ממ"ד ומדרגות בתת הקרקע אשר חורגים ממסגרת השטחים המרביים בהתאם לשטחי הבניה שניתן לקבל במסגרת סעיף 13ב', שהם תוספת 50% שטחי בניה.

ניתן להוסיף שטח ממ"ד בתת הקרקע ומדרגות שמובילות אל קומת הקרקע מכוח סעיף 15 בנוסף למחסן המבוקש.

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

--

המלצת מהנדס העיר	
	להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. סעיף 1 בהחלטה מתאריך 8.1.25 מבוטל: "על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, שהם 450 מ"ר כוללים בתכנית זו. במסגרת התכנית מוצעים 600 מ"ר שטחי בניה כוללים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(13ב). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין - יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר." במקומו יבוא: על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א)13ב. בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר, ממ"ד על פי התקנות ומדרגות שמובילות אל הקומה התת קרקעית. שטחי הבניה, למעט השירות כפי שמצוין - יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר. 2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות מתאריך 29.5.24, 11.12.24, 8.1.25, ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 15

13 פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1039122
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	סגל אברהם
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	15/11/2023
כתובת	בן יהודה 27 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
	77	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת קומה על גבי מבנה קיים כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מסחרי למגורים ג' - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1,385 מ"ר מתוכם 1,251.6 מ"ר עיקרי ו- 133.4 מ"ר שטחי שירות המהווים 634% בניה מרבי. - הגדלת מס' קומות מ- 7 ל- 8 - קביעת מס' יח"ד ל- 17 - קביעת קווי בניין חדשים - קביעת הוראות בינוי, שלביות ביצוע ותנאים למתן היתר בניה

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
13/12/2023	מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים: יש לסמן את סגירת המרפסות, וכל בינוי אחר שהוא לא מקורי בחזית האחורית להריסה במסגרת התכנית. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל. ככל שקיים בינוי שאינו מקורי על הגג יש לסמנו להכשרה. יש להבהיר מה התוספת המבוקשת למס' יח"ד בייחס לקיים, בנספח הבינוי מוצג 15 יח"ד, בטבלה 5 מוצג 17 יח"ד ובדברי הסבר מצוין 12 יח"ד כקיים, ושהתוספת

המוצעת אינה מגדילה את מס' יח"ד.

יש להגיש תיק תיעוד על מנת להוכיח איזה בינוי מקורי ואיזה לא, בנוסף למס' יח"ד היסטוריות.

גובה הקומה החדשה יהיה בהתאם לקומות הטיפוסיות הקיימות.

יש להציע את הבינוי בקומה החדשה האחרונה על גבי קונטור הגג במלואו בלי להותיר מרפסות גג מאחר ומדובר על בינוי חלקי ומרפסת גג שמשנים את מופע החזית האופיינית למרכז העיר, וסגנון בנייה שאינו אופייני למקום.

יש להציג התייחסות לאופי הבינוי וחומרי הבנייה ולתאם מול מח' שימור. יש לשקול בנייה קלה מבחינה הנדסית שימורית- על מנת לא לחייב חיזוקן וגם מבחינה עיצובית. ככל והבניה המוצעת תהיה באבן יש לתאם את אופן השתלבותה ועיבודה מול המחלקה לשימור.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור מח' שימור לתיק התיעוד.

יש לסמן את החזיתות הפונות לרחוב בצבע סגול לשימור.

יש להוסיף הוראות שימור בתקנון כולל שימור פרטי בניין מקוריים בתיאום מחלקת השימור.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה בחינה אקוסטית אשר תבחן את הצורך במיגון אקוסטי דירתי לחדרי המגורים.

יש לעדכן את מפת המדידה, ולצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך עדכני, ולקבל את אישור מח' מידע תכנוני.

העיצוב האדריכלי (לרבות מעקה, וסוג אבן), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן, בתאום מח' שימור.

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

תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד : כבאות, תברואה, תושייה

התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות .

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

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

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

הערה :

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

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

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

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 13/12/2023, החלטת הוועדה הייתה **להפקיד את התכנית בתנאים**

אחד התנאים היה כי הבינוי החדש יוצע על קונטור המבנה ולא בנסיגה. אך מאחר ומדובר על תוספת קומה רק על חלק מהגג, בינוי על הקונטור המקורי באופן חלקי יראה חריג. במיוחד כאשר קומת גג בנסיגה הינה אופיינית לבניינים המנדטוריים במרכז העיר. על כן ועל מנת לאפשר שימור מיטבי למבנה הקיים לשימור בהתאם לחוות הדעת של מחלקת השימור בתיאום עם מגיש התכנית, יש להציע נסיגה של הקומה החדשה המוצעת.

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. יבוטל סעיף 6 מההחלטה כי "יש להציע את הבינוי בקומה החדשה האחרונה על גבי קונטור הגג במלואו בלי להותיר מרפסות גג מאחר ומדובר על בינוי חלקי ומרפסת גג שמשנים את מופע החזית האופיינית למרכז העיר, וסגנון בנייה שאינו אופייני למקום". ובמקומו יבוא סעיף: יש להציע נסיגה שלא תפחת מ-1.5 מ' לכיוון רחוב בן יהודה.
2. יש לצמצם את השטח המוצע להרחבת יח"ד כך שסה"כ השטח יהיה עד 140 מ"ר בהתאם לסעיף קטן 12 בסעיף 62א א. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
3. יתווסף לסעיף 7 בהחלטת הוועדה כי סעיף זה הינו תנאי להיתר בניה, ויבוא במקומו הסעיף הבא: תנאי להיתר בניה יהיה הצגת התייחסות לאופי הבינוי וחומרי הבנייה ותאום מול מח' שימור. יש לשקול בנייה קלה מבחינה הנדסית שימורית- על מנת לא לחייב חיזוקן וגם מבחינה עיצובית. ככל והבניה המוצעת תהיה באבן יש לתאם את אופן השתלבותה ועיבודה מול המחלקה לשימור.
4. יתור הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 13/12/2023 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1291459
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	חסיין פואד
עורך התכנית:	יונס מאיכל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	02/06/2024
כתובת	אל צפא , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30282	3	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת קומות למבנה קיים והסדרת דרך גישה, להלן: 1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד ונוף פתוח למגורים ב' ודרך משולבת. 2. קביעת שטחי בנייה המירביים. 3. קביעת הוראות בינוי למגורים. 4. קביעת מסי יחיד מירבי. 5. קביעת מספר הקומות ל-5 קומות מעל הקרקע. 6. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה. 7. קביעת הוראות בגין הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה. 8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
--

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עירייה	מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 7 תוספת בנייה מעל בניינים קיימים בשכונת בית צפפה. בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30282/3 בבעלות פרטית. הערות הנכסים 1. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. במידה ותדרשנה הפרשות מבונות הן תיוחדנה לרשות המקומית ותשמנה על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף. 2. התכנית מציעה דרך משולבת. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי רישום, תנאי להיתר והחלפת נוסח הפקעה ע"פ הנוסח מטה: תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר. חלוקה ו/או רישום 1. 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. 2. 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. 3. 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
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1291459 – בית צפפה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות למבנים קיימים והסדרת דרך גישה. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 3488 למגורים ב'. התכנית חלה על חלק מחלקה 3 בגוש 30282, מדובר בגוש מוסדר. יש לצרף נסח טאבו עדכני. בדיקה מול תצ"ר ומפת גוש: - בגוש 30282 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 3. - בחלקה 3 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 111/2010 הכשרה לרישום מתאריך 14.03.2010 אשר הוכנה בהתאם לתכנית 3488 וכן ביצעה חלוקה לפי פרק ד'. - בחלקה 64 הגובלת דרומית לחלקה 3 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2213/2017 הרשומה מתאריך 01/2024 הקבעה את הגבול הדרומי של חלקה 3. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש ולתצ"רים הנ"ל, החלוקה של תאי שטח 1 ו-2 תואמת לגבולות חלקות ארעיות [1] ו[2] שבתצ"ר 111/2010. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	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
התייחסות מתוקנת של המחלקה לתכנון בר קיימא לתכנית 1291459 - תוספת בניה בבניינים קיימים, בית צפאפא 1. כללי 2. התכנית המוצעת חלה בשטח המיועד כיום ברובו לבינוי (מגורים 5 מיוחד) ובשוליו המערביים יעוד קרקע לשטח נוף פתוח. בפועל, רצועה זאת בשולי התכנית מופרת וקיים בה כביש אספלט. 3. התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע בתחומה לבינוי (מגורים ב'). התכנית המוצעת כוללת תוספת בינוי במבנים קיימים לרבות תוספת קומות למבנים, ללא חריגה מקו המבנה הקיים. לצד המבנים הקיימים, התכנית מציעה הקמת שלושה מתקני חנייה. 4. נציין כי דרכי הגישה הקיימות לתחום התכנית ולמתקני החניה המוצעים אינן מוסדרות סטטוטורית. 5. מטרדי רעש ואיכות אוויר מדרך בגין. 6. המבנים הקיימים מצויים בסמיכות גבוהה לדרך בגין. במסגרת הקמת הכביש הוקמו לאורכו מתרסים אקוסטיים לצמצום מטרדי רעש למבנים הכלולים בתכנית ולמבנים סמוכים. אולם, ישנו סיכון שהמתרסים הקיימים לא יספיקו להפחתת מטרדי רעש לקומות המוצעות בתכנית והן תהיינה חשופות לרעש בלתי סביר מהכביש.	המחלקה לאיכות הסביבה

7. סקר עצים 8. נבקש להשלים סקר עצים ולהטמיע סטטוס עצים לשימור/כריתה/העתקה בתשריט מצב מוצע. נבקש כי התכנון המוצע יתחשב ככל הניתן בעצים הקיימים תוך הימנעות מכריתת עצים שאינם עצים ממין פולש/מתפרץ. 9. הערות להוראות התכנית 10. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה, לרבות בנוגע לאמצעים למניעת מטרדים ופגיעה בשטחים הטבעיים הסמוכים. 11. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת דוח אקוסטי לשלב הקבע על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעירייה וקבלת אישורה לדו"ח. במסגרת הדוח ייבדק הצורך במיגון אקוסטי דירתי לצמצום מטרדי רעש מדרך בגין ויוצגו הפתרונות לעמידה בקריטריונים. הפתרונות האקוסטיים שתואמו עם הרשות יוטמעו בתשריט הבקשה להיתר. 12. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסינים לנבירה של בע"ח. 13. נבקש כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת תכנית הנדסית לאמצעים לניהול נגר בתחום התכנית.	
3/12/2024 חווד צוות בקרת תכנון פיזי לתכנית 101-1291459 -תכנון הכבישים שונה ממה שהיה בתכניות הקודמות כמו 572131 - 976951 - 1. חו"ד בקרת תכנון פיזי - אין מנעה לקידום התכנית בהסתמך על התכנון הפיזי גרסת תאריך 21/11/2024 – הפיזי מקובל עקרונית בתנאי אישור תכנון הסדרי התנועה. 2. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ראשון על היזם להגיש תכנון פיזי מפורט לדרך הגישה בהתאם להנחיות אגף תושי"ה : התכנון הפיזי בהסתמך על תכנון הסדרי תנועה מאושר בעירייה	צוות בקרת תכנון פיזי

החלטות קודמות

החלטה	תאריך דיון
החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית ועמדת מהנדס העיר מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. תותר הרחבת המבנים ותוספת קומות עד 5 קומות ב-180 אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע ובכפוף לפתרון החניה עפ"י התקן התקף ובאישור יועץ התחבורה לוועדה. תנאי להפקדת התכנית יהיה התייחסות יועץ התחבורה לוועדה לעניין פתרון החניות המוצעות בתחום המגרש. 2. קווי הבניין יקבעו בהתאם לקונטור המבנים הקיימים בהנחיית לשכת התכנון. 3. מאחר ומדובר בחלקות כלואות ללא דרך גישה סטטוטורית, הוועדה מחליטה להגדיל את גבול התכנית כך שתכלול את השטח ממערב ביעוד "נוף פתוח" ויעוד "ל"דרך מוצעת ו/או משולבת" בתיאום עם יועץ התחבורה לוועדה. הגדלת הקו הכחול תהיה בכפוף להוראות סעיף 61 א לחוק התכנון והבניה. מסמכי התכנית לרבות גבול התכנית החדש יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה. 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת נספח תנועה בתיאום עם מח' תושי"ה לעניין חיבור הדרך המוצעת לדרך והטיפול הנופי ממערב. 5. התכנית תציע המשכיות לשביל המאושר ממזרחה עד הדרך המוצעת ממערבה ברוחב מינימאלי של 2 מ' במטרה לצורך נגישות בין מערך הדרכים הקיים והמוצע בתכנית. 6. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך רישוי יהיה הגשת תכנון מפורט לביצוע הדרך המוצעת ועד לחיבורה עם דרך סטטוטורית קיימת מערב, באישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. 7. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע דרך גישה מוטורית למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה ושפ"ע. ייקבע סעיף סטייה ניכרת על שלביות ביצוע. 8. עקב קירבה של התכנית המבוקשת לדרך בגין - תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור הולק"י להקלה מקווי בניין להקלה של תמ"א 1. לצורך קבלת הקלה זו יש להגיש ללשכת התכנון סט ובו מדידת מרחקים מציר הדרך חתום ע"י מודד מוסמך.	04/08/2024

9. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תצ"ר. 10. יתווסף להוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל. 11. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין ניהול מי נגר בהתאם להוראות תמ"א 1. 12. עריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 15. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התו"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
התכנית מציעה הסדרת דרך חדשה על תחום חלקות 84 ו 86 ו 118 וזאת ללא איחוד וחלוקה וללא בחינה של הפגיעה בעלי הקרקע בחלקות אלה. הוועדה מחלטה לדחות את ההכרעה לצורך בחינה של הבעלים בחלקות אלה ופנייה של מגיש התכנית לבעלי הקרקע ולצורך קבלת הסכמתם לתכנית.	10/07/2024

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
בהתאם להחלטת ההועדה המקומית מתאריך 10.7.24, התבקש מגיש התכנית לבחון את נושא הבעלויות בתחום חלקות 84, 86 ו 118 בתחום התכנית המציעה הסדרת דרך חדשה דרך חלקות הנ"ל. עורך התכנית הגיש מסמכי בעלויות להלן: א. חלקה 84 : התקבלו מסמכים המציינים אי התנגדות של יורשי בעלי הענין בחלקה. ב. חלקה 86 : לטענת עורך התכנית לא אותרו הבעלים, לקבלת הסכמה. ג. חלקה 118 : קרקע בבעלות עירונית. על מנת להסדיר את רח' א-סאפא ורח' אל ג'מעיה אל תחתא ולצורך הסדרת כל הדרך הקיימת בפועל, הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית לצורך הסדרת הדרך לחלקות ללא גישה (משמש בפועל כגדר)...

המלצת מהנדס העיר
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית לטובת הסדרת הדרך הקיימת בפועל שתאפשר גישה סטטוטורית למגרשי המגורים.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	500ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	מכון בית יעקב למורות
עורך התכנית:	ירחמיאל ווייס
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	מנחת יצחק 23 , תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	193	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה הקמת אגף כיתות חדש בן 3 קומות מעל חצר מקורה בקומה מפולשת, בית ספר קיים, בנוסף, הסבת שטח מקלט קיים למחסנים בקומת המרתף של הבניין הקיים. רחוב מנחת יצחק 23. האגף החדש כולל 9 כיתות ו-ממ"מבכל קומה בצד המזרחי של הבניין הקיים.

מצב קיים:

במגרש קיימים 2 מבנים המשמשים לבתי ספר ומבנה אולם ספורט בחלק הצפון מערבי של החלקה. התכנית מוסיפה אגף לבניין העיקרי של בית הספר הנמצא בחלק המערבי של החלקה. המבנה הקיים בן 4 קומות. קיימים כ- 9 מבנים נידים בחלק של החלקה בו מבוקשת תוספת אגף לבית הספר הקיים, לאחד מהם קיים היתר בניה. קיימים מקלטים בחלק הדרומי של החלקה.

מוצע במסגרת התכנית:

1. מוצעת תוספת של 1,332.25 מ"ר.
2. תוספת אגף חדש בן 3 קומות מעל חצר מקורה בקומה מפולשת בצד המזרחי של הבניין הקיים.
3. מוצע תכנון ל-9 כיתות וממ"מ בכל קומה.
4. הסבה של שטח מקלטים בקומת המרתף של הבניין הקיים למחסנים.
5. הסבת גג הבניין הקיים לחצר משחקים 467.20 מ"ר.

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי:

0995א' – מאושרת בשנת 1963 – מגרש 2 ביעוד לשטח להקמת בנייני ציבור.
יהווה שטח להקמת בנייני ציבור (בתי ספר). מגרש 2 בשטח של כ-7 דונם להקמת "בית ספר שילה".
התכנית לא קבעה זכויות בניה ומספר קומות למבני הציבור.

תכנית בינוי 310 – אושרה 11.9.2019
תוספת שני מבנים בני שתי קומות בבניה קלה לחדרי כיתות אנגלית ומחשבים, מעבדה וספריה. המבנים צמודים לגבול החלקה בצד המערבי והדרומי.

היתר בניה 104/1992 הופק בשנת 1994 - בנין חדש לסמינר למורים וגננות ובי"ס תיכון בית יעקב. מבנה בן 5 קומות. לא אותר היתר הבניה. סה"כ 5898.79 מ"ר כוללים.

היתר בניה 174/2013 הופק בשנת 2013 – אולם ספורט בן קומה אחת בחלק הצפון מערבי של החלקה. 650.12 מ"ר כוללים.

היתר בניה 403/2019 הבקשה נסגרה בשנת 2023. תוספת כיתות ספח למוסד קיים. מדובר בתוספת שני מבנים ארעיים לכיתות, מעבדה וספריה בחלק הדרומי ומערבי של החלקה. 355.15 מ"ר כוללים.

קיימים היתרים נוספים למבני בי"ס דחסידי גור בחלק המזרחי של החלקה. לא כלולים בתכנית הבינוי.

חוות דעת המחלקה למדיניות תכנון:

הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית בינוי 500 ב' – רוממה

1. מיקום התכנית: רחוב מנחת יצחק 23, רוממה. גוש 30079, חלקה 193 וחלקי חלקה 182. שטח 8,996 : מ"ר.

2. מצב סטטוטורי:

- מצב מאושר: שטח להקמת בנייני ציבור, מגרשים 1 ו-2 בהתאם לתכנית 0995א'.
- מצב קיים: בשטח קיים ופועל מכון בית יעקב למורות, מדובר בנכס עירוני 3096.

3. מצב מוצע: התכנית מציעה תוספת אגף כיתות מעל רחבת עמודים מפולשת, מגיש הבקשה – מכון בית יעקב למורות.

4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: התכנית מקודמת בתיאום מול מנח"ח, למחלקה למדיניות התכנון אין התנגדות לתכנית המוצעת.

חוות דעת האגף למבני ציבור:

תכנית הבינוי מקובלת.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. היות ומוצעת תוספת כיתות למבנה בית הספר הקיים, מתייתר הצורך במבנים הניידים הקיימים לשימוש בית הספר. יש לסמן להריסה בתכנית הפיתוח את המבנים הניידים הקיימים בחלק המערבי של החלקה בו מוצעת תוספת האגף, בדגש על מבנים ללא היתר בניה, בתיאום מחלקת התכנון.
2. תנאי לאכלוס האגף החדש יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום החלקה.
3. לסכם את השטחים המוצעים בתכנית בטבלת השטחים, מעל ומתחת לקרקע.
4. להשמיט מתכנית הבינוי תשריט מצב מאושר ותמונות המבנים הקיימים.
5. לתקן טבלת גושים וחלקות בתכנית. תחום התכנית הוא חלקה 193 בלבד, ולא חלקה 182 שייעודה דרך מאושרת.
6. יש להסיר תב"ע 3813 מהתכניות המאושרות החלות במקום, בטבלת "מפה להיתר בניה".

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1284223
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רשות מקרקעי ישראל
עורך התכנית:	וינד מיכאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/05/2024
כתובת	הרוסמרין , גילה צפונית לכביש 60 (כביש המנהרות), דרומית לרחובות שלמה דוגה ואחלמה, דרום מערבית לרח הרוזמרין, מערבית לרח הלשם.

גוש	חלקה	בשלמות
30985	10	כן
30985	11	כן
30985	12	כן
30985	20	כן
30985	998	לא
30985	13	לא
30985	14	כן
30985	15	כן
30985	16	לא
30985	22	לא
30985	23	לא
30988	999	לא
28050	53	לא
28050	38	לא
28050	39	לא
28050	40	לא
28050	52	לא
28110	45	לא
30988	3	לא
30988	14	לא
30985	24	לא
30985	25	לא
30991	8	לא
30991	998	לא
30991	999	לא
30991	12	לא
31787	999	לא
30986	999	לא
30986	1	לא
30985	999	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 23 תשריט 12.

שטח התכנית הינו 176 דונם ומטרתה הרחבת שכונת גילה לכיוון דרום מזרח, תוך הקמת מתחם מגורים חדש, פיתוח רשת דרכים והקמת מבני ושטחי ציבור כדלקמן:

מטרות התכנית:

1. **שינויי ייעוד הקרקע המאושר מ-דרכים, מגורים 5-2-מיוחד-ד', מבנה ציבור, שטח למוסד, שטח לתכנון עתידי, מעברים ציבוריים, שפ"פ ושצ"פ ל- דרכים, מבנ"צ, מגורים, מסחר, מתקנים הנדסיים, שביל, שצ"פ ושטחים פתוחים.**
2. **השטח הנכנס בתכנית בייעוד סחיר- 20,148 מ"ר מגורים, שטח בייעוד תכנון עתידי- 12,872 מ"ר, שטח פרטי פתוח- 23,974 מ"ר, ייעוד ציבורי- 107 מ"ר. (שטח ציבורי פתוח – 47,628 מ"ר)**
3. **קביעת הוראות לדרכים חדשות לציבור לשכונה מצומת הרוזמרין ורחוב האחלמה, האנפה והשיש.**
4. **קביעת הוראות להקמה של 26 מגרשים בייעוד מגורים בשטח כולל של 55 דונם (31.34% מהשטחים)**
5. **קביעת הוראות להקמת מגרשים לשבילים, שצ"פים, ומבני ציבור.**
6. **קביעת הוראות להקמה של 1,900 יח"ד חדשות וקביעת תמהיל יח"ד.**
שטח יח"ד ממוצע כ-141 מ"ר.
7. **סך שטחי המסחר המוצעים בתכנית: 4,466 מ"ר עיקרי ושרות.**
8. **סך השטחים למבנ"צ המוצעים בייעוד מגורים: 2,660 מ"ר עיקרי ושרות.**
9. **קביעת סך השטחים בתאי השטח בתכנית:**
10. **תאי שטח 300-306: ייעוד מגורים ד' בשימוש מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.**
סה"כ 167,227 מ"ר עיקרי ושירות ב-9 תאי שטח. 833% בניה מירבי ממוצע.
- 5 מגדלי מגורים בני 30 קומות.
- מגדל בן 18 קומות.
- 6 מבני מגורים בן 9 קומות.
11. **תאי שטח 100-110: ייעוד מגורים ג' בשימוש מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.**
סה"כ 99,187 מ"ר עיקרי ושירות ב-10 תאי שטח.
- 11 מבני מגורים בני 7-9 קומות.
- 1,838 מ"ר שטחי מסחר.
- 1,230 מ"ר שטחים למבנים ומוסדות ציבור.

12. **תאי שטח 111-118 :** ייעוד מגורים ג' בשימוש מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. סה"כ 34,678 מ"ר עיקרי ושירות ב-8 תאי שטח.
- מבני מגורים בן 7-9 קומות.
- 685 מ"ר שטחי מסחר.
- 260 מ"ר שטחים למבנים ומוסדות ציבור.
13. **תאי שטח 400-408 :** ייעוד מבנים ומוסדות ציבור. סה"כ 47,422 מ"ר עיקרי ושירות ב-8 תאי שטח.
9 מבני ציבור וביניהם: בית ספר יסודי, בית ספר תיכון, גנים ומעונות יום.
14. **תאי שטח 701 :** ייעוד מסחר, 686 מ"ר.
15. **תא שטח 950 :** ייעוד מתקנים הנדסיים, 276 מ"ר.
16. קביעת תמהיל יחידות דיור.
17. קביעת מס' קומות מירבי עילי ותת"ק לתאי השטח השונים בתחום התכנית.
18. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
19. קביעת איחוד וחלוקה
20. קביעת הוראות לזיקות הנאה, שטחים ציבוריים, שטחים פתוחים ושבילים.
21. קביעת הפרשות מבונות לצרכי ציבור.
22. ביטול דרכים קיימות, קביעת דרכים חדשות
23. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
24. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
25. קביעת הוראות הריסה.
26. קביעת הוראות בינוי, פיתוח, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	974	38,815	22.06	158,533	546% לא כולל שטחי שירות
מגורים ג'	926	16,329	9.28	142,595	
מבנים ומוסדות ציבור		23,849	13.47	46,450	כולל מבנ"צ כהפרשה מבונה בייעוד מגורים
חניון		945	0.54		
מסחר		342	0.19		
מתקנים הנדסיים		138	0.08		
שטח ציבורי פתוח		19,517	11.09		
שטחים פתוחים		11,381	6.47		
שביל		9,692	5.51		
דרך ו/או טיפול נופי		5,086	2.89		
דרך מאושרת		5,905	3.36		
דרך מוצעת		44,128	25.07		

סה"כ	1,900	176,127	100%	347,578	
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיימים שטחי מטעים נרחבים , רוב שטח התכנית ריק מבינוי. קיימים מבנים בודדים בשטח התכנית שחלקם נבנו מלפני שנת 67.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1164433- מבואות גילה. תכנית למתחם מגורים בדרום מזרח גילה, קבעה תוספת של כ-800 יח"ד, שנת 2024 13677א- תכנית איחוד וחלוקה, לא ניתן להוציא מכוחה היתרים. שנת 2015 8363- מתחם רחוב דוגה, שנת 2010. 5575- שינוי לתכנית מתאר 62, קביעת ייעודי מגורים ודרכים. שנת 2000 2952- דרום שכונת גילה, קביעת ייעודי מגורים, הגדלת אחוזי בנייה והתווית דרכים. שנת 1990 3630- מתחם א' בגילה (רחובות השיש והאחלמה), שנת 1989					
היתרים: 2018/0622.00- תוכנית שינויים ללא שטחים ע"י משטרת ישראל, שנת 2022					
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
קיימות שומרות היסטוריות בשטח התכנית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור מגורים עירוני מוצע המצריך הגשת תכנית לכל המחס ובמסגרתו ייקבעו הנחיות התכנון ו. התייחסות לתבנית הבנייה- לא נקבע , במגרשים לתוואי הרכבת הקלה – מדיניות ציר רק"ל. ז. תכנית שכונתית- עקרונות הבינוי שנקבעו בתכנית 101-0125195 כתכנית אב . ח. תקן חנייה עירוני- תקן חניה גבוה לפי תכנית 5166ב'.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
מוגדר כאיזור פיתוח עירוני, בחלקו מוטה תחבורה ציבורית – תואם תמ"מ 30/1.					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תמ"א 35 דרכים – 2 קווים חוצים את התכנית.			
תמ"א 1		תואם.			
תמ"א 18		תואם.			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	כן	כן	שטח נרחב המוצע כשצ"פים בתחום התכנית מתברר כשצ"פים לא יעילים / לא ישימים. הערות רלוונטיות יינתנו בהמלצה.		

מבני ציבור	כן	כן	כלל השטחים החומים המוצעים בתכנית מוצעים בחלקות לא מוסדרות.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	אברי שלום, נא להשלים החומר הבא לצורך המשך הליך בקרת התכנון הפיזי עבור תכנית מס 1284223 " דרום מזרח גילה " : 1. נא תעבירו בנייר סט תכנון פיזי עדכני כולל תנוחה ו חתכים לאורך בהתאם לתכנון הסדרי התנועה עדכני ומאושר, 2. מציין שלא מומלץ לאשר מפלסי כניסות באזורי שיפוע מעל 8 % - לכן ממליץ לעבור שוב על השיפועים המתוכננים, 3. מציין שצריכים להפחית גובהי קירות התמך כמה שאפשר – רואים עפ"י חתכי האורך במספר מקומות הפרשי גובה של כ. 6 מ', 4. מציין שרואים בחתכים לאורך במספר מקומות קפיצות גדולות בשיפועים – מעברים בין השיפועים לא תקינים כגון מ.1 ל 12.5 % בדרך ביוב 1 או מ. 7.9% ל 1 % בכביש 1 .. 5. נא להעביר בנייר נספח ניקוז עדכני ובהתאם לתכנון פיזי מעודכן – במיוחד הניקוז לכביש 1 6. נא לעדכן האם אושר תכנון הסדרי תנועה, 7. יש לבדוק תקינות רדיוסים העקומות האופקיות כמו המסומנים באדום למטה
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	<u>הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1284223 דרום מזרח גילה</u> 1. רקע 1.1. התכנית מבקשת להקים שכונות מגורים עבור שימושי מגורים ושימושים נלווים נוספים עבור מבני ציבור, שטחים פתוחים, מערך דרכים, מסחר, תעסוקה ועוד בשטח של כ-175 דונם. 1.2. חלקה המערבי של התכנית המוצעת להקמת שכונת מגורים נמצאת בתחום אתר טבע עירוני נחל גילה, אתר מס' 136. לפיכך, נדרש סקר טבע עירוני מפורט שמטרתו למפות ולהעריך את מאפייני השטח השונים (קרקע, צומח, בע"ח, נוף ומורשת) שיהיו בסיס לשימור ופיתוח משאבי הטבע באזור. 1.3. חוות הדעת האקולוגית מתבססת על מסמך סקר טבע עירוני מפורט מיוני 2024 ועודכן לאחר פגישה עם המחלקה והיועצת האקולוגית במרץ 2025. הסקר נערך ע"י האקולוג מנחם אדר מטעם חברת אתוס אדריכלות תכנון וסביבה. 1.4. לתכנית הוגש מסמך סביבתי מדצמבר 24 ע"י חברת אתוס. 1.5. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס הוראות 23 ולמונה תדפיס תשריט 12. 1.6. ההערות בנושאי אקולוגיה נכתבו בשיתוף היועצת האקולוגית למחלקה- יערה ישראלי. 2. כללי

2.1. המחלקה סבורה כי תכנית בסדר גודל שכזה נדרשת למצות את הבחינה הסביבתית ולבצע את ההשלמות הנדרשות לפני המשך קידום הליכי התכנון. 2.2. חוו"ד המחלקה מתייחסת למסמך הסביבתי שהוגש ושלוקה בחוסרים. המחלקה מבקשת כי המשך החומרים והמסמך הסביבתי השלם, יעברו לידי המחלקה עבור בקרה, הערות ואישור. 2.3. המחלקה ממליצה לבחון עריכת שינויים בתכנית לשם הטמעת עקרונות תכנון סביבתיים ואקולוגיים בתכנית המקודמת. 3. השלמות נדרשות בהקדם וכתנאי לדיון בהפקדת התכנית 3.1. נתוני התנועה שעליהם מתבססת התכנית לוקים בחסר כפי שיפורט בהמשך המסמך בסעיפים 5.4.2 להלן, על סמך אותם נתונים נערכה בדיקה אקוסטית שתוצאותיה אינן משקפות את רמות הרעש החזויות, כמו כן לא הושלמה בדיקת איכות האוויר ויש להשלים את הבדיקות שהינן בעלת השלכות משמעותיות. 3.2. ניתן להעריך כי הממצאים יידרשו לשינויים תכנוניים הכוללים הרחקה משמעותית של הבינוי המוצע מהכביש בהתאמה לדרישת מחלקה תכנון עיר. 3.3. על כן, סבורה המחלקה שיש להשלים את בחינת הנושאים כתנאי לדיון בהפקדת התכנית. 3.4. בנוסף, התכנית המוצעת נדרשת לבחינת נושאים שונים המפורטים להלן על מנת לייצר תכנון איכותי ומיטבי: 3.5. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים. 3.6. יש להגיש דוח ניהול ואגירת אנרגיה במבני המגורים. 3.7. יש להגיש נספח הליכתיות ושבילי אופנים אשר יחברו בין מוקדים משמעותיים בתוך ומחוץ לשכונה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר. 3.8. יש להגיש משולב בנספח הנופי או בנספח נפרד, רחובות מאוקלמים הקובעים רוחב מדרכות המאפשר נטיעת עצים כל 5-7 מטר משני צידי המדרכה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר. 3.9. השלמות נוספות של המסמך הסביבתי כמפורט בסעיפים 5.3, 5.4, 5.5 4. רקע אקולוגי 4.1. על פי ממצאי הסקר השטח המערבי של התכנית, הנמצא בתחום אתר טבע עירוני נחל גילה, מתאפיין בשילוב של חקלאות טרסות מסורתית, כרמי זיתים, התבססות של צמחי בתה וחורש מעוצים - בני שיח כדוגמת סירה קוצנית ואזוב מצוי, שיחים וכן עצים כגון אלון מצוי, אלה ארץ-ישראלית, עוזרר ועוד. בשטח זה גם תועד מקבץ של איריס ארם-נהריים, פליט תרבות שתועד בקרבת ממצאי מורשת באתר. 4.2. חלקה המזרחי של התכנית מתאפיין באזורים שמרביים מופרים ברמות שונות כולל חישוף של השטח, פסולת ונוכחות מינים פולשים. עם זאת, ישנם אזורים בהם קיימים עדיין כרמי זיתים המשמרים את נופ החקלאות האקסטנסיבית האופיינית לאזור ובשטחם תועדו מינים מקומיים של צומח עשבוני, עצים ועוד. כמו כן, במסגרת הסקר תועדה קבוצה של עצים הראויה לשימור – אורן הצנובר ולידו אלונים מצויים. 4.3. בתחום התכנית תועד מגוון עשיר של מיני צומח, לרבות 24 מינים מוגנים הכוללים 7 עצי בר, 5 עצים/שיחים נטועים ו-12 גיאופיטים/עשבוניים בני שיח. כמו כן תועדו 11 מינים אנדמיים לישראל ושכנותיה מתוכם מין מוגן אחד (סתונית ירושלים). 4.4. במהלך סקר השדה הנוכחי תועדו בשטח התכנית 31 מיני ציפורים, מתוכם 6 נצפו בפעילות קינון אך סביר שישנם מינים נוספים המקננים שטח. כמו כן ישנן תצפיות של צבוע מפוספס המוגדר בסכנת הכחדה וכן של חזיר בר בשטח התכנית. בסקר נשמעו קולות עטלפים מהסוג אשף ונצפו עטלפי חרקים שלא זוהו. נצפו 3 מיני זוחלים, ביניהם צב יבשה מצוי הנחשב כמין בסיכון. 4.5. בנוסף, כחלק מסקירת ואיסוף בסיס נתונים, בסקר הטבע הוגדר אזור חיפוש במאגר מידע BIOGIS של 20 קמ"ר כששטח התכנית במרכזו. במרחב זה תועדו במאגר המידע לאורך השנים 139 מיני עופות, 13 מיני יונקים, לרבות צבי ארץ ישראלי המוגדר בסכנת הכחדה, 19 מיני זוחלים, 43 מיני פרפרים ועוד. 4.6. יש לציין כי שטח התכנית צמוד דופן כלפי השכונה הקיימת ומוקף כבישים ממזרח	
--	--

ומדרום. קישוריות קרקעית בין שטח התכנית לשטחים פתוחים מתאפשרת רק בחלק הדרום מערבי בשלוחה שמעל המנהרה הצפונית של כביש 60 לכיוון נחל גילה המתחבר לאגן נחל רפאים, המוגדר חלק ממסדרון אקולוגי ארצי. 4.7. בתחום התכנית, בעיקר בחלק המערבי אשר השתמר במופע טבעי ללא הפרה של בינוי ותשתיות, תועדו מגוון משמעותי של ממצאי מורשת הכוללים מתקנים חקלאיים לרבות קבוצת שומרות, גתות ומערות. 5. לתכנית הוגש מסמך סביבתי שמקיף באופן נרחב מס' סוגיות סביבתיות, אך לוקה בחסר של כמה נושאים. להלן הערות המחלקה: 5.1. תחנת דלק 5.1.1. בסמיכות לתכנית קיימת תחנת דלק, על פי בחינת המסמך ובתהאם לרדיוסי המרחקים שנמדדו, עולה כי קיימת עמידה במרחקים. 5.2. בדיקת קרקע 5.2.1. התכנית חלה בשטח הנדרש בבדיקות קרקע. 5.2.2. יש להגיש למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי, לתאם מולם האם נדרשת תכנית דיגום ולקבל את אישורם. 5.3. איכות אוויר 5.3.1. נושא זה לא הושלם. כתוב כי יושלם לקראת הפקדת התכנית. 5.3.2. המחלקה מבקשת, כפי שנכתב לצוות התכנון במיילים, כי תחזיות התנועה שישמשו את מודל חיזוי זיהום האוויר יהיו תחזיות צתא"ל לשנת יעד 2040. הבדיקה תערך לפי התיאום עם המחלקה בעיריה. 5.3.3. המחלקה מבקשת שמסקנות הבדיקה ישמשו לצורך תכנון העמדת המבנים וגובה הבינוי בשטח התכנית וקביעת הצורך ביצירת רצועת חיץ ללא בינוי ביחס לכבישים הקיימים. 5.4. רעש 5.4.1. המסמך ערך בחינה מקיפה של חיזוי רעש עבור התכנית המציג רמות רעש גבוהות מאוד למבנים המוצעים. המסמך בחן יעילות של שילוב קיר אקוסטי להפחתת הרעש ומצא כי קיר בחלק הצפוני-מזרחי יסייע בהפחתת הרעש עבור קומות הביניים והקומות התחתונות, אך לא עבור הקומות הגבוהות וקיר בחלק הדרומי-מערבי אינו יעיל בשל הטופוגרפיה המערבית. 5.4.2. הבעיה הגדולה של המסמך היא ההתבססות על נתונים בעייתיים וחסרים ולהלן הפירוט: 5.4.2.1. נתוני התנועה ששימשו לחישובים אינם כוללים את רמפות מחלף רוזמרין, את הכביש החדש המחבר את גילה לכביש 60 ואת חנה וסע רוזמרין. 5.4.2.2. רחוב רוזמרין אינו כביש ראשי. נדרש להשתמש בתחזיות תנועה לשנת יעד 2040 מתוך תחזיות צתא"ל (שהן גבוהות מהנתונים ששימשו בחישובים). 5.4.2.3. רמפות כביש 60, שאינן חלק מרמת שירות C, לא נכללו בחישובים. 5.4.2.4. סך נפחי התנועה המוצגים נמוכים בצורה משמעותית מהנפחים המוצגים בתחזיות צתא"ל לאזור זה לשנת 2040 ומנפחי התנועה ששימשו לחישובים האקוסטיים בתכנית 101-0125195, תכנית גוגנהיים, משנת 2014. 5.4.3. על אף שהחישובים נערכו על בסיס נתונים חלקיים וחסרים שאינם מקובלים, הם מציגים רמות גבוהות של רעש בקולטים בתחום התכנון המוצע, ללא מתן פתרונות משלימים ומספקים. לא ניתן לספק את המענה ברמת מיגון דירתי במבנים. כמו גם שלא הוכח כי מיגון דירתי יסייע בהפחתת רמות הרעש. במפלסי הרעש המתקבלים המגיעים עד לרמה של 72 דציבל, מיגון דירתי לא יהיה יעיל. 5.4.4. לא נערכה בדיקה להתאמת התכנון למפלסי הרעש החזויים בצורה שתאפשר הקטנת מפלסי הרעש במוסדות ציבור ובמגורים המתוכננים. 5.4.5. לא מקובל להעביר את הבדיקות האקוסטיות לשלב ההיתרים. לאור הממצאים	
---	--

לא ניתן לאפשר את הפקדת התכנית עד להשלמת הבדיקה האקוסטית המלאה ומתן פתרונות בפריסת הבינוי ובגובה הקומות ברמת תכנון כל המתחם שתאפשר התאמה מיטבית לתקנות הרעש. 5.4.6. המסמך נדרש התייחס לסוגיות הרעש שבתוך התכנית ועל עירוב השימושים היוצר קונפליקט מובנה של שימושים רגישים למגורים ומבני ציבור ושל שימושים רועשים כגון מסחר, מלונאות, אולמות, בריכות שחיה וכדומה. 5.4.7. התכנית המוצעת כוללת חיבורים לכבישי שכונת גילה הקיימים. על המסמך הסביבתי לבחון את השפעת התכנית מהיבטי רעש ואיכות אוויר על קולטים קיימים, כנהוג בתכנון מתחמי בינוי ושכונות חדשות. במצבים של עלייה משמעותית בנפח התנועה בשכונה, התכנית עלולה לגרום לפגיעה בתושבים הקיימים. 5.5. מיקרו-אקלים 5.5.1. נושא זה לא הושלם. כתוב כי יושלם לקראת הפקדת התכנית. 5.5.2. יש להשלים נושא זה לפי ההנחיות מיוני 24 ולבחון את הצורך בישנויים אדריכליים על מנת להקטין את מטרדי הרוח ככל שאלו יימצאו. 5.6. קרינה 5.6.1. יש לקוע כי חדרי השנאים יוקמו בתת הקרקע של המגרשים הסחירים ולא במרחב הציבורי. 5.7. נצפות 5.7.1. התכנית מציעה בינוי משמעותי המשנה את קו הרקיע של דרום העיר ומסתיר למשתשמים סמוכים את הנוף. 5.7.2. התכנית צריכה לשקול את היותה שער כניסה לעיר לבאים מכיוון דרום- כביש 60 ולשקול פריסת בינוי שונה המציגה כניסה מרוככת יותר. 6. ניתוח תוצאות סקר הטבע ופירוט הקונפליקטים בין התכנית המוצעת לבין מיפוי ערכי הטבע 6.1. סקר הטבע מגדיר חלוקה לרגישות וערכיות אקולוגית בתחום התכנית לפי חלוקה ל-5 דרגות ערכיות. אזור הטרסות והזיתים בחלק המערבי של התוכנית הוגדרו בערכיות גבוהה כאשר הערוץ המערבי הוגדר בערכיות מרבית. מטעי הזיתים בחלק המזרחי של התוכנית הוגדרו בעלי ערכיות אקולוגית בינונית. 6.2. סקר הטבע מציג קישוריות קרקעית קיימת בחלק הדרום מערבי של התכנית לעבר השלוחה הנחצית ע"י המנהרה של כביש 60 ומשם לכיוון נחל גילה. קישוריות זו יכולה להמשיך לתפקד ככל שתכניות נוספות המקודמות במרחב, בדגש על תכנית חניון אוטובוסים ורמפות כביש 60, יצליחו להבטיח את המשך תפקודו של המעבר הקיים, לשמור עליו במהלך העבודות וככל שיידרש לבצע שיקום אקולוגי בסיומן. 6.3. יישום התכנית משמעותו הסרת התכסית הטבעית וגריעת שטח מאתר הטבע. עבודות הפיתוח יפגעו בשטח איכותי ורגיש, בעיקר בחלקה המערבי של התכנית, אשר מלבד הפגיעה המשמעותית בערכי הטבע צפויה גם פגיעה בערכי מורשת אשר ראוי לשמרם. כמו כן, התכנית מרחיבה במידת מה את השפעות השוליים של הבינוי במעטפת העיר אל עבר השטח הפתוח שנותר. 6.4. במרחב זה יש השלכות משמעותיות לנושא ניהול הנגר ומניעת סחף קרקע במדרונות ופגיעה בשטח הפתוח, בעיקר בערוץ המערבי. נדרש תכנון קפדני הכולל מתן פתרונות מיטביים לניהול נגר בשטח התכנית ובמוצאים לכיוון השטח הפתוח. 6.5. יש לבחון את התכנית בראיה כוללת יחד עם תכניות נוספות המקודמות או מאושרות במרחב זה. ההשפעה הכוללת של בינוי ופיתוח, לרבות תשתיות נלוות, בשטחים פתוחים משמעותה פוגעת פוטנציאלית בעמידות ותפקוד המערכת האקולוגית, פגיעה במרחבי מחייה וקישוריות אקולוגית, הגדלת היקף השפעות השוליים של הבינוי על השטח הפתוח והרחקת הטבע העירוני ושירותי פנאי ונופש ששטחים מסוג אלו "במרחק הליכה" תורמים לאיכות חייהם ורווחתם של תושבי העיר. 7. הערות והשלמות לסקר טבע עירוני 7.1. יש להוסיף תקציר עם עיקרי הממצאים וההמלצות. 7.2. יש להציג מפת סופרפוזיציה של התכנית המוצעת ומפת ערכיות אקולוגית/חלוקה למדרג	
---	--

אזורי תכנון (מוטה שימור, חיץ, מוטה פיתוח). 7.3. תרשים מדרג אזורי תכנון בעמוד 88 – במפה מסומן אזור המוצע לשימור אך הטקסט אינו תואם ונכתב כי אין אזור המתאים לשימור. יש לתקן את הטקסט. 7.4. מסמך הסקר שנשלח לרשות לאיכות הסביבה ממרץ 2025 כולל הערות שוליים בעמוד 93, ככל הנראה של עורכי הסקר. יש לתקן/למחוק את ההערות. 8. לתכנית הוכן נספח ניהול נגר שנערך ע"י א. בלאו מהנדסים 8.1. הנספח מציג את המצב הקיים ובו הנגר מהמעלה זורם לתוך שטח התכנית ומתנקז ברובו למערכת הניקוז בכביש 60 וזורם עד נחל גילה. יש לבחון האם לאור השינויים המתוכננים של הרמפות בכביש 60, מערכת הניקוז תמשיך לתפקד ולהעביר את הנגר לנחל. לא מובן לאן עובר יתר הנגר הפונה לכיוון מזרח (במסמך נכתב שהוא פונה לנחל רפאים), מה התוואי שהוא עובר והאם יש מערכת ניקוז שקולטת אותו. 8.2. הנספח מציג כי רוב הנגר ייקלט בשצ"פים בתכנית, לאחר אמצעי ויסות במגרשים ובקירות התמך, ויוקמו בהם מאגרי השהייה וחלקם לחלחול טבעי. לאחר מכן הנגר יזרום לנחל גילה ונחל רפאים. הפתרון להעביר את הנגר לשצ"פים שישמשו כמאגרי השהייה ולהנמיך אותם מורכב ועלול להביא להצפות. יש להעשיר את מי התהום ולכוון נפח משמעותי ממי הנגר להחדרה. 8.3. תשריט הנגר בעייתי וכללי- הוא מציין את מאגרי ההשהייה בשצפים המרכזיים, מציג את קירות התמך המווסתים וכותב באופן כללי: גינון משמר נגר בתחום המגרשים הפרטיים. כשבתאי שטח רבים אין כל התייחסות לדרישה להשהות את הנגר. 8.4. אין התייחסות במסמך ובתשריט למוצאים ולמתקנים שוברי אנרגיה הן עבור הנגר המגיע מהמעלה ונכנס לתכנית והן עבור נגר היוצא משטח התכנית. 8.5. על פי המסמך, בשטח התכנית אין מערכת ניקוז ויש לתכנן כזו על מנת שתקלוט את עודפי הנגר. 8.6. יש להציג ניתוח הנחלים וניתוח כושר החידור בתחום התכנית. 8.7. יש להציג אסמכתא להיוועצות עם רשות המים בהתאם להנחיות מינהל התכנון מתוך שינוי 8 לתמ"א 1, כיון שהכנית בשטח העולה על 100 דונם והתכנית חלה בשטח עם עדיפות להחדרת מי תהום. 9. סקר עצים 9.1. לתכנית הוגש סקר עצים המציג כי מתוך מצב קיים של 1117 עצים, רק 100 עצים נשמרים בשטח התכנית. יש לציין כי סקר העצים אינו עדכני וכי בפועל ולאחר שינויים נשמרים עצים בודדים נוספים (כגון בשטח בית הספר בתא 400). 9.2. רוב עצי הזית המאפיינים את שטח התכנית מיועדים להעתקה וכ- 84 עצים מיועדים לכריתה. 9.3. תשריט העצים מסמן פוליגונים להעתקה בשטחים הפתוחים על אף שבשטחים אלה הייעוד הירוק מאפשר שמירה על העצים. יש לתקן. 9.4. המחלקה מבקשת לבחון שימור של עצים נוספים בשטח התכנית ושילובם בתכנון המוצע ולא לסמן באופן גורף את העצים בתחום המגרשים הפרטיים להעתקה/כריתה. 10. המלצות לשינויים בתכנית 10.1. השטח המערבי של התכנית הכולל את הערוץ מהווה אזור חשוב ביותר מבחינת ערכים אקולוגיים ונוף מורשת. מוטב לו היה ניתן לשמר את כולו או לכל הפחות להגדיר אזור נרחב לשימור ואזור חיץ למיתון השפעות, כפי שגם מוצע במסמך סקר הטבע. ככל והבינוי והכביש (תא שטח 826 של הכביש והבינוי מצפון לו) המוצעים במרחב זה יקודמו, המחלקה מבקשת לבחון הסטה של הבינוי צפונה וצמצום רוחב הכביש כך שיתאפשר להגדיל את השטח בייעוד שטחים פתוחים (תאי שטח 223-225) ולתכנן באופן מיטבי את החלוקה לשטח אקסטנסיבי הכולל תשתית טבעית וממצאי מורשת ואת שטח החיץ בייעוד שצ"פ. 10.1.1. בפגישה עם עורך התכנית, עלתה ההמלצה כי הכביש יסומן בחלקו הדרומי בייעוד לדרך ו/או טיפול נופי ולעת מתן היתר בנייה ייבחן הצורך ברוחב הכביש המוצע והוא יוכל לשמש כאזור חיץ אינטנסיבי. 10.2. התשריט כולל את שטח הפארק (תאי שטח 223-225) בייעוד שטח פתוח,	
--	--

- כלומר מוטה שימור, אך בהוראות התכנית סעיף 6.1.2 (14) כתוב כי הפארק מוגדר כאזור חיץ עם שימושים מותרים כגון תשתית תאורה, שבילים ועוד. נדרש להבהיר מה מתוכנן בשטח הפארק, ולקבוע בהוראות התכנית הגבלות למניעת תאורה ולקבוע כי התכנון והביצוע ילווה ויפוקח ע"י אקולוג.
- 10.3. התכנית מציעה להגדיר את תאי שטח 220-222 בייעוד שטחים פתוחים. בפועל לא ניתן לשמר תשתית טבעית איכותית בת קיימא בשארית שטח זה הנמצא בין כבישים. המחלקה מציעה להגדיל את השטח יחד עם תא שטח 200 ולהגדירם כשטח פתוח אקסטנסיבי ובהתאם גם להגדיר תוכנית ניהול לשטח במופע טבעי, או לחלופין להגדיר את תאי שטח 220-222 בייעוד שצ"פ.
- 10.4. תחנת השאיבה המתוכננת בתא שטח 950 – המחלקה סבורה כי אין זה נכון למקם את תחנת השאיבה בשטח פתוח בסמוך לפארק המוצע, הן מבחינה סביבתית והן מבחינת השימושים המתאימים לפארק קולט קהל. בשל דרך הגישה הנדרשת אשר תנגוס שטח פתוח נוסף ובשל הריח הלא נעים שירחיק את התושבים מהריאה הירוקה. 10.4.1 יש לשקול חלופה נוספת ולהציע ייעוד להקמת מתקן השאיבה בצמוד או בשטח לייעוד לדרך הקיימת בשטח הצמוד לכביש 60.
- 10.5. מרחב התכנית, בדגש על החלק המערבי, כולל עושר של ממצאי מורשת אשר ראוי לשמורם. כפי שגם מוצע בסקר הטבע יש לעגן הנחיות ואף אולי כבר עתה לסמן בנספח פיתוח את ממצאי המורשת המשמעותיים (שומרות, גתות, מערות). יש לקבוע הנחיות לשימור ושילוב של הממצאים הקיימים בתכנית המוצעת, הן בבינוי והן במרחב הציבורי ו/או העתקה לשצ"פ או שטחים פתוחים בתכנית. כל זאת על מנת לשמר את נופ המורשת האופייני למרחב זה.
- 10.6. יש לסמן בתשריט צירים ירוקים ורחובות מאוקלמים (נטיעת עצים, אמצעים לניהול נגר בחתך רחוב, גגות/קירות חיים וכו') אשר יחברו בין השצ"פים ויהוו רשת הליכתית שכונתית. יש לסמן את צירי ההליכה בייעוד ירוק ו/או שביל ולא כזיקת הנאה בייעוד פרטי של מגורים/כלל עירוני וכדומה.
- 10.7. ייתכן ולאחר הגשת מסמכים נדרשים עדכניים, תמליץ המחלקה על שינויים נוספים הנדרשים לתכנית.
- 11. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית**
- 11.1. יש להטמיע את ההנחיות להוראות התכנית במסמך הסביבתי עמ' 73 עד 75
- 11.2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים והמגדלים המותכננים בתכנית מעל 11 קומות יחוייבו בעמידה של 3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה, שאר המבנים יחוייבו בעמידה של 2 כוכבים לתקן.
- 11.3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה B. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
- 11.4. 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' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
- 11.5. כיוון שהתכנית סמוכה לציר רק"ל, מבקשת המחלקה לקבוע בהוראות התכנית כי תקן החנייה במבני המגורים יהיה בתקן של רכב אחד ליחידת דיור וכן שתקן החנייה למשרדים יפחת עד למינימום ההכרחי.
- 11.6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין במגרשים הפרטיים בלבד, בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
- 11.7. בהמשך לדרישה למניעת מטרדי רעש, יש לקבוע כי מבני החינוך המוצעים לא יופנו לכיוון כביש 60.
- 11.8. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
- 11.9. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה

לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 11.10. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 11.11. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האורור, המיזוג והאנרגיה של המסחר וכן חדרי אשפה, מתקני טיפול בשפכים, מרכזי מחזור וכו' יהיו בקומת החניון בתת הקרקע. 11.12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה ולא במרחבים הציבוריים. 11.13. יש לקבוע 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 11.14. עבור בריכות שחייה- יש לקבוע כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור ובמרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון. מיקום פתח פיר/ארוכת האורור של חלל הבריכה, יהיה מעל הגג הגבוה. 11.15. המחלקה ממליצה לקבוע כי לשטח התכנית תהיה חברת ניהול אחת שתרכז את כל המבנים המוצעים ואת המרחב הציבורי בשכונה המתוכננת. 11.16. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, התייחסות לשטחים הפתוחים ולערכים האקולוגיים וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 11.17. יש בהוראות התכנית את כלל ההמלצות וההנחיות המפורטות במסמך סקר הטבע העירוני, עמודים 94-91, לרבות אמצעים להגנה על ערכי טבע, שימור ושיקום בתי גידול, טיפול במינים פולשים, צמצום השפעות שוליים ועוד. 11.18. גבול התכנית 11.18.1. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. 11.18.2. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות בליווי ופיקוח אקולוגי. אין להציב גידור מעבר לשטח התוכנית. 11.18.3. אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר. 11.18.4. לא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית ו/או שטחים שסומנו לשימור בתוך גבול התכנית. 11.19. תנאים להיתר בנייה 11.19.1. לאור רגישות וערכיות אקולוגית וכן בהיבטי נוף מורשת בחלק המערבי של התכנית, יש להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות בכל תאי השטח שהוגדרו בערכיות גבוהה ומעלה בסקר הטבע (תאי שטח 405, 406, 303-306, 824-826, 114-116, 118, 407, 408, 868-873, 950, 221-213, 223-225, 856, 891), לרבות ליווי תכנית הפארק וכן עבודות הפיתוח והשיקום בקרבתו. 11.19.2. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים. 11.19.3. קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים. 11.20. תיאום פעולות לשימור, שחזור והעתקה של ממצאי מורשת: שומרות, גתות ומערות, כל זאת בתיאום ואישור מחלקת שימור ומחלקת קיימות בעיריית ירושלים.	
--	--

11.21. קירות אקוסטיים יהיו משולבים באלמנטים גרפיים למניעת התנגשות של בעלי כנף. 11.22. אין לאשר עבודות בשעות הלילה. 11.23. אין להציב תשתיות איסוף אשפה מחוץ לגבול השטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים. 11.24. מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום. 11.24.1. התכנית המפורטת תופקד לאחר ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום. 11.24.2. יש להגיש את תכנית השיקום בתום העבודות, לרבות שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיזיים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר ושימוש באדמת חישוף. 11.24.3. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיזיים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך. 11.25. טיפול במינים פולשים ומתפרצים 11.25.1. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים ואין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים. 11.25.2. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם תחילת העבודות ובמהלכן. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים. 11.26. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכוון לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל וזווית הפנס תכוון למניעת זליגת אור לעבר השמים. בברכה, יעל צור	
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 21 מונה תדפיס תשריט 11 דרום מזרח גילה ירושלים תכנית ביוזמת רמ"י הערות הנכסים 1. לא ניתן יהא להפיק היתרים מכח תכנית זו אלא לאחר ביצוע 2 הליכים מטה : א. הסדרת המקרקעין בהתאם למתחמים או כלל שטח התכנית, בהתאם לפקודת ההסדר. ב. אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית, הכוללת הוראות לרישום הקרקע ובהתאם לכך יירשמו השטחים הציבוריים לבעלות העיריה. 2. השטחים הציבוריים ביעוד שב"צ ושצ"פ יתקיימו באזורים ברי שימוש, בשיפועים סבירים. 3. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחוו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון.	אגף נכסי עיריה
	חברת חשמל

לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1284223 – דרום מזרח גילה כללי - מדובר בתכנית המבקשת המשך פיתוחה של דרום מזרח שכונת גילה עד כביש 60 בהיקף של 1,900 יח"ד ובכלל זה התשתיות הציבוריות הנלוות להן. התכנית חלה על החלקות הבאות: - חלקות 38-40,52-53 בגוש 28050, מדובר בגוש שומה. - חלקה 45 בגוש 28110, מדובר בגוש שומה. - חלקות 10-16,20,22-25 וחלקות פקטיביות 998-999 בגוש 30985, מדובר בגוש שומה. - חלקה 1 וחלקה פקטיבית 999 בגוש 30986, מדובר בגוש שומה. - חלקות 3 ו-14 וחלקה פקטיבית 999 בגוש 30988, מדובר בגוש שומה. - חלקה 8 וחלקות פקטיביות 998-999 בגוש 30991, מדובר בגוש שומה. - חלקות 1-3 בגוש 31787, מדובר בגוש מוסדר. יש לתקן בתקנון: התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד. היות וגוש 30991 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקה התלת ממדית, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד משום שאינן ברות ביצוע. יש למצוא פתרון רישומי/תכנוני אחר לעניין החניות מתחת לשביל. לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום. יש להוסיף לתקנון: תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: גוש 28050: - בחלקות 38-40 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 311/1985 הרשומה מתאריך 07.11.1986. - בחלקות 52-53 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 962/2015 הרשומה מתאריך 11.07.2017.

גוש 28110 : - בחלקה 45 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 861/1993 הרשומה מתאריך 29.11.1994. גוש 30985 : - בחלקות 10-16 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1177/2015 הרשומה מתאריך 02.10.2018. - בחלקה 20 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 311/2008 רשומה. - בחלקות 22-25 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 826/2008 הרשומה מתאריך 08.03.2012. - בתחום חלקה פקטיבית 998 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 62/2011 הכשרה לרישום מתאריך 08.05.2011. - חלקה פקטיבית 999 גובלת בחלקה הצפון מזרחי עם חלקות 24-25, בחלקה הדרום מערבי עם חלקות 10-12 ובחלקה המערבי עם גוש 30985. גוש 30986 : - בחלקה 1 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 272/2010 הרשומה מתאריך 11.12.2010. - בתחום חלקה פקטיבית 999 קיימות התצ"רים הבאות: תצ"ר מס' אליפסה 606/2011 הכשרה לרישום מתאריך 24.07.2011. תצ"ר מס' אליפסה 610/2011 הכשרה לרישום מתאריך 20.06.2011. גוש 30988 : - בחלקות 3 ו14 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 681/2010 הרשומה מתאריך 08.12.2011. - חלקה פקטיבית 999 גובלת בחלקה הצפוני עם גושים 30987 ו28049, בחלקה הדרומי עם גוש 30989, בחלקה המזרחי עם גושים 28110 ו30985, בחלקה המערבי עם גושים 28049 ו30991. גוש 30991 : - בחלקה 8 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 153/2002 הרשומה מתאריך 12.03.2006. - בחלקה 12 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1795/2013 הרשומה מתאריך 30.03.2017. - חלקה פקטיבית 998 גובלת בחלקה הדרומי עם חלקה 8, בחלקה המזרחי עם חלקה 15 ובחלקה הצפוני והמערבי עם גוש 28050. - בתחום חלקה פקטיבית 999 קיימות התצ"רים הבאות: תצ"ר מס' אליפסה 877/1999 הכשרה לרישום מתאריך 28.11.1999. תצ"ר מס' אליפסה 429/2004 הכשרה לרישום מתאריך 13.09.2004. תצ"ר מס' אליפסה 1261/2014 הכשרה לרישום מתאריך 19.06.2005. תצ"ר מס' אליפסה 1330/2015 הכשרה לרישום מתאריך 08.04.2021. גוש 31787 : - בגוש 31787 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 07.09.2023 הקבעה את גבולות חלקות	1-3.
--	-------------

יש לתקן את קבצי plan ו gvul וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות : גוש 28050 : - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שמנק' 441 לנק' 445, ומנק' 445 לנק' 450 שבתצ"ר 311/1985 כך שחלקה 40 תכנס בשלמות. - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' g20 לנק' 1046 שבתצ"ר 962/2015 כך שישב במדויק על הגבול הצפוני של חלקה 53 כך שתכנס בשלמות. גוש 28110 : - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 50 לנק' 60 שבתצ"ר 861/1993. גוש 30985 : - בקבצים הדיגיטליים חלקות 22-23 נכנסות בשלמות בעוד שבתשריט המוצע רק חלק מהן נכנס – יש להתאים בין הקבצים הדיגיטליים לתשריט המוצע. גוש 30986 : - בקבצים הדיגיטליים חלקות 1 ו 21 נכנסות בשלמות בעוד שבתשריט המוצע רק חלק מחלקה 1 נכנס – יש להתאים בין הקבצים הדיגיטליים לתשריט המוצע. גוש 30991 : - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 255 לנק' g5 שבתצ"ר 1795/2013 כך שלא יחדור לחלקה 12. גוש 31787 : - יש להקים את חלקות 1-3 בהתאם למפת גוש סופית. - 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. - בהתאם לנוהל מבא"ת תנאי להפקדת תכנית הינו דיוק קו הכחול ברמה אנליטית, לא ניתן לאשר במתכונת הנוכחית את מפת המדידה כל עוד המדידה הינה גרפית, יש לבצע מדידה אנליטית ובהתאם לכך לעדכן את הצהרת המודד בתשריט המוצע. לאחר תיקון קבצי המדידה יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע : - בגוש 28050 – יש להעביר את חלקות 40 ו 53 תחת רובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'. - בגוש 30991 – יש להשמיט את חלקה 12. - בגוש 31787 – יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר', יש להשמיט את חלקה פקטיבית 999 ובמקומה להכניס לרובריקה 'מספרי חלקות בחלקיות' את חלקות 1-3. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני

	העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
אל: מר יוסי פרץ – מוביל תכנון אזורי, מחלקת תכנון עיר מאת: מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון: חוות דעת לתב"ע 1284223 – דרום-מזרח גילה [חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 23 מיום 3.12.2024 וגרסת תשריט מוצע 12 מיום 17.11.2024] 1. המקום: שטח נרחב בשוליים הדרום-מזרחיים של שכונת גילה, מצפון וממערב לכביש 60 ומדרום לרח' הרוזמרין, ממזרח לרחוב דוגה ומדרום לרח' אחלמה. תחום התכנית חל על כמה גושים לא מוסדרים. שטח התכנית כ-176 דונם. 2. מצב סטטוטורי: על תחום התכנית חלות תכניות רבות, לפיהן מאושרים יעודי הקרקע שלהלן: אזור מגורים מיוחד, אזור מגורים 2, אזור מגורים 5 מיוחד, מגורים ד', שטח למוסד, שטח פרטי פתוח, שטח ללא תכנון מפורט, שטח לתכנון בעתיד, דרך ו/או טיפול נופי, דרך מאושרת, דרך מוצעת, מעבר ציבורי להולכי רגל, שטח למבנה ציבורי, ושטח ציבורי פתוח. סך השטחים בייעוד (ציבורי) דרכים, מעבר ציבורי, מבני ציבור ושצ"פ) – 67,787 מ"ר – 38.5%. השטח עליו חלה התכנית ברובו פתוח ולא מפותח, וחלק גדול ממנו כולל טרסות חקלאיות ומטעי זיתים. 3. מצב מוצע: ● תכנון מתחם מגורים חדש, המתבסס על יצירת רשת תנועה תוך חיבור המשכי לאזור הבנוי, הקצאת - שטחי ציבור, שמירה על שטחים פתוחים תוך פיתוח בדרגות שונות, תכנון למגורים בסך 1,900 יח"ד, מהן לפחות 20% דירות קטנות, ועירוב שימושים לאורך צירי תנועה מרכזיים. ● שינוי במערך יעודי הקרקע בשטח ליעודים הבאים: מגורים ג': תאי שטח 113-118, 100-111, B304 ו-B305 בשטח כולל בסך 38,815 מ"ר; מגורים ד': תאי שטח A304 300-303, 305-305 בשטח כולל בסך 16,330 מ"ר; מסחר: תא שטח 701 בשטח 343 מ"ר; מתקנים הנדסיים: תא שטח 950 בשטח 138 מ"ר; חניון: תא שטח 870 בשטח 945 מ"ר; דרך מאושרת: תאי שטח 800-803 ו-819 בשטח כולל בסך 5,905 מ"ר; דרך מוצעת: תאי שטח 805-818, 820-831, 833 ו-834 בשטח כולל בסך 44,128 מ"ר; דרך ו/או טיפול נופי: תאי שטח 851-856 בשטח כולל בסך 5,087 מ"ר; מבנים ומוסדות ציבור: תאי שטח 400-408 בשטח כולל בסך 23,709 מ"ר; שביל: תאי שטח 860, 861, 863, 864, 866-869, 871-873, 876, 891 ו-C304 בשטח כולל בסך 9,693 מ"ר; שצ"פ: תאי שטח 200-213 ו-229 בשטח כולל בסך 19,517 מ"ר; ושטחים פתוחים: תאי שטח 220-225 בשטח כולל בסך 11,381 מ"ר. ● בייעוד מגורים ד' מוצעים בכל תא שטח מגדל בן 30 קומות ובניין מרקמי בן 9 קומות. מוצעות סה"כ 974 יח"ד. מוצעים שימושי מגורים, מסחר בקומת הקרקע (חזית מסחרית) משרדים כחלק מדירת המגורים, ומבנים ומוסדות ציבור בהפרשה מבונה ובחצרות כמפורט להלן: שטח בנוי 200 מ"ר	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

לקהילה בתא שטח 300; שטח בנוי 260 מ"ר וחצרות בשטח 400 מ"ר עבור שתי כיתות גן ילדים בתא שטח 301; שטח בנוי 450 מ"ר וחצרות בשטח 360 מ"ר עבור 3 כיתות מעון יום בתא שטח 302.

● בייעוד מגורים ג' מוצעים בכל תא שטח בניינים בני 7-9 קומות. מוצעות סה"כ 926 יח"ד. מוצעים שימושים כמו בייעוד מגורים ד'. מבנים ומוסדות ציבור בהפרשה מבונה ובחצרות כמפורט להלן:

שטח בנוי 260 מ"ר וחצרות בשטח 400 מ"ר עבור שתי כיתות גן ילדים בכל אחד מתאי השטח 100, 103, 105, 115, B304; שטח בנוי 450 מ"ר וחצרות בשטח 360 מ"ר עבור 3 כיתות מעון יום

בתא שטח 106.

● סה"כ מוצעים בהקצאות מבונות 12 כיתות גן ילדים, 6 כיתות מעון יום (בשני אשכולות), 2001- מ"ר

בנוי לשימושי קהילה.

● תאי השטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור יכללו את השימושים כמפורט להלן:

○ תא שטח 400 בשטח 13,751 מ"ר ישמש לבתי ספר, מעונות יום ובית כנסת.

○ תא שטח 401 ישמש למעונות יום משולבים עם בית כנסת. (תא שטח 401 בשטח 516 מ"ר כנראה יחד עם 402 ששטחו 486 מ"ר ויחד 1,002 מ"ר.)

○ תאי שטח 402-403 ישמשו לגני ילדים משולבים עם בית כנסת. (כנראה 403 יחד עם 404 – שטח 635 מ"ר + 368 מ"ר = 1,003 מ"ר.)

○ תאי שטח 404-405 ישמשו לגני ילדים ומעונות יום משולבים עם בית כנסת ומקווה. (כנראה 405 עם 406 – שטח 992 מ"ר + 962 מ"ר = 1,954 מ"ר.)

○ תאי שטח 407-408 בשטח 6,001 מ"ר ישמשו לבתי ספר.

[בסעיף 4.5.2 בהוראות התכנית יש טעות מכיוון שתא שטח 401 צמוד לתא שטח 402 ולכן הם צריכים לבוא יחד, כנ"ל, 403-404, 405-406]

● בתאי השטח למבנים ומוסדות ציבור מוצעות זכויות בסך 200% בנייה ועד 6 קומות.

4. הערכת התכנית:

שכונת גילה עוברת בשנים האחרונות תהליכי התחדשות עירונית מסיביים, במסגרתם מקודמות תכניות המציעות תוספת של אלפי יח"ד (מתוכנן כ-5,000 יח"ד עד שנת 2030). באזור גילה א' בחלקה המזרחי של השכונה תהליכים אלה נמצאים במצב המתקדם ביותר, כאשר אושרו בו כבר תכניות הכוללות כ-2,700 יח"ד סה"כ (מתחם מרכז הקליטה, מתחם האפרסמון-הלוט ומתחם הצוף), מתוכנן כ-2,100 יח"ד בתוספת. לא בכל תכנית של התחדשות עירונית / פינוי-בינוי יש באפשרותנו לתת מענה לכל הצרכים הנגזרים ממנה (כגון כיתות ביי"ס על-יסודי, טיפת חלב, מועדון נוער, מתקני ספורט גדולים וכיו"ב), ולפיכך יש חשיבות רבה לניצול תכניות עיבוי כגון זו המוצעת על שטחים פנויים לצורך מתן מענה ציבורי ברמת השכונה והרובע.

להלן פרוגרמה ראשונית לצרכי ציבור עבור 1,900 יח"ד המוצעות לפי הערכה.

הנחות היסוד הן כי גודל משק הבית הממוצע הוא 3.8 נפשות וגודל שנתון לחינוך הוא 2.2%.

מס' יח"ד 1,900 יח"ד

סה"כ אוכלוסייה 7,220

מס' ילדים בשנתון 159

שירות ציבורי נדרש מוצע

כיתות מעון יום 12 6 כיתות בהקצאות מבונות; בנוסף

מצוין מעון יום בתאי שטח ציבוריים:

400, 401-402, 405-406.

כיתות גן ילדים 12 16 כיתות בהקצאות מבונות; בנוסף

מצוין גן ילדים בתאי שטח ציבוריים:

403-404, 405-406.

כיתות ביי"ס יסודי 35 – נדרש 9 דונם עבור 36

כיתות תא שטח 400 – 13.7 דונם. תאי שטח 407-408 – 6 דונם הערות – שטח נדרש לפי 0.25 דונם לכיתה נדרש 8.75 דונם. יש להציע פתרון עבור 36 כיתות – 6 דונם עבור בי"ס 24 כיתות ועוד 3 דונם עבור בי"ס 12 כיתות) תאי שטח 407-408 – 6 דונם - יכול לשמש ליסודי 24 כיתות; יסודי נוסף של 12 כיתות יכול להשתלב במגרש 400 כיתות בי"ס על יסודי 35 – נדרש 10.6 דונם עבור 36 כיתות מגרש 400 יכול להכיל 36 כיתות עי"ס הערות – שטח נדרש לפי 0.3 דונם לכיתה נדרש 10.5 דונם. יש להציע פתרון עבור 36 כיתות – 10.8 דונם שצ"פ לפי 3 מ"ר לנפש 21.6 דונם 19.5 דונם) וכן 11.3 דונם שטחים פתוחים) בתי כנסת פתרון עבור כ-2,000 מתפללים - שטח כולל של כ-2,400 מ"ר עבור בתי כנסת. יש לקבל בכל מקרה התייחסות מאגף מבני דת לגבי השטח הנדרש וחלוקה למס' בתי כנסת מוצעים 4 בתי כנסת ב-4 מגרשים ציבוריים. שירותי ציבור נוספים: תחנת טיפת חלב תחנה בינונית (3 אחיות) – 200 מ"ר לא מוצעת מועדון לקשיש אין סף כניסה – אבל נדרש לאוכלוסייה הקיימת, 250 מ"ר בנוי עם חצר או מרפסת לא מוצע בפירוש. ניתן לשלב בשטח המוצע לקהילה בתא שטח 300 מועדון נוער (40%-30%) מגיל 10-17 – 8 שכבות) מועדון בינוני 400 מ"ר לא מוצע מרכז תרבות וקהילה אגף בבית ספר – 500 מ"ר אפשרי בת"ש 400 לשכת רווחה / שירותים חברתיים שלוחה 300 מ"ר לא מוצע מקווה מקווה קטן בור טבילה - 70 מ"ר או של 2 בורות 120 מ"ר מוצע בת"ש 405-406 סיכום המענה המוצע לצרכי ציבור.	
---	--

- (1) התכנית המוצעת מספקת את רוב השימושים והשטחים הנדרשים עבור יחידות הדיור המוצעות בה, בעיקר לצרכי החינוך הנדרשים.
 כיתות המעונות הנדרשות מוצעות בחלקן בהקצאות מבונות וחלקן בתאי השטח הציבוריים באופן הגיוני. כנ"ל לגבי כיתות גני הילדים. גם המגרשים הציבוריים הגדולים המוצעים בתכנית נראים מספקים לצורך מענה לכיתות בתי הספר הנדרשות, כך שבמגרש 400 ניתן לשלב בי"ס תיכון בן 36 כיתות ובי"ס יסודי בן 12 כיתות, ואילו במגרש 408 ניתן לשלב בי"ס יסודי 24 כיתות, כולל אולם ספורט בינוני.
 לגבי בתי הכנסת - מוצעים בתי כנסת ב-4 מגרשים ציבוריים. יש לקבל התייחסות ממנהל אגף מבני דת לעניין השטח הנדרש עבור כ-2,000 מתפללים, וכן מס' בתי הכנסת הנדרשים.
- (2) מעבר לכך, אנו מזהים כמה סוגיות ואתגרים בעניין המענה הציבורי המוצע בתכנית.
- (3) קיימים כמה צרכים נוספים שנדרשים במענה בתחום התכנית, כפי שמפורט בטבלה שלעיל. יש להציע הקצאת שטח ציבורי בנוי בגודל 200 מ"ר עבור תחנת טיפת חלב.
 רצוי למקם אותה באחד מתאי השטח למגורים הכוללים חזית מסחרית אשר מוצעים באזור המערבי יותר של התכנית, כגון מגרש 303.
 מועדון לקשיש ניתן להציע בשטח המוגדר לקהילה בתא שטח 300 עם זאת, יש להגדיל את השטח ל-250 מ"ר בנוי.
 מועדון נוער בשטח 400 מ"ר אשר נדרש יכול להשתלב בתא השטח הציבורי, 408-407 ועם זאת אנו מציעים שינוי בעניין תא שטח זה - ראו בהמשך. אגף קהילתי / שלוחת מתנ"ס ניתן לשלב בתא שטח 400.
 שלוחת לשכת רווחה - יש לבחון אם ניתן לשלב בתאי שטח 406-405.
- (4) עניין נוסף הוא שכאמור תכנית מעין זו אמורה לספק גם שטחים לצרכים שלא ניתן להם מענה בתחום
 המתחמים להתחדשות עירונית המקודמים בשכונת גילה. כפתרון לנושא זה מוצע לכלול בתחום התכנית את השטח בפינת רחוב הרוזמרין ודוגה מצפון למתחם "אחוזה יניב", אשר מיועד לדרך. מדובר בשטח בגודל של כ-2.5-3 דונם שאנו מציעים לשנות ייעודו למבנה ציבורי, לצורך ניצול כמרכז תעסוקה, או כספורטק הכולל 3-4 מגרשי קט-רגל, מגרשי כדורסל ומתחם מתקני כושר (דיוק השימושים יתבצע מול אגף הספורט).
- (5) בעיה נוספת קשורה למיקום השטחים המוצעים לציבור, שבחלקם עניין הבעלות מעלה קשיים בהפקעתם, ובחלקם קיימים השטח כולל מבנים ישנים.
 לצורך שיפור המענה והמרחב הציבורי בתכנית לאור הסוגיות, מוצע לבצע בתכנית את השינויים הבאים:
- (6) תא שטח 408 מוצע יחד עם תא שטח 407 כשטח ציבורי עבור בי"ס. עם זאת בשטחו קיימים מבני שומרה עתיקים. מוצע לשנות ייעודו למגורים, תוך החלפת שטחים עם תאי שטח B305, A305, ו-C,305 וכן לשנות את ייעוד תאי שטח 212 ו-213 משצ"פ למבני ציבור. באופן זה מתקבל שטח ציבורי גדול שמתחבר לשטח ציבורי מאושר הנמצא ממערב ולא מנוצל כראוי.
- (7) סמוך לתחום התכנית קיים מגרש ציבורי מאושר - מגרש א בתב"ע 2952ב, ששטחו כ-3.6 דונם. מוצע להרחיב אותו לכיוון דרום באמצעות שינוי ייעוד של תאי שטח 815 או 816 המיועדים לדרך חדשה.
- (8) מוצע לייצר שצ"פ ליניארי לאורך הצד הדרומי של רחוב האחלמה אשר לאורכו קיימים עצים רבים שחשוב לשמר.
- (9) השצ"פים במגרשים 204-205-206 קטנים ולא רגולריים. כך גם שצ"פ 229 מוצע לשנות את ייעוד מגרשים 204-205-206 וכן 208 למגורים ולהציע את תא שטח 107 כשצ"פ רגולרי ואיכותי.
- (10) הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים, יתואם לעת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטח הציבורי ולהנגיש אותו. לפי הנחיות משרד הרווחה, בנוסף לכניסה הנפרדת למעונות היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעונות.
- במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.
- (11) יש לציין בתנאים להיתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחומי הבניינים ייוחדו לרשות

המקומית ויתוכננו כיחידות עצמאיות בעלות כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 12) 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". 13) התכנית כוללת הקצאת שטחים ציבוריים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. בכבוד רב, גיל נדן העתק: אדר' ענבר וייס - סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי מר יצחק הנאו - מנהל האגף למבני דת מר אמנון ארבל - סגן מנהל האגף והממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון - מנהל מח' בכיר למדיניות תכנון גב' אופירה לוי - הממונה על גינון ונוף, אגף שפ"ע עו"ד אלעד גונן - הממונה על תועלות ציבוריות אדר' ענת קליינמן - הממונה על תכנון מבני ציבור גב' מריאנה סיגלוב-קליין - ממונה על תכנון פיזי, מנח"י	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אדריכל העיר
13/06/2024 דרום מזרח גילה יועץ תנועה – ר.ע.מ. להלן הערות ראשוניות בלבד 1. יש להציג באופן ברור את הסדרי התנועה לאורך רחוב אחלמה כולל קטע רחוב שאינו קיים בפועל. (יש לסמן קטע רחוב שאינו קיים בצבע אחר על גבי התכנית ולסמן במקרא) 2. יש להשלים מקרא: יש לכלול במקרא את כל הקווים והסמלים שמופיעים בנספח. 3. מספרי חתכי רחוב בצבע צהוב אינו קריא 4. חתכי רחוב של הרחובות הכלולים בנספח, יש לרשום באופן ברור לאיזה קטע רחוב החתך מתייחס, לרבות סימון ברור של מזרח-מערב, כך שהחתך יוצג לפי הכיוון בו מוצג הרחוב בנספח. 5. יש לכלול חתכים טיפוסיים במקומות הרלוונטיים שכוללים קירות תמך, גשר וכו'. 6. יש להציג חתך לאורך כביש 1 חתך 45 שכולל את רמפת כביש 60 7. יש לסמן בנספח התנועה בכל תא שטח מה מתוכנן בו: מבני ציבור, מגורים וכד'. 8. האם נבדקו חלופות מערכת כבישים שכוללות פחות עבודות עפר, קירות, גישור? קטעים רבים של הכבישים מתוכננים בשיפועים גבוהים מאוד. ! 9. יש לוודא תוואי אופקי של הכבישים עפ"י הנחיות (כמו קטע ישר בין שני רדיוסים בכיוון שונה וכו').	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק חוות דעת שמאים 2024/84 דרום מזרח גילה ירושלים	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה

מתכנן אזורי/שכונתי	לא התקבל
המחלקה לנגישות	- לאורכם של הרחובות המאושרים והמוצעים בתחום התכנית, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל החזית המסחרית, תהא כניסה נגישה.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	26 מאי 2024 אל: הלל לאה- אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת תחום gis. הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1284223 דרום מזרח גילה, ירושלים. להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1284223 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת תחום gis
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
האגף למבני דת	לא התקבל
מחלקת תועלות ציבוריות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד בציפוף, שטחי ציבור, בנייה מעורבת שימושים.	
כלכלת היישוב/		המסחר המוצע אינו מספק מענה לאזור

הרשות:	מסחרי מרכזי היכול לשמש כמוקד בילוי.	
השפעות חברתיות:	תוספת שטחים למבני ציבור וחינוך, תוספת שטחים פתוחים	
תשתיות ותחבורה:	גישה לכבש 60, תוספת מקומות חניה. תכנון הדרכים אינו מיטבי, חיבור לשכונה ע"י כבישים העוברים בשטחים בעלי ערכיות גבוהה ושטחי יער.	
סביבה ונוף:	תוספת שצ"פים שטחי טבע בעלי מבנים ארכיאולוגיים מוצעים להריסה, עקירת עצים ערכיים בוגרים רבים.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

רקע:

מדובר על שטח שנקבע במסגרת תכני מתאר 2000 כאזור מגורים עירוני מוצע המצריך תכנון כולל.

בשטח תכנית דנן – בין כביש 60 מדרום, רח' שלמה דוגה/ האחלמה מצפון ורוזמרין ממערב) קודמה בעבר תוכנית דרום מזרח גילה על שטח 270 דונם 101-0125195, לאור המורכבות של התכנית וריבוי הבעלויות הוחלט לשנות את מסלול התכנית מתכנית מפורטת לתכנית אב בלבד והיא אושרה בוועדות כתכנית אב. לאחר נסיונות לקדם חלק מהתכנית דנן אושרה להפקדה תכנית 1164433 – מבואות גילה אשר כללה כ- 800 יח"ד על שטח של כ-22 דונם בצפון התכנית.

1. מדובר על תכנית ראווה המטפלת בשטח נרחב בדרום מזרח גילה ומציעה השלמת הרקמה העירונית של שכונת גילה עד לכביש 60.
2. בתאי שטח, 852 ו 814 809 מוצע כביש (רחוב מאסף), צמוד לכביש 60. יש להסיט צפון - מערבה את הכביש, כך שיוצא בין המתחם מגורים המוצע לשכונה הקיימת מהסיבות הבאות:
 - רחוב מאסף זה ממוקם בחלק הנמוך של המתחם (מבחינת טופוגרפיה) ולכן פחות נגיש עבור תחנות תחב"ץ.
 - מיקומו יוצר רצועת אספלט רחבה צמוד לכביש 60, בעלת דופן הגובלת בקיר אקוסטי - רחוב בעל דופן אחת - תכנון עירוני לא מיטבי.
 - המסחר המוצע ברחוב זה לא יעיל די היות וממוקם בשוליים הדרומיים של התכנית ולא בלב התכנית - כאמור על דופן רחוב אחת בלבד אל מול קיר אקוסטי - תכנון לא מיטבי.
 מכאן שהסטת הרחוב המאסף צפון מערבה והרחבתו כך שיכלול מדרכות, עצים ומסחר תאפשר יצירת תשתית עבור תחב"ץ יעיל יותר וגישה למסחר במיקום מיטבי מבחינת הטופוגרפיה ביחס לסביבת התכנית.
 - תוצאות הבדיקה האקוסטית שבוצעו לא משקפים את רמות הרעש החזויות ונתוני התנועה לוקים בחסר, כמו כן לא הושלמה בדיקת איכות האוויר, מכאן שראוי להרחיק את הבינוי המוצע ברחוב זה כמה שניתן.

3. לכנ: במקום כביש זה בתאי שטח 852 ו 809 814 (אשר יוסט), יש להציע שצ"פ משמעותי – כדוגמת טיילת ירוקה שבין גן הגיא לגן השחר בבית הכרם, ברוחב מינימאלי שלא יפחת מ- 35 מ' אשר יתפקד כחיץ ירוק בין כביש 60 הסואן לבינוי המוצע ויאפשר טיילת ירוקה שתחבר ממזרח למערב התכנית באמצעות פיתוח נופי. יש לעדכן מסמכים בהתאם.
4. מגרשי מגורים 103 עד 107 יצומצמו כפועל יוצא של שינוי הכביש וייצירת השצפ על כביש 60.
5. יש להציג תכנון של מגרשי מגורים אלה בתכנון אחר מהמוצע של בניינים נמוכים סביב חצרות תוך שמירה על אותו היקף של יחידות דיור.
6. לאור העובדה שהבניינים יתרחקו מהבניינים הקיימים אין מניעה להציע בנייה לגובה.
7. תותר כניסה לחניות למגרשים אלה מדרום בתיאום עם מחלקת התכנון.
8. התכנית כוללת שטחים מוסדרים הכלולים באיחוד וחלוקה ושטחים שאינם מוסדרים מבחינת רישום ובהם לא מוצע איחוד וחלוקה – יש לוודא כי התכנית מאוזנת מבחינת זכויות הבניה וההפרשות לצורכי ציבור בין כל בעלי הקרקע הן בשטחים המוסדרים והן בשטחים שאינם מוסדרים.
9. יש לבחון את הצורך בהכללת תא שטח 200 בתחום התכנית וקביעת כל השטח להפקעה- נראה שנכון יותר להוציא שטח זה מתחום התכנית ולאפשר לבעלי הקרקע להגיש תכנית על כל השטח עד רחוב רזמרין שהוא רחוב ראשי הכולל רכבת קלה.
10. יש לבחון את התכנון של מגרשים 100 ו 300 על ציר הרקל ותא שטח 203 ביניהם עבור שצפ- התכנית מציגה תכנון של בניינים נמוכים עד 9 קומות ושצ"פ כלוא ביניהם – יש לבחון שינוי של המתחם הצעה של ריכוז יחידות הדיור המוצעות בבניה גבוהה על ציר הרקל בחלק הצפוני ושצ"פ משמעותי ולא כלוא בבין בניינים בחלק הדרומי.
11. יש לקבל חוות דעת של משרד הביטחון לגובה הבניה באזור זה.
12. יש לאחד את מגרשים 401 ו 402 שמיועדים לצורכי ציבור למגרש אחד וקווי בניין כוללים ומשותפים לצורך ייעול השימוש במגרש כמגרש אחד.
13. נראה שיש מגרשים לא מוסדרים שמוצע בהם הפרשות לצורכי ציבור בלבד ללא זכויות בניה כלל – יש לבחון את הנושא, לדוגמא תאי שטח 401 ו 811.
14. התכנית מציעה תוספת משמעותית של יחידות דיור והשלמה של מקטע רחב בשכונה אבל אינה מייצרת מרכז שכונה שייתן מענה גם לשימושי מסחר וגם לשימושי תעסוקה – יש לקובע במקום מרכזי בתכנית מגרד שיהיה מיועד למסחר ותעסוקה בהיקף של כ 5000 מ"ר במטרה לתת מענה לשכונה החדשה ולמתן מענה לנושאים אלה לתושבי השכונה.
15. יש לבטל בתשרט את כל סימון העצים לשימור מחוץ לקווי הכחול של התכנית.
16. התכנית מציעה כביש חדש שגורם לפגיעה במגרש מגורים מאושר על פי תכנית 5575 מגרש 11 ולמעשה לא מאפשרת את הקמת הבניינים המאושרים – יש לתקן את מסמכי התכנית כך שלא יעלו

על מגרש זה.

17. יש לערוך תיאום של התכנית ושל מערכת הכבישים עם תכנית מופקדת מספר 766154 המציעה שינוי בבישים באזור התכנית והיא לקראת מתן תוקף.
18. לאור העובדה שכביש 60 הוא כביש ארצי יש לבחון את הצורך בקבלת הקלה מקווי בניין מכביש ארצי.
19. ברחוב שלמה דוגה, צמוד לאחוזת יניב מוצע שצ"פ על חשבון כביש קיים ומתפקד. במהלך תיאום תכנון הוסכם כי יש להחליף את ייעוד השצ"פ לייעוד שביל/מעבר לרכב –יש לעדכן מסמכי התכנית בהתאם.
20. במצב המאושר, לאורך רחוב האחלמה קיים שצ"פ לינארי. שצ"פ זה מהווה רצועה ירוקה מפותחת בחלקה, בעלת עצים בוגרים רבים. יש לשמר שצ"פ זה באמצעות הסגת קווי הבניין בכ-5-7 מ' על מנת לשמר את האופי ההליכתי של הרחוב ושימור של עצים רבים הקיימים ברצועה זו.
21. יש להגיש משולב בנספח הנופי או בנספח נפרד, רחובות מאוקלמים הקובעים רוחב מדרכות המאפשר נטיעת עצים כל 5-7 מטר משני צידי המדרכה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.
22. במהלך תיאום תכנון עם עורך התכנית הוסכם כי ניתן לצמצם ייעוד דרך ברחוב האנפה מ-21 מטרים לכ-18. יש לצמצם דרך זו. יש לוודא כי רוחב המדרכה לא יפחת מ 3.5 מ'.
23. מוצעים שצ"פים קטנים ולא יעילים בתאי שטח מס' 201,204,205,206,229. יש להציג חלופה שמאחדת תאי שטח אלו שבה נבחן שצ"פ איכותי – תכנית הבינוי תעודכן בהתאם.
24. התכנית מציעה להגדיר את תאי שטח 220-222 בייעוד שטחים פתוחים. בפועל לא ניתן לשמר תשתית טבעית איכותית בת קיימא בשארית שטח זה הנמצא בין כבישים. יש להגדיל את השטח יחד עם תא שטח 200 ולהגדירם כשטח פתוח אקסטנסיבי ובהתאם גם להגדיר תוכנית ניהול לשטח במופע טבעי, או לחלופין להגדיר את תאי שטח 220-222 בייעוד שצ"פ.
25. יש להגיש נספח הליכתיות ושבילי אופנים אשר יחברו בין מוקדים משמעותיים בתוך ומחוץ לשכונה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.
26. בתא שטח 223-225 ממוקם ערוץ נחל גילה בעל ערכים אקולוגיים וערכי נוף מורשת יש לסמן את הכביש בחלקו הדרומי בייעוד לדרך ו/או טיפול נופי ולעת מתן היתר בנייה ייבחן הצורך ברוחב הכביש המוצע והוא יוכל לשמש כאזור חייץ אינטנסיבי.
27. **הרחבת הקו הכחול:** על מנת למצות את תכנון האיזור, גם ביחס לתכניות המאושרות, יש לכלול בקו הכחול את תא השטח בפינה הדרום מערבית של התכנית, אשר יועד לאיזור מגורים 5 מיוחד בתכנית המאושרת 1905 ומעולם לא קודם בו תכנון. אין סיבה תכנונית לא לכלול איזור זה (תא שטח א' בפינה הדרום מערבית של תכנית 1905) בתכנית- יש להציע במתחם תכנון והפרשות לצורכי ציבור בהתאם לכל המתחמים האחרים בתכנית.

28. סעיף 6.1.1. לעניין **תמהיל דירות** יבוטל ובמקומו יבואו הסעיפים הבאים:

29. לקבוע כי ממוצע כל הדירות בתכנית יהיה 100 מ"ר שטח מרבי כולל מ"ד.

30. 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו דירות של עד 55 מ"ר על פי ההנחיות של מנהל התכנון.

31. לאור העובדה שהתכנית משנה יעוד משטחים פתוחים למגורים ולאור הצורך החשוב ביצירת דירות להשכרה בשכונה שעוברת תהליך של התחדשות עירונית – יש לקבוע כי 20 אחוז מיחידות הדיור בכל מתחם יהיו עבור דירות להשכרה למשך 15 שנה לפחות.

32. סעיף 6.4 – הוראות אחרות אינו מובן – יש לבטלו

33. יש להוסיף בסעיף 7.2 זמן משוער לביצוע התכנית.

צרכי ציבור:

34. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון, צרכי הצבור בתכנית יהיו:

12 כיתות מעון יום, 16 כיתות גן ילדים, 35 כיתות ביי"ס יסודי, 35 כיתות ביי"ס על יסודי, 2,400 מ"ר בתי כנסיות, 200 מ"ר עבור טיפת חלב, 250 מ"ר מועדון לקשיש, מועדון נוער בינוני בגודל 400 מ"ר, מרכז תרבות וקהילה בגודל 500 מ"ר, שלוחה של לשכת רווחה בגודל 300 מ"ר, 2 ברות מקווה בגודל 120 מ"ר.

התכנית המוצעת מספקת את רוב השימושים והשטחים הנדרשים עבור יחידות הדיור המוצעות בה, בעיקר לצרכי החינוך הנדרשים. כיתות המעונות הנדרשות מוצעות בחלקן בהקצאות מבונות וחלקן בתאי השטח הציבוריים באופן הגיוני. עם זאת, היות ולא מדובר בתכנית פינוי בינוי אלא בנייה במגרשים ריקים יש לספק מענה פרגמטי לכלל השכונה – בהסתכלות כוללת. כפתרון אחד לנושא זה מוצע להגדיל את הקו הכחול ולכלול בשטח התכנית את השטח בפינת רחוב הרוזמרין ודוגה מצפון למתחם "אחוזת יניב", אשר מיועד לדרך ונמצא מחוץ לקו הכחול. המגרש יועד בעבר לחניון חנה וסע, עם זאת, היות והחניון נבנה ממזרח לרחוב דוגה שימוש במגרש זה התייתר וניתן להשתמש בו לשימוש ציבורי אחר. מדובר בשטח בגודל של כ-2.5-3 דונם שאנו מציעים לשנות ייעודו למבנה ציבור, לצורך ניצול כמרכז תעסוקה, או כספורטק הכולל 3-4 מגרשי קט-רגל, מגרשי כדורסל ומתחם מתקני כושר (דיוק השימושים יתבצע מול אגף הספורט).

35. יש להחליף בין ייעודי קרקע ציבוריים בתא שטח 408 (שטח חום) לתאי שטח אשר בייעוד מגורים-304A, 304B, 304C, 305A, 305B, 305C, 212 ו-870 לטובת יצירת רצף שטחים חומים מוצעים בתכנית, לשטחים חומים מאושרים ממזרח לתכנית, במטרה למקסם את פוטנציאל הרציפות והיעילות של השטחים החומים דנן.

36. בתא שטח 870 מוצע חניון על קרקעי לטובת פתרון חניה זמני לטובת דיירי רחוב האנפה. מכיוון שלא מקובל להציע חניונים עיליים בתכניות חדשות ולאור העובדה שבימים אלה, מקודמת תכנית פינוי בינוי עבור דיירי התכנית אשר נזקקו למענה חניה ועל כן החניון מתייתר. יש לבטל ייעוד דרך לטובת

שטח חום בהמשך להערה לעיל.

37. יש להציע הקצאת שטח ציבורי בגודל 200 מ"ר עבור טיפת חלב, רצוי למקמה באחד מתאי השטח למגורים באיזור המערבי של התכנית. כגון תא שטח 300 – (טרם ההצרכה)

38. בתא שטח 300 מוצע שטח לקהילה, נדרש להגדילו ל-250 מ"ר ויכול לשמש כמועדון לקשיש.

39. יש להציע מועדון נוער בשטח של כ-400 מ"ר. ניתן להציע בתאי שטח 407-408. (התייחסות למספור תאי שטח טרם ההצרכה)

40. יש לבחון האם ניתן לשלב אגף קהילתי / שלוחת מתנ"ס בתא שטח 400.

41. יש לבחון האם ניתן לשלב שלוחת לשכת רווחה בתאי שטח 405-406.

42. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים, יתואם לעת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטח הציבורי ולהנגיש אותו לפי הנחיות משרד.

43. יש להראות לגני הילדים ומעונות היום המוצעים כהפרשה מבונה מפרצי העלאה והורדה לילדים. נדרש תיאום מול אדר' ענת קליינמן מנהלת המחלקה לתכנון מבני ציבור. תכנון מפורט והקמת השצ"פים יעשה בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

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

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

46. לגבי בתי הכנסת - מוצעים בתי כנסת ב-4 מגרשים ציבוריים. יש לקבל התייחסות ממנהל אגף מבני דת לעניין השטח הנדרש עבור כ-2,000 מתפללים, וכן מס' בתי הכנסת הנדרשים.

47. **לא מוצעת שלביות ביצוע** - שתבטיח את מימוש התכנית מדובר על תכנית גדולה משמעותית ומורכבת. יש לקבוע שלביות ביצוע בתאום מהנדס העיר, לאור המורכבות של הבעלות בתחום התכנית יש להציע חלוקה של מתחמים על בסיס הבעלויות ובמתחמים גדולים שיאפשרו מימוש התכנית בשלבים תוך הבטחת מענה ציבורי לכל מתחם מבחינת השלד הציבורי ומענים לצורכי ציבור.

48. שלביות הביצוע תתייחס לרשת הדרכים ומבני הציבור כחלק בלתי נפרד מהקמת מבני המגורים, כך שתהיה הלימה בין הקמת יח"ד לבין המענה לצורכי הציבור והדרכים החדשות לדרכים קיימות.

איכות הסביבה:

49. **מערכת השאיבה בתא שטח 950** תמוקם בתחום זכות הדרך של כביש 60 כפי שסוכם עם עורכי התכנית, באיזור תחנת הדלק, רחוק ככל שניתן מאיזורים קולטי קהל, שצ"פים ומגרשי מגורים למניעת נגיסה בשטח הפתוח ובשל מפגעי הריח של פונקציה זו.

50. **יש לסמן קיר אקוסטי בתשריט** לאורכו של כביש 60 בתיאום והנחיית מח' איכות הסביבה.

51. תוצאות הבדיקה האקוסטית לא משקפת את רמות הרעש החזויות ונתוני התנועה לוקים בחסר, כמו כן לא הושלמה בדיקת איכות האויר. יש להשלים בדיקות אלה. ניתן להעריך כי הממצאים דורשים את השינוי המוצע ע"י מחלקת תכנון להרחקת הבינוי המוצע.
52. **חלקה המערבי של התכנית המוצעת להקמת שכונת מגורים נמצאת בתחום אתר טבע עירוני נחל גילה, אתר מס' 136.** לפיכך, נדרש סקר טבע עירוני מפורט שמטרתו למפות ולהעריך את מאפייני השטח השונים (קרקע, צומח, בע"ח, נוף ומורשת) שיהוו בסיס לשימור ופיתוח משאבי הטבע באזור. יש להציג מפת סופרפוזיציה של התכנית ומפת ערכיות אקולוגית, ועוד – בהתאם להמלצות המפורטות בחו"ד של איכות הסביבה).
- באתר טבע זה מינים אנדמיים בעלי ערכיות רבה, טרסות של כרמי זיתים המשמרות נוף חקלאות ורנקולארית. קישוריות קרקעית בין שטח התכנית לשטחים פתוחים מתאפשרת רק בחלק הדרום מערבי בשלוחה שמעל המנהרה הצפונית של כביש 60 לכיוון נחל גילה המתחבר לאגן נחל רפאים, המוגדר חלק ממסדרון אקולוגי ארצי. יש לשמור עליו במהלך העבודות בתכנית זו ולוודא שמירתו בתכניות המצרניות. ככל שיידרש לבצע שיקום אקולוגי בסיומן. תועדו מגוון משמעותי של ממצאי מורשת הכוללים מתקנים חקלאיים לרבות קבוצת שומרות, גתות ומערות. יש לקבוע בהערות התכנית תנאים מחמירים לשמירה על הנ"ל - פירוט בחו"ד איכות הסביבה.
53. התשריט כולל את שטח הפארק (תאי שטח 223-225) בייעוד שטח פתוח, (מוטה שימור), אך בהוראות התכנית סעיף 6.1.2 (14) כתוב כי הפארק מוגדר כאזור חיץ עם שימושים מותרים כגון תשתית תאורה, שבילים ועוד. נדרש להבהיר מה מתוכנן בשטח הפארק, ולקבוע בהוראות התכנית הגבלות למניעת תאורה ולקבוע כי התכנון והביצוע ילווה ויפוקח ע"י אקולוג.
54. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.
55. יש להגיש דוח ניהול ואגירת אנרגיה במבני המגורים.
56. **התכנית חלה בשטח הנדרש בבדיקות קרקע.** יש להגיש למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי, לתאם מולם האם נדרשת תכנית דיגום ולקבל את אישורם.
57. יש להשלים את המסמך הסביבתי לנושאי איכות אויר, תחזית תנועה בהתאם לתחזיות צתא"ל לשנת יעד 2040 ומודל זיהום האויר.
58. **רעש:** יש להגיש השלמות – הקיר אקוסטי יסייע במניעת רעש לקומות הנמוכות בלבד אך לא עבור הגבוהות. יש לתאם פתרונות מול מחלקת איכות הסביבה לעת פתיחת תיק רישוי.
59. **נגר:** יש נושאים רבים שמצריכים השלמות, יש השלכות משמעותיות לנושא ניהול הנגר ומניעת סחף קרקע במדרונות ופגיעה בשטח הפתוח, בעיקר בערוץ המערבי. נדרש תכנון קפדני הכולל מתן פתרונות מיטביים לניהול נגר בשטח התכנית ובמוצאים לכיוון השטח הפתוח.
- לדוגמא, הנספח מציג את המצב הקיים ובו הנגר מהמעלה זורם לתוך שטח התכנית ומתנקז ברובו

למערכת הניקוז בכביש 60 וזורם עד נחל גילה. יש לבחון האם לאור השינויים המתוכננים של הרמפות בכביש 60, מערכת הניקוז תמשיך לתפקד ולהעביר את הנגר לנחל. לא מובן לאן עובר יתר הנגר הפונה לכיוון מזרח (במסמך נכתב שהוא פונה לנחל רפאים), מה התוואי שהוא עובר והאם יש מערכת ניקוז שקולטת אותו.

60. הנספח מציע כי רוב הנגר ייקלט בשצ"פים בתכנית, לאחר אמצעי ויסות במגרשים ובקירות התמך, ויוקמו בהם מאגרי השהייה וחלקם לחלחול טבעי. לאחר מכן הנגר יזרום לנחל גילה ונחל רפאים. הפתרון להעביר את הנגר לשצ"פים שישמשו כמאגרי השהייה ולהנמיך אותם מורכב ועלול להביא להצפות. יש להעשיר את מי התהום ולכוון נפח משמעותי ממי הנגר להחדרה.

61. יש להציג תיאום עם רשות המים בהתאם להנחיות מינהל התכנון מתוך שינוי 8 לתמ"א 1, כיון שהכנית בשטח העולה על 100 דונם והתכנית חלה בשטח עם עדיפות להחדרת מי תהום.

62. יש להציג ניתוח הנחלים וניתוח כושר החידור בתחום התכנית.

63. לתכנית הוגש סקר עצים המציג כי מתוך מצב קיים של 1117 עצים, רק 100 עצים נשמרים בשטח התכנית. יש לציין כי סקר העצים אינו עדכני וכי בפועל ולאחר שינויים נשמרים עצים בודדים נוספים (כגון בשטח בית הספר בתא 400). – יש לעדכן

64. יש לבחון שימור של עצים נוספים בשטח התכנית ושילובם בתכנון המוצע ולא לסמן באופן גורף את העצים בתחום המגרשים הפרטיים להעתקה/כריתה.

65. בהמשך לדרישה למניעת מטרדי רעש, יש לקבוע כי מבני החינוך המוצעים לא יופנו ככול הניתן לכיוון כביש 60.

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

67. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור, המיזוג והאנרגיה של המסחר וכן חדרי אשפה, מתקני טיפול בשפכים, מרכזי מחזור וכו' יהיו בקומת החניון בתת הקרקע.

68. יש לקבוע 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.

69. יש לקבוע כי תנאי למתן היתרי בנייה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, התייחסות לשטחים הפתוחים ולערכים האקולוגיים וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

70. יש לקבוע בהוראות התכנית את כלל ההמלצות וההנחיות המפורטות במסמך סקר הטבע העירוני,

עמודים 91-94, לרבות אמצעים להגנה על ערכי טבע, שימור ושיקום בתי גידול, טיפול במינים פולשים, צמצום השפעות שוליים ועוד.

71. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות בליווי ופיקוח אקולוגי. אין להציב גידור מעבר לשטח התוכנית.

72. לא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים לרבות השלכת פסולת או עודפי עפר אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית ו/או שטחים שסומנו לשימור בתוך גבול התכנית.

73. תנאים להיתר בנייה:

74. לאור רגישות וערכיות אקולוגית וכן בהיבטי נוף מורשת בחלק המערבי של התכנית, יש להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות בכל תאי השטח שהוגדרו בערכיות גבוהה ומעלה בסקר הטבע (תאי שטח 405, 406, 303-306, 824-826, 114-116, 118, 407, 408, 868-873, 950, 221-213, 223-225, 856, 891), לרבות ליווי תכנית הפארק וכן עבודות הפיתוח והשיקום בקרבתו.

75. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.

76. תיאום פעולות לשימור, שחזור והעתקה של ממצאי מורשת, גתות ומערות, כל זאת בתיאום ואישור מחלקת שימור ומחלקת קיימות בעיריית ירושלים.

77. אין להציב תשתיות איסוף אשפה מחוץ לגבול השטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.

78. מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום.

79. התכנית המפורטת תופקד לאחר ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.

80. יש להגיש את תכנית השיקום בתום העבודות, לרבות שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיזיים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר ושימוש באדמת חישוב.

81. יש לתאם עם הרשות לאיכות הסביבה העתקת גאופיזיים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.

82. טיפול במינים פולשים ומתפרצים

83. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים ואין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים.

84. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם תחילת העבודות ובמהלכן. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.

85. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכונן לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל וזווית הפנס תכונן למניעת זליגת אור לעבר השמים.

רשות העתיקות

86. יש להשלים חוד. כמו כן, בתא שטח 408 הוראות שימור ולהטמיען בהוראות התכנית. קיימות שומרות היסטוריות בעלות ערכיות גבוהה - ככל וניתן, יש לבחון את העתקן לשצ"פ האקסטנסיבי בתאי שטח 223-225.

כללי:

87. במגדלים המוצעים יש לכלול:

א. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.

ב. 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

ג. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:

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

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

ו. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

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

ח. חדר זה ייחשב כשטח שירות.

88. מפלס הכניסה הקובעת של כל הבניינים ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.

89. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.

90. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים)

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

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

93. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
94. 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).
95. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בקנ"מ 1:500 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו לכל מתחם שייקבע. תכנית הבינוי ופיתוח תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים והצגת ממשקים עם מתחמים סמוכים.
96. התכנית מקודמת כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, יש לתאם את התכנית עם אגף נכסים והיטלי השבחה כתנאי להפקדה.
97. יש להטמיע סעיף הפקעה לצורך הפקעת שטח ציבורי בתיאום מול מחלקת נכסים.
98. יש לקבוע מרחק מינימלי של 8 מ' בין מבנים. 4 מ' מרחק מגבול מגרש. תכנית תת קרקעית במקסימלית לא תעלה על 80%.
99. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.
100. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
101. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים.
102. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
103. יש לסמן לשימור את העצים בשצ"פ והעצים שאינם בתחום הבינוי, למעט מינים פולשים, בתיאום עם אגף שפ"ע.
104. יש להטמיע את ההנחיות להוראות התכנית במסמך הסביבתי עמ' 73 עד 75
105. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבנים ומגדלים מוצעים בגובה מעל 11 קומות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה, שאר המבנים יחויבו בעמידה של 2 כוכבים לתקן.
106. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, , או אכסון מלונאי חדש יהיה

B. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.

107. 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' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

108. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של שנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין במגרשים הפרטיים בלבד, בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

109. גובה הגדרות סביב כל מגרש לא יעלה על 1.2 מ' כלפי שטח ציבורי (דרך, זיקת הנאה, שצ"פ, שביל ומבנים ומוסדות ציבור) ביחס למפלסי הקק"ט.

110. יש לבחון הקמה של מערכת פינוי אשפה פניאומטית בשטח התכנית בתאום ואישור מח' תברואה.

111. פתרון האשפה יוצע בשטח המגרש המיועדים לבניה בלבד ולא בתחום זכות הדרך, תנאי להיתר בניה יהא תכנון פתרון אשפה ומיקומו, בתאום ואישור אגף תברואה ואדריכל העיר. תקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש.

112. לקבוע בהוראות בעניין קירות תמך וגדרות, מעל 1.5 מ' יש להציע דירוג המאפשר פיתוח ונטיעות.

113. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום לשביעות רצונה של המחלקה לאיכות הסביבה בנושאי אוורור, זיהום אוויר, מיקרו-אקלים, אקוסטיקה וחלחול מי נגר, רעש, חזית חמישית.

114. יקבע בהוראות כי תוכנית הבניה תבוצע לפי לתקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.

115. שימושים בשטח המסחרי, אופן טיפול במטרדים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

116. יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. מבנה לשנאי יותר במיקום אחר בתנאי שהוא טמון בקרקע או במיקום אחר במבנה, ולא במבנה נפרד, בתיאום עם מהנדס העיר. בכל מקרה לא תותר הצבת תשתיות כלפי הרחוב – ככלל יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').

117. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניין יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית.

118. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם לחו"ד מחלקת נגישות.

119. יש להבטיח רוחב מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל. יותרו "סגירות חורף" או קירוי

- לילי עבור עסקים לאורך הצירים הראשיים ועל כן יקבע יחס של החלפה לתוכנית 8593 בהקשר זה.
120. יש להגיש נספח תנועה מלא בהתאם להנחיות מחלקת תושייה.
121. תנאי להפקדה של תכניות במתחם יהיה בדיקה תחבורתית כוללת אשר תיעשה על ידי עיריית ירושלים אשר תכלול בין היתר את ההיבטים הבאים:
122. בחינה של מערך הדרכים הקיים והאפשרות להציע שינויים בו, תוך מתן דגש מיוחד ליצירת נגישות טובה לציר הרק"ל המצוי ברום הרובע במסלולי הליכה ראויים.
123. בחינת האפשרות ליצירת שבילי אופניים ותשתית תומכת הנדרשת לתפקוד יעיל שלהם. בחינה של המצב הפיזי של הדרכים, כולל מדרכות, שבילי הולכי רגל, אפשרויות הגעת הולכי רגל לתחנות הרק"ל, תוך התחשבות בטופוגרפיה ובמצב תכנוני ופיזי קיימים. בעניין זה, מצב פיזי משמעו רוחב מדרכות, אפשרות השימוש בהן, עצים לשימור לאורך המדרכות והדרכים, מצב פיזי של המדרכות, חניה על המדרכות, הסדרי תנועה באזור מוסדות חינוך.
124. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
125. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
126. התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדי תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד.
127. היות וגוש 30991 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקה התלת ממדי, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד משום שאין ברות ביצוע.
128. יש למצוא פתרון רישומי/תכנוני אחר לעניין החניות מתחת לשביל.
129. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
130. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
131. 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.
132. 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.

133. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות.
134. מכיוון שהתכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה יש לערוך טבלאות איזון ולתאם זאת מול מחלקת היטלי השבחה.

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

136. יש להוסיף בהוראות התכנית כי בכל מבנה מגורים תתאפשר גישה חופשית לגג המבנה למתקנים המשותפים בו.

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

138. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר.

139. השלמת חו"ד של מחלקות ותיאום תכנון נוסף ככל שיידרש:

צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף מבני ציבור, תברואה, מנח"י, חברת חשמל, רשות העתיקות, מחלקת אגף שפ"ע (תחזוקת כבישים ומדרכות + מחלקת גננות), , אגף תושייה.

הערה:

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

מספר סידורי: 19

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

גוש	חלקה	בשלמות
30649	73	כן

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

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

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

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

לצרכי ציבור. 5. יתוכנן מרחב מוגן לשתי קומות המסחר בקונטור הבניין ללא חריגה ממנו. 6. יערך תיאום החניה והגישה אליה לרבות נושא פריקה וטעינה עם יועץ התנועה של הוועדה. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עיצוב החזיתות עם מח' תיכנון העיר. 8. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מח' הבאות בעיריית י-ם : נגישות, מח' למדיניות תכנון, שפ"ע, כיבוי אש, תברואה. 9. הגשת תוכנית פיתוח הכוללת מפלסים וגישה למסחר בקומות המוצעות. 10. יוטמעו בהוראות התכנית סעיפי סטיה ניכרת לקווי בניין, גובה, מס' קומות ושלביות הביצוע. 11. היקף תכנית פנויה עבור מי נגר לא יפחת מ-20%. 12. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 13. משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בחלקה ובחלקות מצרניות. 14. יש להגיש כתב שיפוי לעיריית ירושלים מקרה של תביעת פיצויים נגדה.	היתרים: ל"ר
עבירות בניה: ל"ר רלוונטי כי מוצע בניין חדש קיימות סככות רבות בחלקה שנראות כמו עברות בניה	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
ט. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני י. התייחסות לתכנית הבנייה: מגרש עד דונם 6 קומות ו 240 אחוז מרבי יא. תכנית שכונתית: אין יב. תקן חנייה עירוני: נמוך	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	

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

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

השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 6. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האורור והמיזוג של המסחר ימוקמו על גג המבנה. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אורור וכדומה בחזיתות. 7. תנאים נוספים למתן היתר בנייה 8. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה והגשת דו"ח אקוסטי מפורט. בברכה, ניר מרגלית	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1339969 – רח' אביר יעקב 2, נווה יעקב כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת 8 קומות חדשות למגורים מעל קומת מסחר קיימת וכן תוספת שטח מסחר בהיקף לקומת המסחר הקיימת סה"כ 26 יח"ד חדשות. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים כללי שנקבע בתכנית 33822 לאזור מגורים ומסחר. התכנית חלה על חלקה 73 בגוש 30469, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 5 לתקנון יש לתקן את גודל המגרש ל819 וזאת בהתאם לשטח הרשום בנסח טאבו. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 73 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 904/2005 הרשומה מתאריך 24.11.2008. - מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
	אגף תכנון העיר

המחלקה - למדיניות התכנון	אל : אביגאל נחמיאס – מחלקת תכנון העיר מאת : מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1339969 – נווה יעקב מונה תדפיס : הוראות 7, תשריט 6 1. מיקום : רחוב אביר יעקב 2, נווה יעקב גוש : 30649 , חלקה : 73 שטח התכנית : 0.817 דונם 2. מצב סטטוטורי : 3822ב - מצב מאושר: שטח התכנית (חלק ממגרש 21) נמצא ביעוד 'מגורים'. במגרש 21 כולו, מותר להקים 18 יח"ד ב-3 קומות ובשטחי בנייה מרביים של 1,800 מ"ר. - מצב קיים: בשטח התכנית קיים מבנה מסחרי חד-קומתי. כלל זכויות הבנייה למגרש 21 כבר מומשו במגורים שנמצאים מדרום לתכנית הנוכחית. 3. תיאור התכנית : התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ-'אזור מגורים' ל-'מגורים ומסחר', ומציעה תוספת קומות מעל המבנה הקיים. הבניין המוצע כולל קומת חנייה מעל המסחר הקיים, ומעליה 8 קומות למגורים עם סה"כ 26 יח"ד. סה"כ שטחי הבנייה העיקריים למגורים הם 2,374 מ"ר, ועוד 345 מ"ר שטח עיקרי למסחר. - תוספת של 26 יח"ד - תוספת של 2,374 מ"ר שטח עיקרי למגורים - קביעת מספר הקומות המרבי ל-8 קומות מעל הכניסה הקובעת 4. הערכת התכנית : שכונת נווה יעקב מונה כ- 26,000 תושבים והאוכלוסייה מתאפיינת בשיעור גבוה של צעירים וכן באחוז גבוה של תושבים ממעמד סוציו-כלכלי נמוך. התוצאה הינה חוסר הלימה בין צרכי האוכלוסייה לבין מערך שטחי הציבור. המערכת הציבורית מתקשה כיום לתת מענה מספק של שירותי ציבור, הן בגלל מאפייני האוכלוסייה שמהם נגזר שיעור גבוה של צרכי ציבור, והן לאור העובדה כי שטחי הציבור הקיימים מוגבלים ומנוצלים בצורה לא מיטבית. 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: אנו מתנגדים לתכנית במתכונת הנוכחית בשל התכנון הלא מיטבי. התכנית מציעה תוספת קומות מעל המבנה המסחרי הקיים, כולל חניה בקומה השנייה ולא בתת הקרקע. התכנון המוצע אינו מאפשר הפרשה ציבורית נאותה ונגישה עם כניסה נפרדת. לאחר התייעצות עם מחלקת תכנון העיר ולאור היקף הבינוי המוצע, אנו ממליצים על הפרשה מבונה בגודל 300 מ"ר לצרכי קהילה או רווחה, כגון מועדון לקשיש. שימוש זה בהתאם לצרכי השכונה ולאחר התייעצות עם המנהל הקהילתי. ההפרשה הציבורית צריכה להיות נגישה ובעלת כניסה נפרדת. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ומול האגפים הרלוונטיים. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תבי"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה
---------------------------------	---

	לתכנית. בכבוד רב, עופר אהרון מנהל המחלקה למדיניות התכנון העתקים : מר אמי ארבל, ממונה על תכנון העיר וסגן מנהל האגף לתכנון העיר גב' יעל בדיחי, מנהלת צוות אזורי, מחלקת תכנון העיר אדר' דניאל פרוינד, צוות אדריכל העיר אדר' ענת קליינמן, ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור גב' עדנה דרנל, ממונה על הגיל השלישי, אגף חברה עו"ד אלעד גונן, הממונה על תועלות ציבוריות, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי גב' ליאת בכור, ממונה על נגישות, מחלקת נגישות
אגף תברואה	כרגע יש מכולה זמנית עד לבניית מוטמן יש לתכנן מוטמן נוסף ליד המוטמן המתוכנן בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת מיקום סופי
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1339969 מוצע הקמת מבנה צף מעל קומת מסחר קיימת לטובת מגורים ומסחר (חדש) ברח' אביר יעקוב 2, נוה יעקוב הערות לתוכנית בעקבות פגישה עם יועץ התנועה: 1- טבלת מאזן החניה צריכה להראות את המצב הקיים ומאושר מכוח איזה היתר ואת המצב המוצע 2- מדידה לא עדכנית, לא מוצגים פחים מותמנים הקיימים במקום 3- לאור תצורת השטח ומגבלותיו אשר לא מאפשרים תוספת מלא של כלל התקן הנדרש הוחלט כי תקן החניה יהיה לפחות תקן 1:1 למגורים. וחניות לשימוש המסחר יוצגו בתקן של 1:50 ויוסדרו כחניות לא משויכות לאורך זכות הדרך בחזית המגרש 4- הוצגת פתרון של בניית החניון כמתקן "קרוסלה" עטוף לאורך המבנה המוצע ויותאם לרכב גבוהה (2מ')

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

		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

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

8. כל הבניין יסומן להריסה במסמכי התכנית, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
9. בתחום החלק קיים בפועל מעבר ציבורי להולכי רגל- יש להסדיר מעבר זה בתכנית ולסמן אותו בייעוד של שביל ציבורי.
10. השביל יפותח כחלק בלתי נפרד של היתר הבניה לבניין.
11. יתווסף לתכנית סעיף הפקעה סטנדרטי בתיאום עם מחלקת נכסים.
12. לאור גובה הבניין המוצע ובהתאם למקובל יש להרחיב את המדרכות סביב החלקה לרוחב של 3 מטרים לפחות בתיאום עם אגף תושיה.
13. לאחר הרחבת המדרכות ולאור העובדה שהקומות הראשונות יהיה מסחריות או ציבוריות אין מניעה לאשר קוו בניין אפס.
14. עיצוב הבניין הכולל מסרות רבות ומרפסות עמוות אינו מקובל ויתואם בשלב היתר הבניה מול מהנדס העיר.
15. קוו הבניין לכיוון חלקת המגורים הסמוכה יהיה 5 מטרים.
16. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה והגשת דו"ח אקוסטי מפורט.
17. בהתאם לחוות הדעת של אגף תברואה: יש לתכנן מוטמן נוסף ליד המוטמן המתוכנן בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת מיקום סופי.
18. יבוטל סעיף 1.2.4.d לעניין כופר חניה – שלא קיים פה ולא מקובל.
19. יבוטל סעיף 1.2.4.i – שטחי השרות ייקבעו בהתאם לתקנות.
20. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
21. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
22. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
23. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד')

- בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
24. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
25. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
26. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.
27. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
28. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
29. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון).
30. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל
31. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוו"ד הבאות; חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, שפ"ע עצים גננות.
32. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
33. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
34. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
35. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1353069
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בלאס אשר
עורך התכנית:	שפירא משה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	03/03/2025
כתובת	עין גדי 4, ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30115	3	כן

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

מטרת התכנית: בתחום התכנית קיים מבנה לשימור בן 3 קומות ו-4 יח"ד, התכנית מציעה שימור של החזית הקדמית, ותוספת בינוי בחזית האחורית של המבנה וכן תוספת 3 קומות מעל המבנה הקיים. סה"כ מוצע מבנה בן 6 קומות ו-10 יח"ד. עיקרי והוראות התכנית: 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 למגורים. 2. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית לסה"כ 2,250 מ"ר כוללים. 3. מוצע פתרון חנייה באמצעות מתקני חנייה בחלק הצפון מזרחי של המגרש. בנוסף, בהוראות התכנית קיימת גמישות לתוספת קומות חניה תת קרקעיות שלא באים לידי ביטוי בנספח הבינוי. 4. קביעת מס' יח"ד לסה"כ 10 יח"ד (תוספת של 6 יח"ד). 5. קביעת מס' הקומות ל-6 קומות. (תוספת של 3 קומות). 6. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור. 7. קביעת הוראות בדבר קווי בניין בהתאם לתשריט מצב מוצע. 8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. 9. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים. 10. קביעת תנאים להליך הרישוי.

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

	מ"ר	%	מרבי מעל לקרקע	
דרך מאושרת	145.89	16.26		
מגורים	751.16	83.74	2,250 מ"ר	כ-299.5% בנייה מרביים
סה"כ	897.05	100		
תיאור המצב הקיים				
קיים מבנה היסטורי בן 3 קומות, 4 יח"ד ובאגף האחורי בניה חדשה.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 1721- תכנית כללית תלפיות וארנונה מ- 1976 ייעדה את השטח לאזור מגורים 1. תכנית מס' 1117472 – התכנית נגזזה ע"י הוועדה המחוזית בטענה כי קידום התכנית במתכונתה המוצעת ללא התייחסות לראייה כוללת יותר של תכנון המתחם, עתידה לסכל התחדשות עירונית מיטבית במתחם. לאחרונה קודמה תכנית לכל המתחם הסובב את התכנית ולכן אין מניעה לקדם תכנית זו לתוספת קומות בנפרד. ההחלטה על שימור הבניין לא נותנת יתרון כל שהוא לתכנון כולל חלקה זו.				
היתרים:				
2005/0291.00 – משנת 2007, הופק הוצא היתר בניה לתוספת בניה לדירות תוספת בניה בחזית האחורית והצידית לצורך בנייה עמודת ממ"דים. 2005/0291.03 – משנת 2018 – הופק הוצא היתר בנייה לתכנית שינויים ללא תוספת שטחים. 2005/0291.04 – משנת 2010. הופק הוצא היתר בנייה לצורך סגירת חלל עמודים קיים וצירופו לדירת מגורים יש בקומת הקרקע במפלס +0.00, מבוקשים לבטל מדרגות חיצוניות ושינויים בפתחים. 2005/0291.05 – משנת 2011, חידוש היתר.				
עבירות בניה:				
לפי המערכת העירונית קיימות מס' עבירות בנייה בתחום התכנית.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
בתכנית קיים מבנה היסטורי לשימור.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
יג. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. יד. תכנית שכונתית- תכנית אב ארנונה המבנה מסומן כ-מבנה לשימור בדרגה ב'- שימור עם תוספות- כרטיס אתר מס' 7 ונכלל במתחם מס' 3- מתחם דרך חברון, מרקם לשימור בתחום רגישות היסטורית, עצים לשימור ובמתחם להתחדשות עירונית שיבחן בתכנית מפורטת. ניתן לבנות בינוי באגף חדש עד 5 קומות כאשר קווי הבניין הצידיים יעמדו על 3 מ' ואחורי 4 מ'. קו בנין קדמי בהתאם לקו המבנה לשימור. ניתן להוסיף על גבי המבנה לשימור בקונטור קיים עד קומה 3 מלאה. באם הקומה השלישית מחופה בגג רעפים תתאפשר הגבהת הגג עד 1 מטר בשימוש חלל הגג. טו. תקן חנייה עירוני – גבוה.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30				

אזור פיתוח עירוני, מוטה תח"צ.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	מענה לתוספת יח"ד יינתן ברמת השכונה
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1353069 – רח' עין גדי 4, ארנונה כללי - מדובר בתכנית המבקשת קביעת זכויות הבניה והוראות בינוי ושימור לתוספת 3 קומות מעל מבנה קיים ושינוי יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית 1721 לאזור מגורים. התכנית חלה בחלקה 3 בגוש 30115, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל מגרש של תא שטח 1 ל760 מ"ר בהתאם לשטח חלקה ארעית [5] מתצ"ר 1518/2020. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:

- בגוש 30115 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 3. - בחלקה 3 קיימת תצ"ר להפרשות דרכים מס' אליפסה 1518/2020 הכשרה לרישום מתאריך 04/2023. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש לתקן את קו הגבול בין תא שטח 1 ל2 שיעבור בין נק' גבול d14 לנק' d15 מתצ"ר 1518/2020, שגבולות תאי השטח יתיאמו לגבולות חלקות ארעיות [5] ו[6]. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף תושבייה - 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	
	תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
פתרון חנייה מוצע בתחום הדרך ועל חשבון החצר הקדמית	מוצע פתרון חנייה	תשתיות ותחבורה:
עקירת 6 עצים בוגרים		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מאחר ומדובר בתכנית נקודתית המציעה תוספת קומות והרחבות דיור ומכיוון שעפ"י עקרונות תכנית האב במגרשים השכנים במתחם 5 נקבע בינוי עד 6 קומות, 240% בנייה מרבי ולא יותר מתוספת 2 קומות על גבי הקיים, יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע לתוספת של עד 2 קומות על גבי המבנה הקיים ו-240% בנייה מרבי.
2. לצורך שימור החצר הקדמית פתרון החנייה המוצע בתחום החצר אינו מקובל. ניתן לאפשר פטור מהתקנת מקומות חנייה בתחום המגרש בשל הסמיכות לציר הרק"ל בדרך חברון.
3. חלק גדול מחזית המגרש היא ביעוד דרך על רחוב עין גדי – יש לבחון מול אגף תושבי"ה ותכנית אב לתחבורה את רוחב הדרך הרצוי בהתחשב בין היתר בבניינים ממזרח ומערב ורוחב הדרך בהם, כדי לקבוע את רוחב הדרך הרצוי ולצמצמם במידת הצורך את זכות הדרך.
4. במסגרת הבדיקה יש לקחת בחשבון את הרחבת המדרכה בחזית.
5. יש לבחון מול אגף שימור את הגדר הקיימת ואת האפשרות להסיט אותה לתחום ייעוד המגורים החדש.
6. העצים לשימור הקיימים בתחום הדרך ישולבו ככול הניתן בתכנון המדרכה.
7. התכנית מציעה קוו בניין שאינו תואם בחזית הבניין לבניין הקיים ולתוספות המוצעת – יש לתקן את קוו הבניין בהתאם למבוקש.
8. לאור ביטול מקומות החניה המוצעים יש לסמן לשימור את העצים המסומנים לעקירה בתשריט.
9. יש לסמן בתיאום עם מחלקת שימור את חזית הבניין לשימור.
10. התכנית מציעה בחזית הקדמית מרפסת זיז של 20 מ"ר – המרפסת פוגעת בחזית לשימור ובנוסף לא ניתן להציע מרפסת זיז בגודל שכזה- יש לתאם את הנושא מול מחלקת השימור.
11. קו ההפקעה המסומן בנספח אינו תואם למסומן בתשריט – יש לתקן
12. סעיף 4.1.2.א. 6 לא ברור ולא מובן מה מבוקש – יש לבטל או להבהיר
13. סעיף 4.1.2.א. 7 – לא יותרו מרפסות זיז לחזית ולא יותרו במרחק הקטן משלושה מטרים לחלקות המגורים הסמוכות.
14. יש לבטל את כל סעיפי הגמישות המצוינים מתחת לטבלה בנושא קווי בניין – יש לסמן הכל בנספח הבינוי ובהתאם לסמן את קווי הבניין.
15. הערה 5 מתחת לטבלה מתייחסת לתוספת של 6 קומות ולא 3 כפי שהתכנית מציעה – יש לבטל.
16. שלביות הביצוע תקבע בהינף אחד בלבד.
17. במידה וקיימות עבירות בנייה שלא הוצעו להכשרה במסגרת התכנית, יש לסמן להריסה.
18. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
19. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי בתיאום עם אגף שפ"ע.

20. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מח' איכות הסביבה.
21. יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני.
22. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : שפ"ע גננות, תברואה, חברת חשמל, כבאות, מחלקת שימור, תכנית אב לתחבורה, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
23. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
24. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
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 התכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

הערות טכניות

26. יש למלא בטבלה 5 את השטחים שמוצעים בתת הקרקע.
27. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכנית מתאר 62.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1324342
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אגף מבני דת עיריית ירושלים
עורך התכנית:	משה שפירא
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	24.3.25
כתובת	דרך החורש 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30731	34	כן

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

הגדלת זכויות בניה ותוספת קומות לתוספת בית כנסת מעל גני ילדים והסדרת גני ילדים קיימים, ברחוב דרך החורש 1 בשכונת רמות 1. קביעת בינוי, לתוספת בינוי כמפורט להלן: 2. תוספת 3 קומות מעל הבניין הקיים, לשם הקמת בית כנסת מעל גני הילדים הקיימים בשטח, בהתאם לנספח הבינוי. 3. הכשרת גני ילדים קיימים מתחת לבניין הקיים, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. 4. הגדלת מס' הקומות וקביעתן ל-3-- קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. 5. הגדלת שטחי הבנייה המירביים בשטח וקביעתם ל- 1,050 מ"ר לבתי הכנסת ו-520 מ"ר לגני הילדים. 6. שינוי קווי הבניין. 7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח. 8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור. 9. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה. 10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור		1,403.86 מ"ר	100%	1,570 מ"ר	112% בניה מרביים המהווים גם אחוזי בניה כוללים. מצוינים רק שטחי בניה עיקריים. אין פירוט שטחי שירות.
סה"כ		1,403 מ"ר	100%	1,570 מ"ר	
תיאור המצב הקיים					
מגרש עירוני למבני ציבור ברמות על רחוב החורש. קיים במגרש בית כנסת בן 3 קומות מרחוב משעול הקורטם (קומה אחת מעל דרך החורש), וגן ילדים בן 2 קומות מרחוב משעול הקורטם (מתחת למפלס דרך החורש).					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
<u>תכנית 3096 מאושרת משנת 1989</u> מגרש 33 ביעוד שטח לבנייני ציבור. קו בניין קדמי, בצד המערבי על כביש דרך החורש 6 מ', 0 מ' בצד דרום הגובל בשצ"פ, בצד הצפוני שגובל במגרש לשטח לחדר טרנספורמציה - 3' מ ו- 8 מ' בצד שגובל במגרש ביעוד מגורים, 31 מ' בצד המזרחי לרחוב משעול הקורטם. שימושים מותרים: השטח מיעוד לבית כנסת שכונתי בגודל שלא יעלה על 300 מ"ר ולגן ילדים. על הבניין הזה יחול הגבלת הגובה וחומרי הבניה של אזור המגורים. הגישה לבנייני הציבור במגרש לא תהיה דרך משעול הקורטם.					
היתרים: 1991/0238.00 : הופק ב 1992 מבקשים היתר להקמת ביכ"נס בן 3 קומות בצד היותר דרומי בחלקה. סה"כ שטחים מאושרים 284.40 מ"ר. 1991/0238.01 : הופק ב 1996 תכנית שינויים – אין תוספת שטחים. 2014/0277.00 : הופק ב 2024 בניין חדש בן קומה אחת עבור שתי כיתות גני ילדים מעל קומה אטומה לא נכללת בשטחים. (ככל הנראה בשימוש בעבירת בניה) סה"כ שטחים מאושרים מעל הקרקע הם 285.94 מ"ר: 228.82 מ"ר עיקרי, ו 57.12 מ"ר שירות. לא נמצא שטחים בתת הקרקע. (חושב רק קומה אחד? מדוע? יש קומה שלמה 3.7 מ' וכתוב חלל אתום?) עבירות בניה: לא אותרו תיקי עבירה פעילים. בקומת המרתף (מעל הקרקע) קיים גן ילדים עירוני פעיל ללא היתר בניה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					

טז. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני ללא ציפוף.			
יז. תכנית שכונתית: אין			
יח. תקן חנייה עירוני : גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	כן	מגרש למבנים ומוסדות ציבור	מוצעים שימושים לבית כנסת וגן ילדים
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	תאריך 10/12/2024
	בודק – עמרי אדר
	חוו"ד תוכנית מס' – 1324342 הגדלת זכויות בניה, החורש 1, רמות
	מונה תדפיס הוראות 4 מונה תדפיס תשריט 3
	בדיקת בעליות ונכסים
	גוש 30731 חלקה 34 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עירית ירושלים מכוח איחוד וחלוקה מ-7/10/1991.
	נכסים
	6223 - בי"כנ "חורש רמות" וגנ"י
	שטחים
	לא רלוונטי

הערות הנכסים 1. יש לקבל חוו"ד מנח"י לתוכנית. 2. בחלקה הצפוני של החלקה קיים מבנה מחסן שהוקם ללא היתר יש לסמן אותו להריסה בתוכנית.	
תכנית 1324342 - תוספת בית כנסת ע"ג גנ"י ברחוב דרך החורש - רמות ב'. התכנית יזומה על ידינו במטרה לתת מענה לחוסר בבית כנסת לאזור זה. כיום ומזה תקופה ארוכה, ישנה קהילה המתפללת דרך קבע בכיתות גנ"י במגרש. התכנית המוצעת מבקשת בנייה ע"ג גנ"י ללא פגיעה בגנ"י ובפרוגרמה מקובלת. המתפללים הצפויים להשתמש בבית הכנסת הם דיירי הסביבה הקרובה. ממליץ לקדם ולאשר את התכנית בברכה יצחק הנאו מנהל אגף מבני דת	האגף למבני דת
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1324342 – רח' דרך החורש 1, רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות בניה לתוספת בית כנסת מעל גני ילדים. התכנית חלה על חלקה 34 בגוש 30731, מדובר בגוש שומה, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 34 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 154/1990 הרושמה מתאריך 13.10.1991. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
ירושלים, ז' בתשרי תשפ"ד	אגף תכנון העיר - המחלקה

למדיניות התכנון	09 אוקטובר 2024 אל: נחמה מילר, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: אלימור לוי, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1324342 רמות (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 4 של הוראות התכנית, וגרסה 3 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רמות ברחוב דרך החורש 1 גוש: 30731 חלקה 34. שטח התכנית: כ- 1.460 דונם. 2. מצב סטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תב"ע 3096 א' שקבעה את היעוד ל"שטח לבניין ציבורי" מגרש מספר 33. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המבקשת תוספת של 3 קומות לשימוש בית כנסת מעל מבנה קיים בן שתי קומות המשמש כגן ילדים. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - יש לאפשר לגן הילדים לפעול באופן רציף ללא הפרעות. זמן עבודות הביצוע יהיה כשהגן ריק מילדים ואנשי צוות. במידה והבנייה תתרחש בשעות פעילות הגן, יש להציע מקום חלופי לגן הילדים לאורך כל תקופת הבנייה. - יש להחזיר את סביבת גן הילדים לקדמותה עם תום תקופת הבנייה ולצמצם ככל הניתן את השפעת הבנייה על סביבת גן הילדים. - יש לשנות בסעיף 4.1.1 את השימושים למבני דת וחינוך. - יש לתאם את הבינוי מול המחלקה למבני ציבור, כתנאי להיתר בנייה של המבנה. - יש לתאם את הבינוי מול ממ"ח. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים. ב ב ר כ ה, אלימור לוי תעיזי העתקים: אדר' רועי לביא – מנהל אגף תכנון העיר מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר גב' ריטה לדיז'ינסקי – מנהלת אגף הנכסים מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר מר יצחק הנאו – מנהל אגף מבני דת אד' יעל דרייפוס שקד – ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים
-----------------	--

גב' יעל בדיחי – ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר אדר' ענת קליינמן – ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור גב' עדי פרי גולדמונץ – מתכננת רובע 2 אלונים, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי גב' עדי קורן בילבסקי – ממונה על תכניות ממלכתיות, אגף חינוך כללי רויטל ון דן ברוק – מתאמת תכנון יזום, אגף תכנון העיר	
תוכנית 1324342 במגרש קיים בית כנסת נבנה ע"פ היתר 1991/0238.00 ומבנה של 4 כיתות גן ילדים נבנה ע"פ היתר 2014/0277.00 בשכונת רמות מוצע הגדלת זכויות בניה במגרש עבור תוספת בית כנסת נוסף התוכנית נדחית מהסיבות הבאות: 1- 4 חניות המוצאות הוסדרו בהיתר 2014/0277.00 לטובת גני הילדים במקום, לא ניתן לחשב אותם פעמים 2- מצוקת החניה במקום כו חריפה שניתן לראות בצילומי אוויר כי 2 החניות המוסדרות 3+4 מנוצלות כחניה בניצב תוך ביטול המעבר במדרכה ולא במקביל בכדי לאפשר ליותר כלי רחב לחנות 3- טבת מאזן החניה צריכה לעבור תיקון אין חניות מוצעות רק קיימות הערות לתקנון: 1- סעיף 1.7 יש להוסיף את נספח התנועה כמנחה/ רקע 2- סעיף 1.8 יש להוסיף את פרטי יועץ התנועה 1- סעיף 4.1.2 ג'. לא מקובל בניית בית כנסת נוסף ללא מתן מענה של חניות יש לבטל הערה זו ולא ניתן לשייך חניות ציבוריות לאורך הרחוב לטובת דרישה זו	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
עבור: אגף תכנון עיר מאת: האגף למבני ציבור הנדון: חוות דעת לתב"ע 1324342, חורש רמות (חו"ד מתייחסת להוראות התכנית מס': 5, ותשריט מוצע מס': 4) 1. מיקום: התכנית ממוקמת ברחוב דרך החורש 1 בשכונת רמות, ירושלים.	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור

גוש/חלקה: 30731/34. 2. שטח התכנית: 1.404 דונם. 3. בעלי עניין: מגיש התכנית – ועדה מקומית ואגף מבני דת, עיריית ירושלים. עורך התכנית – משה שפירא. 4. מצב סטטוטורי: בשטח התוכנית קיים מבנה בית כנסת ומבנה נוסף בן שתי קומות עם ארבע כיתות גני ילדים. המגרש כולו מוגדר כיעוד למבני ציבור. 5. מצב מוצע: הגדלת זכויות בנייה ותוספת קומות מעל גני הילדים לבניית בית כנסת חדש. 6. שטחי בינוי: מבנים ומוסדות ציבור – 1,570 מ"ר סה"כ = 1050 מ"ר לבתי הכנסת ו-520 מ"ר לגני ילדים. 7. הערות המחלקה: - הערות כלליות- 8. כתנאי לקידום התכנית יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור. 9. התא אשפה להריסה בתנאי שיש אישור להטמנת אשפה ויכול לשרת ולהכיל לכל השימושים בסביבה. - הוראות התכנית- 10. בהוראות התכנית בסעיף חנייה נכתב שאין פתרון חניה לבית הכנסת ויש להשתמש בשטחי הדרכים הציבוריות. בהתאם לכך, יש חשיבות לשמר את החניות עבור גני, לגבי בית הכנסת נתון לשיקול הוועדה ותוש"ה. - נספח תנועה- 11. יש להציג מפרצי/מתחמי הורדה והעלאת תלמידים.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת זכויות במגרש למבני ציבור	
כלכלת היישוב/הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	הוספת בית כנסת שמשרת את הקהילה באזור	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. לכלול בשטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 את שטחי הבניה של בית הכנסת הקיים, גני הילדים וגן הילדים המוצע להכשרה.
2. להציג את קומת גן ילדים שאינה מאושרת בהיתר כמוצעת להכשרה, ולתקן בכל המסמכים בהתאם.
3. לסמן קו בניין בקונטור מבנה בית הכנסת הקיים בחלק הדרומי של החלקה וקו בניין למבנה גני הילדים שמעליו מוצעת תוספת בניה בקונטור המבנה הקיים ותוספת הקומות המוצעת.
4. במטרה לצמצם את הגשרים המוצעים בתכנית שמקרים את חצרות גני הילדים, הכניסה לבית הכנסת שמעל גן הילדים תהיה צמודה אל הכניסה לבית הכנסת הקיים ומכוון דרום של המבנה המוצע. יבוטל הגשר שעובר במרכז ומעל חצר גן ילדים. הכניסה לשני בתי הכנסת מהרחוב תהיה משותפת או צמודה, באמצעות הרחבת הכניסה ויצירת גשר שמאפשר כניסה צפונה לבניין החדש ודרומה לבית הכנסת הקיים. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
5. לא תתאפשר כניסה נוספת למבנה מכוון מערב באמצעות מרפסת זיז שעוטפת את הבניין ומקרה את חצר גן הילדים התחתון שכבר במצב הקיים החצר הפתוחה קטנה, תוצע כניסה נוספת חלופית. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
6. לאור שינוי מקום הכניסה, מתייתר הצורך בהריסת האשפתון הקיים בתחום המגרש. יש לתקן בהתאם את מסמכי התכנית.
7. במידה וייהרס האשפתון הקיים, תנאי לקבלת היתר, יהיה אישור מחלקת תברואה למיקום חדש ובאופן שלא חוסם את המעבר במדרכה.
8. לסמן להריסה בתשריט ובמסמכי התכנית את המחסן הקיים בחלק הצפוני של המגרש. להוסיף הוראות בתקנון.
9. נקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הינו מתן מענה למקומות החניה על פי התקן התקף לעת מתן היתר. בית הכנסת מיועד לשמש מתפללים הגרים בסביבה הקרובה והוא סמוך לתחנת תחבורה ציבורית. יש להמליץ לתת פטור מחניה עבור תוספת השטחים לבית כנסת.
10. תנאי להיתר בניה יש להחזיר את סביבת גן הילדים לקדמותה עם תום תקופת הבנייה ולצמצם ככל הניתן את השפעת הבנייה על סביבת גן הילדים.

11. תנאי להיתר בניה יש להציג תכנית פיתוח שמציגה את המפלסים, התחברות למצב קיים בתכנית המדידה, כניסות וגשרים מוצעים.
12. 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.
13. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
14. 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.
15. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

הערות טכניות

נספח הבינוי:

16. לסמן קומת גן ילדים תחתונה להכשרה.
17. לוודא שתכנית פיתוח היה קריאה וברורה, כולל כניסות.
18. לתקן העמדת המבנה על גבי תכנית המדידה. ראו לדוגמה קומה תחתונה.
19. לציין מפלסים על גבי תכניות הקומות.
20. יש לציין מספרי הייתרי הבניה המאושרים על גבי התכניות.

נספח תנועה:

21. לתקן פונטים בתכנית הסדרי התנועה ובסטריפ.

תקנון:

1. להתאים שטח התכנית המצוין בסעיפים 1.2, 3.2, טבלה 5.
2. טבלה 5 – לציין שטחי בניה ומספר קומות לכל מבנה בנפרד.

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1401348
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	לוי לורנט
עורך התכנית:	עדס יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	03/03/2025
כתובת	זאב ז'בוטינסקי 19, טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30021	21	כן

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

מטרת התכנית:
התכנית מציעה להוסיף שימוש מלונאי לבניין בן 4 קומות, ותוספת שטחים למרחב מוגן.
עיקרי והוראות התכנית:
- קביעת שינוי יעוד ממגורים 2 מיוחד, למגורים ותיירות. - תוספת שימוש למלונאות בנוסף למגורים. - קביעת סך שטחי בניה מותרים ל- 986 מ"ר, מתוכם 846 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו-140 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת מספר קומות בסך של 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. - קביעת סך של 18 יח"ד. - קביעת קווי בניין לבינוי עמודת מרחב מוגן. - קביעת הוראות שימור. - קביעת תנאים בהליך רישוי, ותנאים בהיתר.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ותיירות	18	583.64	100	846 מ"ר	145% מירביים.
תיאור המצב הקיים					

קיים בניין לשימור בן 4 קומות ומספר עצים בוגרים.
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
• תכנית 3137 משנת 1989, קבעה שטח החלקה ליעוד אזור מגורים 2 מיוחד, בניין אופייני, גדרות ושערים לשימור. 3 קומות או 4 קומות מעל קומת מרתף, כאשר הקומה העליונה במניין הקומות תהיה קומת רעפים שתכלול במניין זכויות הבניה (כלומר, הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים). - קירוי הבניינים יהיה בגגות רעפים. - סעיף 14 קבע "בניין אופייני" את ההוראות הבאות: - לא תותר הריסת בניין אופייני. - לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין באופיו הארכיטקטוני לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים מסורתיים האופייניים לתק' הבניה, גדרות, שערים ועצים בוגרים. - כל תוספת בניה תבוצע בסגנון ובמרכיבים הזהים לבניין הקיים, דהיינו, התאמה לסוג הגג ופרסיו, סוג גוון ופרטי אבן, פתחים סורגים וכו'. • תכנית מס' 737676 משנת 2019, נגזה. - התכנית הציעה תוספת יחידות דיור, זכויות בניה והחלפת גג רעפים. נדחתה בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית, בעקבות חריגות מנפחי הבניה ומתכסית הבינוי הקבועים בתכנית האב. • תכנית מס' 799569 משנת 2020, נגזה. - התכנית הציעה תוספת יחידות דיור וזכויות בניה למגורים. עורך ומגיש התכנית ביקשו שלא לקדם את התכנית.
היתרים:
• 1985/0055.00 – משנת 1986, הודפסה טיוטת היתר בניה לתוספת בניה לבניה הקיים. תוספת של 516.57 מ"ר ע"ג 160 מ"ר קיימים = סה"כ 676.57 מ"ר. 4 יח"ד. • 1985/0055.01 – משנת 1991, הופק-הוצא היתר בניה לתוספת של 101.64 מ"ר ע"ג 677.57 מ"ר קיימים = סה"כ 779.21 מ"ר. (אין היתר סרוק במערכת העירונית). • 2006/0148.00 – משנת 2007, הופק הוצא היתר בניה. עבור הקונסוליה האמריקאית, לצורך התקנת גדר מתכת מסביב לבניין קיים, ועמודי מתכת במדרכה למיגון וביטחון המבנה. • 2006/0148.01 – משנת 2009, הופק הוצא היתר בניה. חידוש היתר. • 2006/0148.02 – משנת 2020. הבקשה מציעה תוספת שימוש מלונאי בשימוש חורג, עבודות הריסה, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, פרגולה, ממ"ד, שינויים ללא תוספת שטחים. הבקשה הנ"ל נדונה בוועדת ערר, להלן עיקרי החלטת וועדת הערר: בנסיבות המפורטות לעיל, בשים לב לפרק הזמן שנקבע לשימוש החורג, כ- 3 שנים בלבד, לצד העובדה כי הוצאת ההיתר הותנתה בהפקדת תכנית נקודתית בפועל, על כל המשתמע מכך כמפורט לעיל, לא ראינו מקום להתערב בהחלטת הוועדה המקומית, למעט הנחייתנו לפעול לצמצום הממ"קים כמפורט בסעיף 56 לעיל, ולחילופין בהתאם לאישור גודל הממ"קים על ידי הוועדה המחוזית.

החלטתנו זו תובא לידיעת הוועדה המחוזית ירושלים בטרם הדיון בהפקדת התכנית לשינוי הייעוד, הקבועה כתנאי להיתר, כמפורט לעיל בסעיפים 52-58. הערר נדחה בעיקרו.

להלן סעיפים 52-58 מתוך החלטת וועדת הערר (בדגש על סעיף 56):

”

52. בהקשר זה יובהר ויצוין, כי אישור הבקשה לשימוש חורג אינו סותם את הגולל על הבינוי הקיים, שכן בינוי כאמור יבחן לעת הפקדת התכנית הנקודתית על ידי הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית תהיה רשאית גם לבחון חלופות בינוי נוספות ואחרות להצבת מיקום עמודת הממ"קים, ככל שתמצא לנכון לאשר את שינוי

היעוד. וזאת עוד טרם הפקת ההיתר. בהקשר זה יצוין, כי ידוע כי בדיון להפקדת התכנית בפני הוועדה המחוזית אין זכות טיעון לציבור, זכות כאמור מתגבשת רק לאחר שהתכנית תופקד במסגרת הליך ההתנגדויות הקבוע בחוק.

53. עם זאת, בענייננו ראוי ונכון שההליך בפני ועדת ערר זו, כך גם טענות העוררים באשר לפגיעה הנטענת בדירתם ובסביבתם, יעמדו בפני הוועדה המחוזית לעת הדיון בהפקדת התכנית, שכן התוצאה הישירה של החלטתה להפקיד את התכנית ולאחר מכן הפקדת התכנית בפועל, תסלול את הדרך להוצאת היתר הבנייה לשימוש החורג המבוקש.

54. בנסיבות אלו, ועדת הערר תעביר החלטה זו ללשכת התכנון אשר תפעל להצגת ההליכים שנערכו בפנינו, בפני הוועדה המחוזית לעת הדיון בהפקדת התכנית הנקודתית.

55. אין באמור בהחלטתנו זו, כדי לכבול את שיקול דעתה של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בירושלים המהווה את מוסד התכנון הבכיר בהיררכיה העירונית. עם זאת, ראוי כי מליאת הוועדה המחוזית תהיה ערה להליך שבפנינו. בהקשר זה, ככל שתאושר התכנית הנקודתית להפקדה, לא מן הנמנע כי הבינוי בהתאם לבקשה

להיתר מושא ערר זה יצטרך להיות תואם לנספח הבינוי של התכנית המופקדת. כך גם, ככל שיהיה שינוי במיקום עמודת הממ"קים או ככל שלא יאושר הממ"ק הקומתי, יהיה על המשיב 2, מבקש ההיתר, לפעול לתיקון הבקשה להיתר בהתאם להוראות נספח הבינוי, ככל שיאושר וכפי שיאושר על ידי הוועדה המחוזית בהחלטתה להפקיד את התכנית.

56. נבקש להפנות את תשומת לבו של הוועדה המחוזית כי הבינוי עבור הממ"ק במסגרת הבקשה להיתר מוצג כחדר/יחידת אירוח. רוצה לומר, חדר אירוח אשר אמור לשמש כמיגון לכל המתארחים ביחידות האירוח בקומה הרלוונטית. כך גם הממ"ק הוצג בגודל מקסימאלי המתאפשר בשטח של 23 מ"ר, כאשר ניתן לצמצם

את הבינוי לגודל מינימאלי העומד על 15 מ"ר בלבד. הקטנת הממ"ק לגודל המינימאלי תצמצם את הפגיעה בעוררים ותקטין את מופע הבינוי של מבנה הממ"ק. בהקשר זה, לטעמנו נדרש אישור של פיקוד העורף כתנאי להיתר המאשר כי ידוע שהממ"ק עבור האכסון המלונאי אינו משמש כמבנה מיגון בלבד אלא כיחידת אירוח העומדת בפני עצמה.

57. ועדת הערר סבורה, כי איזון נכון בין הצורך לשימוש מלונאי לבין מבני המגורים הנמצאים בסמיכות ימצא את מקומו על ידי הקטנת הממ"קים לגודל המינימאלי, קרי 15 מ"ר וכך לטעמנו נדרשת להיות מתוקנת הבקשה להיתר. עם זאת, המשיב 2 רשאי להציג בפני הוועדה המחוזית כנספח בינוי לתכנית הנקודתית את הבקשה להיתר לשימוש חורג כפי שמוצעת בפנינו, וככל שזו

תאשר להפקדה בבינוי הנוכחי על ידי הוועדה המחוזית, לא יידרש המשיב 2 לתקן את הבקשה להיתר מושא ערר זה. בכל מקרה, בינוי כאמור, שיוצג כחלק מנספח הבינוי של התכנית הנקודתית, יפורסם עם מסמכי התכנית לעיון הציבור וכל מי שרואה עצמו נפגע מבינוי כאמור, ובכלל זה העוררים, יהיה רשאי להגיש התנגדות בהתאם לדין בפני הוועדה המחוזית. 58. בינוי אלטרנטיבי - הסטת עמודת הממ"קים לנישה בחזית הדרום מזרחית – ועדת הערר בחנה את עמדת הוועדה המקומית והמשיב 2, לפיה מיקום עמודת הממ"קים כפי שהוצעה בבקשה אושר כנדרש על ידי מח' השימור של עיריית ירושלים כמיקום המיטבי עבור הממ"קים למבנה הקיים. לא מצאנו מקום להתערב בכך, ולהסיט את המיקום לאלטרנטיבה המוצעת על ידי העוררים, היות שהאלטרנטיבה כאמור לא אושרה על ידי מח' השימור ויש בה להביא לפגיעה בדיירים הנמצאים במבנה הסמוך לחזית המזרחית. כמפורט לעיל, הבינוי המוצע יובא בפני הוועדה המחוזית טרם הפקת היתר הבנייה, לעת הדיון בהפקדת התכנית הנקודתית, כאשר בסמכותה של הוועדה המחוזית לבחון מיקום אלטרנטיבי לעמודת הממ"קים. ”	
עבירות בניה: במערכת העירונית קיימות מספר עבירות בנייה.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
מתחם לשימור - מס' תיק 1539, טלביה/ קוממיות. השכונה על בנייניה מהווים שלב בהתפתחות העיר ההיסטורית בתקופת המנדט הבנייה בסגנון האקלקטי והבינלאומי האופייניים לבנייה של הבורגנות הערבית- נוצרית של התקופה עם פרטי בניין אופייניים לתקופה. ראה מטה חוו"ד מח' שימור.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
ט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים לשימור לפי תכניות מפורטות. כ. תכנית שכונתית - עפ"י תכנית האב למושבבות המהווה מדיניות באזור זה: מתחם D, אזור מגורים 2- שימור מרקמי ותוספת מתונה, מבנה לשימור ב. במגרשים בשטח בין 501-600 מ"ר-חלוקת אחוזי הבנייה, גובה וקווי הבניין יהיו לפי השתייכות לטור א' או טור ב'. כא. תקן חנייה עירוני – גבוה.	
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30	
תואם אזור פיתוח עירוני.	
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר.
אחרת	-

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' 1401348 – רח' ז'בוטינסקי 19, טלביה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת יעוד מלונאות לבניין הקיים ותוספת שטחים למרחב מוגן. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד שנקבע בתכנית 3137 למגורים ותיירות. התכנית חלה על חלקה 21 בגוש 30021, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל מגרש ל 582 מ"ר בהתאם לשטח הרישום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 21 נוצרה במפת גוש סופית. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	מלון ז'בוטינסקי 19 אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשיעור רצונו של האגף. 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח'	לא התקבל

גננות-עצים ותכנון	
הערות המחלקה לתוכנית 1401348 1. כללי 2. התוכנית מציעה תוספת שטחים למרחב מוגן, ותוספת של ייעוד מלונאות למבנה קיים בייעוד מגורים מיוחד. 3. במבמה אתר לשימור. 4. חו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 5 ומונה תדפיס תשריט 4 מעודכנים למרץ 2025. 5. הערות לתכנון 6. נדרשת התחייבות לשמירה על העצים הבוגרים בשטח התכנית. לשם כך, יש להגיש סקר עצים ולסמן את העצים על גבי התשריט. 7. הערות להוראות התוכנית 8. המחלקה מקבלת את הכתוב בסעיף 6.2.1.1 בהוראות התכנית ש"תנאי בהליך הרישוי להיתר הריסה ו/או חפירה ו/או בניה יהיה תיאום נספח סביבתי לשלב העבודות עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת הנחיותיו בתכניות העבודה.	המחלקה לאיכות הסביבה
ירושלים, ד' אדר תשפ"ה 04 מרץ 2025 הנדון : חוות דעת לתכנית 1401348 בטלביה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 5 להוראות התכנית, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת טלביה, ברחוב ז'בוטינסקי 19, גוש : 30021 חלקה 21. שטח התכנית : כ- 0.580 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 3137 אשר קבעה את היעוד ל"אזור מגורים 2 מיוחד" והגדרות לבניין אופייני. שטחי הבנייה המאושרים : כ- 540 מ"ר עיקרי. מספר הקומות המירבי 2 קומות או 4 קומות מעל קומת מרתף. קיים מבנה בין 4 קומות וקומה מובלעת בחלל גג הרעפים מעל קומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת. על פי מערכת המידע הגיאוגרפי קיימות 8 יח"ד. 3. תיאור התכנית : הוספת שימוש למלונאות. כמו כן התכנית מציגה שינויים חיצוניים במבנה. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : ככל והיחידה לשימור תאשר את השינויים המבניים, המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - יש לתקן סעיף 5 בהוראות התכנית. התכנית מאפשרת הקמה של 18 יחידות דיור. מספר יחידות הדיור לא יעלה על הקיים כיום. על פי מערכת יעודי הקרקע קיימות 4 יח"ד. - יש לתקן סעיף 7.2, מימוש התכנית, יש לקבוע ל- 7 שנים.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	הרל"י - מלונאות ותיירות
סדר יום ועדת שימור תאריך 30/03/25 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 23/2025 מספר תיק 6980 נתונים כלליים כתובת ז'בוטינסקי 19 שם המבקש אדריכל איציק עדס סיבת הפניה תכנית מתאר מפורטת מספר תכנית 1401348 סמכות וועדה מחוזית איש קשר במחלקת השימור אדריכל קארין הלוי גוש	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

חלקה	
בשלמות	
שטח	
30021	
21	
כן	
582	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות : תוספת יעוד מלונאות לבנין אופייני ותוספת שטח למרחבים מוגנים קומתיים בחזית אחורית	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור :	
תכנית 3137	
הבנין מסומן כ'בנין אופייני' עליו חלות הוראות השימור המפורטות בסעיף 14 גדר צפונית מסומנת כ'גדר לשימור' עליה חלות הוראות השימור המפורטות בסעיף 15	
תיאור מצב קיים : האתר ממוקם במתחם לשימור שכונת טלביה. בתחום החלקה מצוי מבנה מגורים בן 5 קומות מעל מרתף שהוקם במקור בשנות השלושים, מבנה מטיפוס בית החלל המרכזי בסגנון אקלקטי. בשנות השמונים בוצעו במבנה שינויים מהותיים לרבות שינויים פנימיים, תוספת בניה שלוש קומות והפיכת בור מים למקלט. הבנין שימש עד לפני כמה שנים את הקונסוליה האמריקאית.	
היתרים מאושרים/בתהליך : היתר 32378 תיק בנין 85/55.01 לשינויים בבנין קיים הונפק ב 14/05/91 היתר 57857 תיק בנין 2006/148 לבנית גדר עבור הקונסוליה האמריקאית הונפק בתאריך 07/05/2007	
בקשה 2006/148.02 לשינויים בבנין הקיים ושימוש חורג למלונאות - נדונה בועדת ערר 1104-24	
תכניות מאושרות : תכנית מתאר 3137 בתוקף מתאריך 15/10/1989 יעוד מגורים 2 מיוחד אחוזי הבניה 112% משטח החלקה ב 4 קומות, קו בנין קדמי 6 מ' צדי 4 מ' אחורי 5 מ'	
מסמך מדיניות : תכנית האב למושבות (2015) מבנה לשימור ב' יעוד מגורים 2 שימור מרקמי ותוספת מתונה 135%, גובה מבנה 16.5 מ' מספר קומות 5, קו בנין קדמי לפי הקיים ברחוב, צדי 4 אחורי 5 מ'	
עיקרי הוראות התכנית : (1) קביעת קווי בנין לבינוי עמודת מרחב מוגן (2) קביעת תוספת יעוד אכסון מלונאי ליעוד הקיים (3) קביעת הוראות שימור	
התכנית מוגשת בהתאם להחלטת הועדה המקומית בבקשה להיתר 2006/0148.02 מתאריך 25/07/24 שקבעה כי תנאי למתן היתר יהיה הפקדה בפועל ואישור הועדה המחוזית לתכנית המשנה את היעוד. התייחסות למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף בתאריך 03/03/25 מונה תדפיס הוראות_5,	

	מונה תדפיס תשריט_4, נספח בינוי מתאריך 17/12/24 וועדת שימור : המלצת וועדת שימור מס' 23 : לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים : - יש לקבוע קווי בנין בהתאמה לקונטור הבנין. - התכנית קובעת הוראות שימור המחליפות את הוראות השימור בתכנית 3137. סעיף 4.12 א (1) לדייק בתיאור חלקי הבניה ההיסטורית לשימור קומת מרתף וקומת קרקע, כמסומן בנספח בינוי. - סעיף 6.1.1 להוסיף הנחיות לשיקום גדר אבן בהתאמה למצב מקורי, גדר מסגרות תהא לא אטומה. - סעיף 6.1.4 להוסיף הנחיות בדבר עצים לשימור ונטיעות חדשות עפ"י עקרונות שכונת גנים טלביה. - יש לסמן בנספח בינוי ובהערות לטבלה 5 סעיף 1 תוספת/הרחבה מבוקשת למרפסות זיו חזית צפונית קומות 3-4 בעומק מרבי לפי קו חזית קדמית החלטות הוועדה לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים : הוועדה רואה בחיוב שימוש מלונאי במבנים לשימור. במקרה זה הסבת מבנה מגורים למבנה מלונאי. - יש לקבוע קווי בנין בהתאמה לקונטור הבניין. - התכנית קובעת הוראות שימור המחליפות את הוראות השימור בתכנית 3137. סעיף 4.12 א (1) לדייק בתיאור חלקי הבניה ההיסטורית לשימור קומת מרתף וקומת קרקע, כמסומן בנספח בינוי. - סעיף 6.1.1 להוסיף הנחיות לשיקום גדר אבן בהתאמה למצב מקורי, גדר מסגרות תהא לא אטומה. - סעיף 6.1.4 להוסיף הנחיות בדבר עצים לשימור ונטיעות חדשות עפ"י עקרונות שכונת גנים טלביה. - יש לסמן בנספח בינוי ובהערות לטבלה 5 סעיף 1 תוספת/הרחבה מבוקשת למרפסות זיו חזית צפונית קומות 3-4 בעומק מרבי לפי קו חזית קדמית.
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
עירוב שימושים		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
תוספת תיירות לשכונה		השפעות חברתיות:
	לא מוצע פתרון חניה יעיל למלונאות.	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- התכנית מציעה תוספת שימוש למלונאות בבניין מגורים, יש לקבוע בצורה ברורה במסמכי התכנית

את כמות חדרי המלון המתאפשרים בתכנית.

2. מכיוון שהתכנית שומרת על האפשרות למגורים בבניין יש לקבוע את מספר יחידות הדיור על פי המאושר ולא להוסיף יחידות דיור ל 18 יחידות דיור בבניין כפי שמוצע בטבלה חמש בתקנון.
3. יש לקבוע שימוש אחד בלבד בהיתר הבניה לבניין או מגורים או מלונאות לא יותרו שני השימושים בהיתר בניה אחד על פי חלוקה לקומות כפי שמוצע בתקנון – כל המסמכים יתוקנו בהתאם.
4. בהתאם להחלטת וועדת הערר בבקשה להיתר מס' 2006/0148.02, יש לצמצם את חדרי הממקי"ם לגודל מינימום של ממ"ק אשר הינו 15 מ"ר בכדי להקטין את מופע הבינוי של עמודת הממקי"ם.
5. יש לקבל את אישור של פיקוד העורף המאשר כי ידוע שהממ"ק עבור האכסון המלונאי אינו משמש כמבנה מיגון בלבד אלא כיחידת אירוח העומדת בפני עצמה, ככול ולא יתקבל אישור כאמור הממ"ק לא יישמש כיחידת אירוח.
6. התכנית תציע שימוש נוסף למלונאות ולא אכסון מלונאי – כל המסמכים יתוקנו בהתאם.
7. סעיף החניה המופיע בתכנית אינו ברור וזאת מכיוון שהתכנית אינה מציעה כלל חניה – יש להבהיר.
8. יש לתקן את סימון קווי הבניין ולהתאימם לקונטור המבנה המוצע.
9. יש לסמן על גבי הנספח בינוי את המרפסות זיו המוצעות בחזית הקדמית. כמו"כ, יש לציין בהוראות טבלה 5 סעי' ו' כי עומק מרפסת מרבי יהיה לפי קו חזית קדמית.
10. בסעיף 7.2. יש לציין כי זמן משוער למימוש לתכנית יהיה עד 7 שנים.

שימור:

11. בסעיף 4.1.2.א. (1), יש לדייק את תיאור חלקי הבניה ההיסטורית לשימור קומת המרתף וקומת הקרקע.
12. בסעיף 6.1.1. יש להוסיף הנחיות לשיקום הגדר הקיימת לשימור בהתאם למצב המקורי. כמו"כ יש לציין כי גדר מסגרות לא תהיה גדר אטומה.

עצים:

13. יש לשמר עצים בוגרים בשטח התכנית, ולהגיש סקר עצים. כמו"כ יש לסמן את העצים בתשריט מצב מוצע לפי הסימונים המקובלים.
14. יש להוסיף סעיף בדבר עצים לשימור ונטיעות חדשות עפ"י עקרונות שכונת גנים, בתיאום עם אגף שפ"ע.

כללי:

1. יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני.
2. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף שפ"ע. תנאי למתן טופס 4 ביצוע הנ"ל בפועל.
3. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: תושי"ה, רשות העתיקות, כבאות והצלה, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
4. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
5. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
6. 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 התכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

הערות טכניות

גודל החלקה בטבלת השטחים 3.2 והגודל המצוין בטבלה 5 שבהוראות התכנית אינו תואם, יש לתקן לפי הגודל הקיים לפי תכנית המדידה.

מספר סידורי: 23

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית :	1350719
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	דויד מיכל
עורך התכנית :	פדן אורי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	08/03/2025
כתובת	ישי 7 , אבו תור - גבעת חנניה

גוש	חלקה	בשלמות
30019	3	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 10 תשריט 3

מטרת התכנית: התכנית מציעה תוספת שתי קומות ותוספת זכויות בניה, למבנה קיים עבור תוספת שתי יחידות דיור, סה"כ מוצע מבנה בן 4 קומות ו-4 יח"ד. עיקרי והוראות התכנית: - שינוי יעוד ממגורים 4 למגורים ב'. - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית לסה"כ 462 מ"ר מתוכם 230 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו2321 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת מס' יח"ד ל-4. תוספת 2 יח"ד ביחס לקיים. - קביעת קווי בנין בהתאם למוצע בתשריט. - קביעת מבנה לשימור. - קביעת כניסה קובעת חדשה לבניין מרחוב ישי. - קביעת הוראות לשימור. - קביעת הוראות בינוי.
--

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

מ"ר	%	מרבית מעל לקרקע	
מגורים ב'	4	307.2	100
מ"ר 462 מתוכם 232		מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת	כ-150% בנייה מרביים
תיאור המצב הקיים			
יצוין כי הקו הכחול של התכנית סומן בחלק המזרחי של חלקה 3. בחלק המזרחי של החלקה קיים מבנה היסטורי לשימור בן קומה וחצי אשר מוצעת תוספת קומות בתכנית זו, ובחלק המערבי של החלקה קיים מבנה בן 2 קומות. קיימים עצים בוגרים בחלק הצפוני של החלקה.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מס' 2698 - משנת 1983, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 4 (70% מירביים 2 קומות) תכנית מס' 777235 - משנת 2021, נגזרה בשנת 2024, התכנית הציעה שינוי יעוד קרקע ממגורים 4 למגורים ב', תוספת זכויות בניה וקומות בהתאם לבינוי המוצע בתכנית בנדון. סיבת הגניזה עקב בקשת היזם למשוך את התכנית.			
היתרים:			
לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.			
עבירות בניה:			
לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה ממוקם במורדות הצפוניים של שכונת אבו תור, ונצפה היטב מכיוון הר ציון. הבית נבנה ככל הנראה עם הקמת השכונה בשנות ה-80 של המאה ה-19. סיבת הקמתו של המבנה הייתה ככל הנראה למטרת מגורים וכחלק מתהליך התרחבות הבנייה דרומה ומזרחה אל מחוץ לחומות של בני העדה המוסלמית. המבנה הקיים הינו מבנה דו קומתי, בנוי קמרונות בשתי קומותיו, עם גג המבליט את הקמרונות על צלע דופן גבעת אבו-טור. המבנה מתפקד כיום כבית צמוד קרקע דו משפחתי. המבנה כולו צמוד דופן עם מבנה נוסף (ממערב), באותה החלקה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות			
כב. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני, אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות. כג. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור עירוני לשימור לפי תכנית מפורטת, אגן העיר העתיקה. 4 קומות 160% בניה מרביים. כד. תכנית שכונתית - בשכונה קיימת תכנית אב לשכונת אבו תור הנמצאת בתהליך, התכנית טרם אושרה בוועדות. עפ"י החלופה הנבחרת שטח התכנית נמצא באזור א' - 4 קומות ו-110% אחוזי בנייה. כה. תקן חנייה עירוני - גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/30			
תואם, אזור פיתוח עירוני.			

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1350719 – רח' ישי 7, אבו תור כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות וקביעת זכויות בניה לבנין קיים ושינוי יעוד מאזור מגורים 4 שנקבע בתכנית 2698 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלק מחלקה 3 בגוש 30019, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, 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. - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים

הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת איזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו." יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף טבלת 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 להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בגוש 30019 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 30.12.2008 הקבעה את גבולות חלקה 3. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: הוראות התכנית: 1. יש למחוק מהוראות התכנית את סעיף ב' לטבלה 5, הנוגע להתקנת גשרון מרח' ישי (זאת בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לתכנית 101-777235, מיום 10.11.21). 2. יודגש כי נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור. 3. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות מתאימות לסעיפי סטיה ניכרת: "עמידה בכלל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים." ב. תנאים למתן היתר: תאום ואישור בקשת ההיתר עם מחלקת השימור. נספח פרטי שימור יוכנו ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי ייעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור. יש להטמיע בבקשת ההיתר חו"ד של מהנדס שימור (המופיע ברשימה באתר מח' השימור) המאושרת ע"י מח' שימור. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחו"ד הנדסית זו. ג. תנאים נוספים: יש למנות משמר המופיע ברשימת משמרי המורשת הבנויה, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תואם למדיניות האזור	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
חנייה מוצעת במגרש סמוך במרחק של כ-30 מ'.		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בהתאם להחלטת הוועדה בתכנית הקודמת מס' 777235, הוועדה התרשמה כי המגרש איננו ממוקם ברחוב עין רוגל אלא פנימי יותר ולכן ניתן לאפשר בינוי של 4 קומות ו-150% בנייה מרבי כפי שמוצע.
2. התכנית מציעה תוספות על חצי מבנה לשימור המייצרת אי סימטריה, אך מאחר ומבדיקה מול השימור ותיק התיעוד מדובר על שני מבנים היסטוריים שנבנו בתקופות שונות עם קיר משותף, אין מניעה לקדם תכנית על חלק אחד כפי שקורה באזורים היסטוריים אחרים בעיר המאופיינים בבניה עם קיר משותף, ככל ותקודם תכנית על החלק השני של המבנה השימור יחולו עליה אותן ההנחיות בינוי שמאפשרת תכנית זו.
3. יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות מתאימות לסעיף סטייה ניכרת וכי לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף פנים וחוף, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
4. בטבלה 5 הערה ב', צוין כי יותר גשר חיבור לרח' ישי, יש לתכננו ולסמנו בנספח הבינוי ולתאמו מול מח' שימור.
5. בסעיף 1.7.1. בטבלת הנספחים המצורפים לתכנית יש לציין את נספח מצב מאושר, וכן את נספח הבינוי ולהדגיש כי הוא הינו מחייב לנושא השימור.
6. לא תותר הקמה של חדר יציאה מחדר המדרגות על גג המבנה.
7. בהערות לטבלה 5 מצוין כי גובה מעקה הגג יהיה עפ"י התקנות, יש לקבוע כי לא תותר הגבהת מעקה הגג מעבר לנדרש עפ"י התקנות ותקבע על כך סטייה נכרת.
8. יש לקבוע כי מיקום המערכות של כל המבנה על גג הבניין יתואם עם מחלקת שימור בשלב היתר הבניה.
9. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לסמן את העצים הבוגרים הקיימים בשטח התכנית לשימור ולקבוע בהתאמה הוראות.
10. תנאי להיתר בניה יהא הגשת חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. התכנית ההנדסית תתייחס ותפרט הנחיות שימוריות הנדסיות.
11. בדיקת חיזוק המבנה לפי תקן 413- הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס, שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים ועל בסיס דו"ח מפורט, שיוגש לאישור מחלקת השימור, אז יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.
12. תנאי למתן היתר יהא תאום ואישור הבקשה להיתר עם מח' שימור.
13. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
14. יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני.
15. שטח התכנית הינו בתחום מודל העיר, תנאי למתן היתר בניה יהא הטמעת מודל גושני של

- הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
16. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: שפ"ע כבישים ומדרכות, שפ"ע- גננות ועצים, תברואה, תוש"ה, כבאות, מח' שימור, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
17. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות

19. בהתאם לנוהל מבאת יש לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות לרבות מתאר 62 ולהסיר את היחס לתכנית 10038.
20. השטח המוצע בטבלה 3.2 והמוצע בטבלה 5 אינו תואם, יש לעדכן לפי השטח הנכון.

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1306000
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	גולובנצ'יק מרדכי דוד
עורך התכנית:	ברלב דן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	29/09/2024
כתובת	הארבעה 40, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30668	17	כן

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

הרחבת יחידות דיור ותוספת קומה ברחוב הארבעה 40, פסגת זאב, ירושלים. 1. קביעת בינוי לתוספות בנייה לשם הרחבת יח"ד קיימות כמפורט להלן: • קביעת בינוי לתוספות בניה בקומה ב' - במפלס +5.42 בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. • קביעת בינוי לתוספת קומה ג' מוצעת במפלס +8.15 בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. 2. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 3. הגדלת שטחי הבניה ל-764.62 מ"ר עיקריים מעל הקרקע שהם שטחי הבניה הכוללים במגרש. 4. הגדלת מספר הקומות מ-3 מעל קומת מרתף ל-4 קומות מעל קומת מרתף. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 6. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור. 7. קביעת שלביות ביצוע. 8. קביעת הוראות בגין הריסה. 9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

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

מגורים ב'	6	506.75	100	764.62	151% בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	6	506.75	100	764.62	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בין 3 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 4 קומות. קומה אחת מעל מפלס רחוב הארבעה. הבניין נמצא באזור המאופיין ע"י בניינים בני 4-5 קומות עם גג שטוח. קיימות סגירות לא חוקיות בחזיתות צפון מערבית וצפון מזרחית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 3339 – משנת 1985. מגרש 362 ביעוד אזור מגורים. גודל המגרש הוא 460 מ"ר ויחולו הוראות של תכנית מס' 3058 ו-3058א' לגבי אזור מגורים. תכנית מס' 3058 - משנת 1982. מגרש 39 ביעוד אזור מגורים. שטח הרצפה המירבי למגורים המותר למתחם כולו יהיה 34,500 מ"ר, מותר 345 יח"ד מירבי, ו-4 קומות. ניתן יהיה באישור הועדה המקומית, הסכמת הועדה המחוזית ובלבד שיתקבל אישור מ.מ.י. להגדיל את מספר יח"ד המירבי בכל המתחם בכ-10% ע"י קיזוז בין המתחמים. בכל מקרה שבו הגדלת מספר יח"ד יהיה גדול מ-10% יעשה הדבר ע"י הפקדת שינוי לתכנית המפורטת. תכנית 3058א' – משנת 1983. לא רלוונטית עבור מגרש 39. תרש"צ 5/53/15 – משנת 1998. אזור מגורים.					
היתרים: 1985/0460.00 - הודפסה טיוטת היתר בניה. משנת 1986. בניה חדשה למגורים 6 יח"ד. 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. 546.35 מ"ר שטחים כוללים. 1985/0460.01 - נדונה בוועדת המשנה. משנת 1999. בניית מרפסות (סה"כ 34 מ"ר) עבירות בניה: 2018/7961.00 – נפתח תיק לעבירה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כו. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני כז. התייחסות לתכנית הבנייה: עד 6 קומות כח. תקן חנייה עירוני: גובה					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					
תמ"א 35	תואם				
תמ"א 1	ל"ר				

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1306000 – רח' הארבעה 40, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יחידות דיור ותוספת קומה, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים כללי שנקבע בתכנית 3339 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 17 בגוש 30668, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 17 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 945/1999 הרשומה מתאריך 27.11.2007. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה בתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
הרחבות דיור	היקף גדול של עבירות בניה בבניין. מסומנות להריסה.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	ל"ר
השפעות חברתיות:	ל"ר	ל"ר
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	ל"ר
סביבה ונוף:	ל"ר	ל"ר

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. במסגרת התכנית מוצעות הרחבות משמעותיות על ידי תוספת קומה ל- 2 יח"ד בקומה העליונה בלבד. יש לבחון הרחבות דיוור ותוספת ממ"ד עבור יתר יח"ד בבניין במרחק שלא יקטן מ- 3 מ' מגבול החלקה, בתיאום מחלקת תכנון.
2. לבטל מרפסות זיז המוצעות בקומה ג' בחריגה מקווי בניין. לאור ההרחבה הגדולה המוצעת לכל דירה ניתן להציע מרפסות בקומה העליונה החדשה בנסיגה בלבד כמרפסות גג ולא מרפסות זיז.
3. לסמן קו בניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים ותוספת הבניה המוצעת.
4. להוסיף להוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות.
5. תוספת הקומה תהיה בהינף אחד לשתי יח"ד יחד. יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית.
6. יש לסמן בתשריט להריסה את כל עבירות הבניה הקיימות בחלקה ולהוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין הריסה ועצים לשימור.
7. יש לסמן בנספח הבינוי את הגישה אל המתקנים המשותפים על גג הבניין החדש.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית למתקנים על הגג. העתקת המתקנים לגג החדש יהיה על ידי ועל חשבון מגיש היתר בניה.
9. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
10. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק הת"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
11. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
12. 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.

הערות טכניות

תקנון:

13. סעיף 1.4 - יש לתקן את הסעיפים מהחוק.

14. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

15. סעיף 4.1.2ד' – יש להשמיט סעיף כי זהה לסעיף 4.1.2ג'

16. סעיף 6.2.1 עתיקות – יש להשמיט. מדובר בתוספת לבניין קיים.

17. סעיף 7.2 יש לציין זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים.

נספח בינוי:

18. יש לתקן סמכות בטבלת שטחים, ולהחליף אותה בטבלה הרלוונטית לסעיף בחוק.

19. יש לציין במלל שקומת המרתף תהיה לאטימה במקום להריסה.

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1297548
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	ועדה מקומית
עורך התכנית :	וינד מיכאל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	03/03/2025
כתובת	שד ש"י עגנון 1 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30185	203	כן
30185	176	כן
30185	178	כן
30185	179	כן

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

מטרת התכנית : התכנית מציעה תוספת זכויות וייעול שטחים במוסד ציבורי קיים תוך יצירת חיבור תנועתי נוסף בין רח' ישראל אהרוני ורח' המעפילים וכן קביעת שימושים למבנים ומוסדות ציבור למטרות לחינוך, דת, רווחה, קהילה, בריאות, חברה, תרבות וספורט. עיקרי והוראות התכנית : - קביעת ייעודי קרקע למבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת. - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית לסה"כ 17,900 מ"ר, מתוכם 13,725 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 4,175 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת מס' קומות מירבי ל 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת - קביעת קווי בניין. - יצירת חיבור תנועתי נוסף בין הרחובות ישראל אהרוני והמעפילים. - קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע. - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי לרבות פיתוח נופי. - קביעת הוראות הריסה. - קביעת תנאים להליך הרישוי. - קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה. - קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות – אחוזי בניה מירביים
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		156.66	2.36	
דרך מוצעת		1,211.16	18.23	
מבנים ומוסדות ציבור		5,274.77	79.41	המהווים 254% בנייה למבנים ומוסדות ציבור.
				מבנים ומוסדות ציבור : 13,400 מ"ר. מסחר ומשרדים : 325 מ"ר.

					סה"כ: 13,725	
			6,642.58	100		סה"כ
תיאור המצב הקיים						
קיים בית ספר יסודי ואשכול גני ילדים, ב 2 מבנים ומבנה המשמש לאולם ספורט, מגרש ספורט פתוח, דרך מאושרת ומעבר ציבורי להולכי רגל.						
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית						
תכנית מס' 1097ד – משנת 1985, יעדה חלק משטח התכנית לשטחים למבני ציבור. תכנית מס' 4385 – משנת 1993, שינוי לתכנית 1097ד						
היתרים:						
לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.						
עבירות בניה:						
קיימות מספר עבירות בניה במערכת.						
התייחסות למבנים ואתרים לשימור						
התכנית נמצאת בתחום העיר ההיסטורית.						
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות						
א. תכנית מתאר 2000 מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני. ב. תכנית אב המושרות קובעת את שטח התכנית למגרש עבור מוסדות ומבני ציבור. ג. תקן חנייה עירוני – גבוה.						
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30						
תואם, אזור פיתוח עירוני.						
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות						
תמ"א 35		תואם.				
תמ"א 1		ל"ר.				
תמ"א 18		ל"ר.				
אחרת		ל"ר.				
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור						
שימוש	נדרש תדריך ההקצאות	עפ"י	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	כן		כן	מוצעת כיכר עירונית.		
מבני ציבור	כן		יעוד מוסדות ומבני ציבור.			
עתודות / אחר	ל"ר					

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתוכנית לתוכנית 1297548-בית הספר לוריא, ירושלים

1. כללי תיאור התכנית: התכנית מציעה שינוי ייעודי קרקע, הריסת המבנים הקיימים ובניית 2 מבנים חדשים בני 6 קומות מעל כניסה קובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת. השימושים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: שירותי חינוך, רווחה, רפואה, דת, קהילה, תרבות פנאי, ספורט ומסחר. בניית אולם ספורט וחניות תת קרקעיים, שהכניסה לחניות תהיה מרח' שי עגנון. שטח התוכנית כ-6.5 דונם. הערות המחלקה מתבססות על מונה תדפיס התשריט 8 והוראות 8. 2. השלמות נדרשות כתנאי להפקדה: 1. בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר. 2. נספח סביבתי הבוחן היבטי איכות אוויר (הן מתחבורה והן משימושי התוכנית), רעש ואקוסטיקה, קרינה וכו'. 3. הערות לתוכנית: 1. התוכנית מציעה כריתה נרחבת של עצים בשטחי החצרות והמעברים, המחלקה סוברת כי כריתה העצים כפי שמתואר בתשריט תפגע בסביבה ואינה הכרחית. לכן, המחלקה מבקשת למנוע ככל הניתן כריתה של עצים. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית. 4. הערות המחלקה להוראות התכנית: 1. יש להטמיע את המסקנות וההנחיות העולות מחוות הדעת הסביבתית להוראות התוכנית. 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים בתכנית יהיה C. 3. בהתאם לנספח הבינוי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים לטובת המוסדות וכו' בתכנית מינימאלית של 70%. עבור גגות חיים וירוקים יש לקבוע עומק שתילה של 30 ס"מ. 4. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים. 5. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 6. תנאי להיתר חפירה/בניה ראשון יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה והצגת התייחסות ותנאי המשרד להגנת הסביבה לעבודות באיזור החשוד כאיזור עם זיהום קרקע. 7. 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.	
--	--

8. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין. 9. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, מתקני ספורט וכו' אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית. 10. 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. 11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בתקן בניה ירוקה.	
הנדון: חוות דעת לתב"ע 1297548, בית ספר לוריא מיקום: התכנית חלה במתחם בית הספר לוריא, הגובל ברחובות שדרות ש"י עגנון מצד מזרח, לקצה רחוב ישראל אהרונאי ושביל הולכי רגל מצד מערב ורחוב המעפילים מצד דרום. גוש/חלקה: 30185/176,178-179,203. שטח התכנית: 6.491 דונם. בעלי עניין: מגיש התכנית – ועדה מקומית – עיריית ירושלים. עורך התכנית – מיכאל וינד – כהן וינד ושות' אדריכלות ותכנון ערים מצב סטטוטורי: כיום המתחם משמש כבית ספר יסודי ואשכול גני ילדים בשני המבנים ומבנה שלישי המשמש לאולם ספורט קטן. מצב מוצע: התוכנית מציעה הסדרה תנועתית לרח' ישראל אהרונאי וחיבורו לרחוב המעפילים. הסדרה של בינוי במגרש לשטחי הציבור, הכולל מגוון שימושי ציבור במטרה לנצל בצורה מיטבית את הקרקע. השימושים המוצעים הינם: חינוך, קהילה, בריאות, תרבות וספורט, מסחר ודת. שטחי בינוי: מסחר ומשרדים – 325 מ"ר עיקרי + שירותי מבנים ומוסדות ציבור – 13,400 מ"ר עיקרי + 2,200 מ"ר שירות = 15,600 מ"ר סה"כ הערות המחלקה: הערות כלליות- נדרש להציג תכנון עפ"י המלצת מדיניות התכנון. כתנאי לקידום התכנית יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור.	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור

נספח בינוי- יש להציג מפלסים בתוכניות, יש לתכנן גובה קומה ראוי בהתייחס להנמכות תקרה וכו'. יש להדגיש את קו חתך שעובר בתוכנית קומת קרקע ולהציגו גם בשאר התוכניות. יש להוסיף הערה כי ניתן יהיה לשנות את ה-0.00 שבתוכנית בינוי ותובא לאישור. יש להציג בדיקת התכנות של גודל החצרות הנדרש לפונקציות השונות. הוראות התכנית- טבלה 5 שטחים : שטחי החצרות המקורים לא יובאו במניין השטחים. כל השטחים יתוכננו כשטחים עיקריים. נספח תנועה- יש לדאוג למתן פתרון חנייה עבור כל השימושים עפ"י תקן ולסמנם. יש להציג מפרצי/מתחמי הורדה והעלאת תלמידים.	
לא התקבל	אגף תברואה
הנדון : חוות הדעת מינהל החינוך – מחלקה לתכנון פיזי-חינוכי לתב"ע 1297548 (לוריא) (גרסה 7 של הוראות התכנית, וגרסה 7 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת גבעת הורדים (רסקו) במתחם בית הספר לוריא, הגובל ברחובות שי עגנון, המעפילים וישראל אהרוני, בגוש 30185 חלקה 203. שטח התכנית 6.491 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : התכנית המוצעת מחליפה את התכניות : 1097/א, 4384. 3. התייחסות לתכנית המוצעת : מטרת התכנית הינה הסדרת והגדרת ייעודי הקרקע, זכויות בניה והוראות בינוי כדי לתת מענה סטטוטורי לצרכי ציבור וחינוך בשכונה המיועדת להתחדשות עירונית משמעותית. מדובר במגרש הגדול ביותר המיועד למבני ציבור בשכונת רסקו. בשכונה צפויה תוספת של כ-2,000 יחידות דיור חדשות בתכניות התחדשות עירונית. התכנית המוצעת מצמצמת את המגרש המיועד למבני ציבור מ-6,308 מ"ר שטח קרקע לכ-5,275 מ"ר. שטח קרקע של 1,033 מ"ר נלקח ממבני ציבור לטובת דרך מוצעת. מנגד, הפרוגרמה למגרש זה צופפה באופן משמעותי, ולשטח זה התווספו שימושים ציבוריים נוספים, ובהם בנוסף לשירותי חינוך גם שימושי רווחה, רפואה, דת, קהילה, תרבות, פנאי וספורט, וזאת בנוסף ל-10% מסך זכויות הבנייה במגרש שיועדו למסחר נלווה, בהתאם לסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית בסעיף שימושים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. יחד עם זאת, בטבלת זכויות והוראות בניה (להלן טבלה 5), שטחי מסחר ומשרדים המופיעים בתא שטח 1 המיועד למבנים ומוסדות ציבור הינו 250 מ"ר שטח עיקרי ועוד 75 מ"ר שטחי שרות. בנוסף, בהערה ג' בטבלה 5 נקבע כי יותר לשנות את יחס השטחים בשימושים השונים למסחר בהיקף של עד 10%, כל-עוד נשמר סך השטחים העל-קרקעיים בכל תא שטח. אנו מתנגדים לכך ששטחי המסחר והמשרדים יהיו על-חשבון השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, אלא יהיו שטחים תוספתיים בלבד לשטחי הבנייה שהוגדרו למבנים ומוסדות ציבור. 4. המלצת המחלקה : לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : א. אין התאמה בין שטח התכנית בתקנון בסעיף 3.2 (6,642.58 מ"ר), ובתשריט מצב מוצע 6,491 מ"ר. יש לתקן בהתאם לשטח הנכון בכל המקומות. ב. אין התאמה בין שטח המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור בתקנון בסעיף 3.2 (5,274.77 מ"ר), בסעיף 5 (5,258 מ"ר). יש לתקן בהתאם לשטח הנכון	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי

בכל המקומות. ג. בסעיף 4.1.2- הוראות (א) (3) יש להוריד את פירוט האחוזים לדופן בנויה בקו אפס לרחובות ש"י עגנון והמעפילים, ולאפשר קו בניין 0 ללא סייגים מפורטים על מנת לאפשר גמישות. ד. בסעיף 4.1.2- הוראות (א) (9)- מפורט מיקום תכנון אולם הספורט (בתת-הקרקע), יש להסיר על מנת לאפשר גמישות תכנונית. המיקום המדויק של אולם הספורט ייקבע לעת הכנת היתר בנייה למגרש. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד. ה. פרוגרמה: יש לציין את השימושים הבאים בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית: "מבני חינוך, כגון בתי-ספר, גני ילדים ומעונות יום. שירותי קהילה, חברה, תרבות, ספורט (אולם ספורט) ופנאי, טיפת חלב ובית כנסת. יותרו שטחים לטובת מסחר נלווה שלא יעלה על 10% מסך זכויות הבנייה במגרש". בפרוגרמה שהוגדרה למגרש זה ותואמו עם המחלקה למדיניות התכנון לא נכללו שירותי רווחה ורפואה. ו. זכויות בנייה: לאור גודל המגרש הקטן המיועד למבני ציבור ביחס לשימושים הציבוריים והפרוגרמה שהוגדרה למגרש, יש לקחת בחשבון פוטנציאל לשטחי חצרות שיעוגנו בהיתר הבנייה כשטחי שהייה מבונים, שיש לתת גם להם זכויות בנייה. על-כן, אנו מציעים להגדיל זכויות הבנייה במגרש ל-240% שטחים כוללים (במקום 210%), ללא הפרדה בין שטחים עיקריים ושטחי שרות. לאור שטחי ספורט ופנאי, שיכולים להיות מעל בית-הספר, מוצע שגובה הבינוי המוצע בטבלה 5 יהיה 8 קומות, כדי לאפשר גמישות לשירותי ציבור שאינם חינוך. במידה והתכנית כוללת קומה של חצרות ומרחבי השהייה של בית-הספר או הגנים, הקומה חייבת להיות כפולה כדי לאפשר חדירת אור טבעי (זה עוד יותר מחזק את הצורך ב-8 קומות). יש להוסיף סעיף זה בהוראות התכנית, לרבות בטבלה ז. חניה: סעיף 4.1.2 (ב) – מפורט לגבי תכנון חניונים תת-קרקעיים בכל תחום המגרש, יש להתייחס למגבלות בתכנון חניונים ציבוריים תת-קרקעיים מתחת למבני חינוך. כמו-כן, החניון המוצע במגרש 1 בנספח תנועה לא מעוגן בשטחים הנדרשים התוספתיים בטבלה 5. יש להוסיף שטחי בנייה בתת-הקרקע למגרש 1 עבור חניון תת-קרקעי. ח. בסעיף 4.3.2 (א) (5) מפורט רוחב מדרכה נגישה, יש להסיר פירוט זה על-מנת לא לחייב במידה ולא תהיה אפשרות תכנונית בשלב היתר בנייה. ט. סעיף 4.3.2 (א) (6) מחייב לעניין רוחב מדרכה במקומות בהם יתוכננו חניות בניצב (לא יקטן מ-3 מ'), יש להסיר על מנת לאפשר גמישות. י. סעיף 4.3.2 (א) (7) מפרט רוחב מדרכה בסמוך לכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור, הפירוט יגביל לעת תכנון ועל-כן יש להסיר על מנת לאפשר גמישות. יא. בסעיף 6.1.3 (1) מפורט כי מקומות החניה הנדרשים עפ"י תקן יבוצעו בתחומי החניון התת קרקעי בלבד. יש להתייחס בתכנון לכך שאין לתכנן חניות ציבוריות מתחת לתחום בית הספר. יב. סעיף 6.2.1 (1) תנאי בהליך הרישוי- הגשת נספח ניהול נגר. יש להסיר סעיף זה, לעת רישוי יתקבלו הנחיות ממחלקת איכות הסביבה. יג. סעיף 6.2.1 (10) מופיע תנאי לאכלוס- נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע. יש להסיר סעיף זה, לעת היתר נקבל הנחיות מאגף שפ"ע לעניין העצים.	
חוו"ד תוכנית מס' – 1297548 בית הספר לוריא, ירושלים מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 8 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30185 חלקות 203, 178, 179, 176 – העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות	אגף נכסי עיריה

עיריית ירושלים נכסים - 105 ביה"ס יסודי "לוריא" גני מנח"י ומקלט מס' 701 - 7842 שביל להולכי רגל ליד רח' המעפילים - 1814 חניה ברח' ישראל אהרוני שטחים מצב קיים תוכנית 4384 מגרש 14 ביעוד שטח לבניין ציבור. מגרש 15 ביעוד מעבר ציבורי. מגרש 12 ביעוד דרך. תוכנית 1097 ד מגרש 9 ביעוד שטח לבניין ציבור. מצב חדש מגרש 1 מבנים ומסדות ציבור. מגרשים 2 ו-3 ביעוד דרך. כלל השטחים בתחום התוכנית ציבוריים. <u>הערות הנכסים</u> 1. יש לקבל חו"ד חרום וביטחון לביטול מקלט בנכס 105 ולהציע תחלופה מתאימה.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
תב"ע מס' 1297548 בבית הספר לוריא חינוך קהילה, בריאות, תרבות, ספורט ועוד. אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש לאשר בשלבי הביצוע את תכנון הצמחייה. 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון- תכנית מס' 1297548 , מתחם לוריא, שכונת רסקו [חוות הדעת מתייחסת לגרסת הוראות 7 מתאריך 7.11.2024 ותשריט 7 מתאריך 7.11.2024] 1. מיקום : התכנית ממוקמת בין הרחובות שי עגנון, המעפילים וישראל אהרוני. גוש 176,178-179,203, חלקות בשלמותן : 176,178-179,203. שטח התכנית : 6.491 דונם. 2. מצב סטטוטורי : התכנית מבקשת להחליף את תב"ע 1097 ד ו-4384. - מצב מאושר : ייעוד הקרקע לפי שתי התכניות הוא שטח לבניין ציבורי (גודל שטח 6,308 מ"ר). בנוסף ייעודי קרקע לפי תכנית 4384 דרך מאושרת (גודל שטח 157 מ"ר) ושביל להולכי רגל (גודל שטח 177 מ"ר). - מצב קיים : במקום קיים בית ספר יסודי לוריא וגני ילדים.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

	3. תיאור התכנית : - התכנית מציעה שינוי ייעודי קרקע ל: "מבנים ומוסדות ציבור" (גודל שטח 5,274 מ"ר), "דרך מוצעת" (גודל שטח 1,211 מ"ר) ו"דרך מאושרת" (גודל שטח 156 מ"ר). - הריסת המבנים הקיימים ובניית 2 מבנים חדשים בני 6 קומות מעל כניסה קובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת. - השימושים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: שירותי חינוך, רווחה, רפואה, דת, קהילה, תרבות פנאי, ספורט ומסחר (בהיקף שלא יעלה 10% מסך כל אחוזי הבנייה במגרש). - בניית אולם ספורט וחניות תת קרקעיים, שהכניסה לחניות תהיה מרח' שי עגנון. - סה"כ שטח כולל בסך 17,900 מ"ר, סך שטח מרבי 13,725 מ"ר וסך שטח עיקרי 13,650 מ"ר. מתוכם למבנים ומוסדות ציבור 13,400 מ"ר ולמסחר ומשרדים 250 מ"ר. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : - שכונת רסקו עתידה לגדול באלפי יח"ד בשנים הבאות. על פי הפרוגרמה שהוכנה לשכונה על ידי מחלקת מדיניות התכנון, ובחינת צוות הפרויקטור לשכונה, צפוי מחסור בין היתר בכיתות לימוד, במעונות יום, בכיתות גני ילדים, ושימושים ציבוריים נוספים. על כן כל תכנית נדרשת להפרשות ציבוריות אשר יתנו מענה הולם לצרכי השכונה. יתרה מזאת, עיריית ירושלים כמעט ואינה מקבלת כלל שטחים פנויים משמעותיים לצרכי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) בתכנית להתחדשות עירונית, על מנת לתת מענה לצרכי הציבור העתידיים. <u>יש להגדיר את השימושים הציבוריים בתכנית כדלקמן:</u> 1. שירותי חינוך כגון בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום, שירותי דת כגון בית כנסת, ושירותי קהילה, חברה תרבות פנאי וספורט (אולם ספורט), בהתאם לצורך לעת קידום היתר הבנייה בשטח ובהלימה לצרכי השכונה והסביבה. 2. המסחר המוצע בתכנית יפנה לרח' שי עגנון ולא יעלה על 10% מסך זכויות הבנייה במגרש. 3. יש לשמור על העצים הנמצאים בשטח התכנית, לאור חשיבותם הגדולה והיותם עצים בוגרים המשמשים כצל טבעי. העצים הנמצאים בצמוד לרחוב שי עגנון משמשים כחוצץ בין הכביש למבנים שיבנו בעתיד ובכך גם יצרו צל, ימנעו רעש ויתנו תחושה נעימה במבני החינוך. 4. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. 5. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 6. תכנית זו הינה משמעותית ועתידה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה באזור, לאור זאת אנו תומכים בתכנית המוצעת וממליצים לאשרה בכפוף לאמור לעיל.
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לאשר את הבקשה
אגף שפ"ע - מח'	

גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	09 מרץ 2025 הנדון : חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1297548 - בית הספר לוריא, ירושלים להלן חוות הדעת : תכנית מס' 1297548 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. gis

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	עיבוי שטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור תוך עירוב שימושים.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	תוספת שטחים למוסדות ומבני ציבור.	
תשתיות ותחבורה:	הוספת כביש מחבר.	
סביבה ונוף:	עקירת עצים בוגרים.	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/12/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת על מנת לאפשר מסגרת תכנון, העצמת זכויות והסדרת מבני הציבור בשטח התכנית. בדיון העלה אחד מחברי הוועדה כי קיימים במתחם 2 בתי כנסת יש לבחון את העניין ואפשרות לתת בית כנסת נוסף במגרש – הנושא ייבחן עד לדיון בהפקדה .

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

--

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תחילה יצוין כי תכנית זו עתידה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה באזור ולשפר את המרחב הציבורי, הנגישות והתנועה. בהמשך לכך ועל מנת למקסם את השטח ולאפשר שטחי שהייה מבונים יש לקבוע את הבינוי המוצע ל-8 קומות.
2. ככל שיוצעו שטחי שהייה מבונים יש לקבוע בהוראות התכנית כי גובהם יוצע בקומה כפולה, על מנת לאפשר חדירת אור טבעי.
3. יש להציג בדיקת התכנות של גודל החצרות הנדרשות לפונקציות השונות ולתאם מול מחלקת מבני ציבור.
4. שטחי החצרות המקורים לא יובאו במניין השטחים.

בינוי ופיתוח:

5. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס למרחב הציבורי הסמוך, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו וזאת בהתחשב במפלסי העצים לשימור
6. יש לסמן בתשריט ובנספח הבינוי את הבינוי להריסה.
7. יש לציין את השטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת ללא חלוקה בין עיקרי לשירות.
8. בסעיף 4.1.2- הוראות (א) (9)- מפורט מיקום תכנון אולם הספורט (בתת-הקרקע), יש להסיר על מנת לאפשר גמישות תכנונית. המיקום המדויק של אולם הספורט ייקבע לעת הכנת היתר בנייה למגרש. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד.

פרוגרמה :

9. בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון יש להגדיר את השימושים הציבוריים בתכנית. יש לציין את השימושים הבאים בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית: "מבני חינוך, כגון בתי-ספר, גני ילדים ומעונות יום. שירותי קהילה, חברה, תרבות, ספורט (אולם ספורט) ופנאי, טיפת חלב ובתי כנסת.
10. יש להסיר את השימושים : שרותי רווחה ורפואה.

עצים:

11. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע גננות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
12. יש להטמיע בסעיף 6.1.9 שמירה על עצים בוגרים :
 - א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
 - ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
 - ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
 - ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
13. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה.
14. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

תנועה וחניה:

15. יש להשלים חוות דעת אגף תושי"ה וקבלת אישורם כתנאי להפקדה לרבות תיאום ביחס לחתך רחוב ש"י עגנון והחיבור המוצע מרחוב ישראל אהרונים והמעפילים.
16. כניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.
17. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון פיזי והסדרי תנועה לאישור אגף תושי"ה.

תשתיות:

18. בהתאם לחוות דעת שפ"ע :
19. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.

20. יש לאשר בשלבי הביצוע את תכנון הצמחייה.
21. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
22. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

איכות הסביבה:

23. בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר.
24. בהתאם לנספח הבינוי, יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו לגגות חיים/ירוקים/כחולים - להשחיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים לטובת המוסדות, בתכנית מינימאלית של 70%. עבור גגות חיים וירוקים יש לקבוע עומק שתילה של 30 ס"מ.
25. תנאי להיתר חפירה/בניה ראשון יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה והצגת התייחסות ותנאי המשרד להגנת הסביבה לעבודות באזור החשוד כאזור עם זיהום קרקע.
26. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, מתקני ספורט וכו' אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.
27. 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.
28. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

כללי:

29. יש לקבל חו"ד חרום וביטחון לביטול מקלט בנכס 105 ולהציע תחלופה מתאימה.
30. כתנאי להפקדת התכנית יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור ולקבל את אישורם.
31. בסעיף 4.3.2 (א) (5) מפרוט רוחב מדרכה נגישה, יש להסיר פירוט זה על-מנת לא לחייב במידה ולא תהיה אפשרות תכנונית בשלב היתר בנייה.
32. יש להוסיף סעיף על הנגישות בהוראות התכנית בסעיף
33. שטח דרך מאושרת ודרך מוצעת בתקנון, בסעיף 3.2 אינו תואם לשטח המוצע בתקנון בטבלה 5, יש לתקן בהתאם לשטח הנכון.
34. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: תושי"ה, כבאות, תברואה, תכנון פיזי, חברת חשמל, רשות עתיקות, אדריכל העיר, נגישות, שפ"ע עצים גננות.
35. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות אישיות לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.

הערות טכניות

36. החניון המוצע במגרש 1 בנספח תנועה לא מעוגן בשטחים הנדרשים התוספתיים בטבלה 5. יש להוסיף שטחי בנייה בתת-הקרקע למגרש 1 עבור חניון תת-קרקעי.
37. שטח התכנית בתקנון בסעיף 3.2 אינו תואם לשטח התכנית בתשריט מצב מוצע, יש לתקן בהתאם לשטח הנכון.
38. שטח המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור בתקנון בסעיף 3.2, אינו תואם לשטח המוצע בטבלה 5, יש לתקן בהתאם לשטח הנכון.
39. יש להציג מפלסים בתוכניות, יש לתכנן גובה קומה ראוי בהתייחס להנמכות תקרה וכו'.
40. יש להדגיש את קו חתך שעובר בתוכנית קומת קרקע ולהציגו גם בשאר התוכניות.

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1360908
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	טייכמן מנדל
עורך התכנית:	טורבן ילנה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	28.1.25
כתובת	דובר שלום 2, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30299	89	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 4

התכנית מציעה תוספת קומות ויח"ד ושטח מסחרי לבניין קיים, כמפורט: 1. תוספת 8 יח"ד (מאושרות 19, סה"כ 27) 2. תוספת 2 קומות (מ-6 קומות מאושרות לסה"כ 8 קומות). 3. תוספת של 1,066.75 מ"ר שטח בניה - מ- 4,175 מ"ר עיקרי ושרות מאושרים ל- 5,241.72 מ"ר עיקרי ושרות מאושרים. 4. תוספת שטח מסחרי בקומת הקרקע בגבול המגרש הדרום מזרחי. 5. קביעת קווי בניין מרביים. 6. קביעת הוראות בינוי ותנאי להיתר.

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	27	1,317.44	100	5,241.72	398% בניה מרביים. מתוכם 949.76 מ"ר שטחים למסחר.
סה"כ	27	1,317.44	100	5,241.72	
תיאור המצב הקיים					
בניין בן 6 קומות עם חזית מסחרית. יושב בפינת הרחובות אהל יהושע ודובר שלום. קיימת בניה בלי הסדרה בקומת הקרקע השייכת למסחר ובקומות המגורים, גם בחזית האחורית של הבניין.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
230565 משנת 2016- 19 יח"ד. שטחי בניה- 4,175 מ"ר (3,264 מ"ר עיקרי+ 911 מ"ר שרות). 101 מ"ר תוספת ביחס למאושר.			
5526 משנת 2012- 17 יח"ד+ 6 חנויות. גודל המגרש 1314 מ"ר, שטחי הבניה- 4,074 מ"ר. 3,750.73 מ"ר מעל כניסה קובעת. (2,839.73 מ"ר עיקרי+ 911 מ"ר שרות). 6 קומות.			
בעבר קודמה תכנית 1241603- משנת 2024			
היתרים:			
1993.0004.03 משנת 2000 הרחבה לבניין קיים			
1993.004.04 משנת 2001 הרחבה לבניין קיים			
1993.004.08 משנת 2009 הרחבה לבניין קיים			
1993.004.10 משנת 2019 הרחבה לבניין קיים			
1993.004.11 חידוש היתר משנת 2024			
2015/0837.00 משנת 2018- הרחבה לבניין קיים			
2016/0897.00 משנת 2019 הרחבה לבניין קיים			
עבירות בניה:			
2023/4266.00 משנת 2023- הופק צו הריסה מנהלי- עבירת בניה של חנות בצמוד לחנות קיימת במפלס ק"ק.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ד. ייעוד לפי תכנית המתאר- מגורים			
ה. התייחסות לתכנית הבנייה- חלקה מעל דונם, 8-10 קומות, 280-320% בניה מרביים.			
ו. תקן חנייה עירוני- נמוך- 1:3.			
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			
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

לא התקבל	התובע העירוני
הערות המחלקה לתוכנית 1360908 1. כללי 2. התוכנית מציעה תוספת 2 קומות מגורים כולל 8 יח"ד ותוספת שטח מסחרי. 3. חו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 8 ומונה תדפיס תשריט 4. 4. הערות לתכנון 5. נדרש תיאום מול המשרד להגנת הסביבה בנושא דרישה לבדיקת קרקע. 6. יש לבחון אפשרות של תוספת פיר לתיעול פליטות זיהום אוויר משטח המסחר בגרעין המבנה. 7. הערות להוראות התוכנית 8. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא תותר כל צנרת/יחידות מיזוג על חזית המבנה. יש להסיר את כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין וכי מערכות אלו ימוקמו בגג המבנה או במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. 9. 4.1.2. ז. כריתת עצים: לא מסומנים עצים לשימור או לכריתה בתשריט. יש לנסות ככל הניתן לשמר את העץ היחיד בגבול התכנית. 10. תנאים להיתר בניה 11. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מלא, לשלבי הבניה והקבע. בברכה, הדסה לאם	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1360908 – רח' דובר שלום 2, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטח מסחרי ו 2- קומות עבור תוספת יח"ד, התכני מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים ג' שנקבע בתכנית 230565 לאזור מגורים ומסחר. התכנית חלה על חלקה 89 בגוש 30299, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 89 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 474/2012 הרשומה מתאריך 08.02.2017.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	
ירושלים, ז' טבת תשפ"ה 07 ינואר 2025 אל: יעל בדיחי, מנהלת צוות אזורי, מחלקת תכנון העיר מאת: אלימור לוי תעיזי, מתכננת ערים, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1360908 רוממה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 6 של הוראות התכנית, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רוממה ברחוב דובר שלום 2, גוש: 30299 חלקה 89. שטח התכנית: כ- 1.318 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תב"ע 230565 שקבעה את היעוד לאזור מגורים ג'. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המציעה תוספת שטח מסחרי בקומת הקרקע ותוספת 2 קומות על גבי המבנה הקיים וקביעת מספר הקומות ל-8 סה"כ. התכנית מבקשת להסדיר חריגות בנייה ביחידות דיור קיימות. סה"כ מוצע למסחר 62.92 מ"ר ולמגורים 995.34 מ"ר. סה"כ 27 יחידות דיור בבניין לאחר תוספת 8 יחידות דיור חדשות. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - לאחר בחינת הצרכים העירוניים אנו מבקשים כי תינתן הפרשה מבונה בשטח של 80 מ"ר עבור דירת רווחה למוגבלים. - יש לתאם את מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור. - יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית ההפרשה המבונה והעברתה לחזקת העירייה. - יש להטמיע בסעיף 4.1.1 (שימושים) את השימוש לדירת רווחה למוגבלים. - בנספח הבינוי יש להציג את ההפרשה המבונה, תוך ציון מפורש של דירת רווח - 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	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד	חריגה מקווי בניין, תוספת יח"ד ללא מענה לצורכי ציבור (תכנית שלישית המוסיפה יח"ד על בניין קיים)
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		לא מוצע פתרון חניה ליח"ד המוצעות במגרש באופן מצטבר (תכנית שלישית המציעה תוספת יח"ד לבניין קיים, סה"כ 12 יח"ד ללא פתרון חניה)
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

- יש לוודא כי הסמכות לקידום התכנית היא הוועדה המקומית.
- התכנית אינה מציעה פתרון חניה לתוספת יח"ד המוצעת, יודגש כי לא ניתן מענה לפתרון חניה ליח"ד שהתווספו לבניין באופן מצטבר- מדובר על 12 יח"ד ללא פתרון חניה. יש להציע פתרון חניה לתוספת יח"ד המוצעת בתכנית זו ועפ"י תקן בתחום המגרש לאישור אגף תושי"ה. ככל ולא יינתן פתרון חניה כאמור- לא ניתן יהיה לקדם את התכנית לתוספת יח"ד במגרש.
- מדובר על תכנית שלישית המקודמת עבור תוספת יח"ד לבניין קיים- ל- 12 יח"ד במצטבר (תכנית 5526 תוספת 2 יח"ד, תכנית 230565 תוספת של עוד 2 יח"ד, כעת מוצעת תוספת של 8 יח"ד) וללא מענה לצורכי ציבור. בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון לעניין צורכי הציבור הנדרשים, יש לקבוע תוספת של דירת רווחה בשטח של 80 מ"ר. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
- תנאי להיתר יהיה תאום מיקום הדירה עם המחלקה לתכנון מבני ציבור לשביעות רצונם.
- לפי ה-GIS העירוני נראה כי קיימות סגירות וחריגות בניה בבניין שאינן מוצגות בנספח הבינוי, יש להציג תמונות עדכניות של הבניין מכל הכיוונים ולוודא התאמה לנספח הבינוי, בתאום מחלקת תכנון העיר.

6. יש לסמן להריסה את הבינוי של השטח המסחרי המוצע בקומת הקרקע (וקיים ללא היתר בבנייה קלה) במנותק מקונטור הבניין הקיים ובקו אפס למגרש מצרני מדרום מזרח המיועד למגורים.
 7. יש לסמן להריסה בינוי קיים בקומה ג בחזית הצפונית כפי שמסומן להריסה בתכנית המאושרת 230565 ככל ומדובר על בינוי הקיים גם בקומות התחתונות, יש לסמן להריסה בהתאם.
 8. יש להציג פתרון מיגון לכל יח"ד הקיימות והמוצעות, גם אם באופן של חדר מחוזק, בתאום על מחלקת תכנון העיר.
 9. יש לקבוע יחס החלפה לתכניות המאושרות החלות בשטח.
 10. לא תותר כל צנרת/יחידות מיזוג על חזית המבנה. יש להסיר את כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין וכי מערכות אלו ימוקמו בגג המבנה או במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי.
 11. תנאי להיתר- תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
 12. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
 13. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
 14. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
 15. נושא העצים לשימור שנקבע בתכנית המאושרת- 230565 ואף חוזר על עצמו בהוראות תכנית זו אינו ברור כי לא קיימים עצים במגרש, עם זאת לאור העובדה כי היו קיימים עצים רבים עבר, תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות בתחום מגרשי המגורים בתיאום ואישור אגף שפ"ע.
 16. יש להוסיף להוראות התכנית- תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים.
- חלוקה ו/או רישום
1. 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.
 2. 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.
 3. 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.
 4. 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.
- תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו
- הפקעה
- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את

השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית.

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:

1. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבנות.
2. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

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

18. 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.

19. 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 והבניה.

הערה:

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

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

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1350255
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אלטשולר אורי
עורך התכנית :	לוי אדר' יגאל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	16/01/2025
כתובת	גנרל פייר קניג 26, קניון הדר - תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30141	137	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 12 תשריט 8

התכנית מציעה הקמת 2 מגדלים מעורבי שימושים תוך הריסה חלקית של מבנה הקניון הקיים בעבור שימושי מגורים וציבור והנגשת גג המבנה לשימוש הציבור, להלן עיקרי הוראותיה :

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור תעשייה לאזור שימושים מעורבים הכולל : מגורים, תעסוקה, מסחר וציבור.
2. הוראות בגין הריסה חלקית של מבנה קניון הדר הקיים והקמת 2 מגדלים לשימושים מעורבים בני 32 קומות למגדל, מעל 6 קומות מסד – סה"כ 38 קומות.
3. הוראות בגין הפרשות מבונות לצרכי ציבור הכוללות בית ספר וחצר בית ספר במפלס גג המסד העליון והפרשות מבונות נוספות.
4. הוראות בגין הפיכת גג הקניון לגג ירוק ונגיש.
5. קביעת מספר יח"ד של 750 יח"ד.
6. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית לסה"כ של 266,736 מ"ר מתוכם :
מעל הכניסה הקובעת – 161,937 מ"ר עיקרי ו 79,313 מ"ר שירות.
מתחת הכניסה הקובעת – 25486 שירות.
7. סה"כ 136993 שטחי בניה מרביים מעל הכניסה הקובעת.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות בדבר הקצאת שטחים ציבוריים מבוניים.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.
11. קביעת תנאים להליך הרישוי.
12. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
13. קביעת שלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות – אחוזי בניה מירביים
		%	מ"ר	
דרך מאושרת		0.70	115.25	
עירוני מעורב	750	99.3	16,327.87	מגורים : 75,749 מסחר ותעסוקה : 41,251 מבנים ומוסדות : 3500 לחינוך : 21% מגורים : 464% מסחר ותעסוקה : 253% מבנים ומוסדות ציבור : 23% סה"כ : 789% ללא שטחי הציבור

		136993			
		100	16,443.12		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
במקום קיים מתחם בנוי הכולל קניון מסחרי קיים וחניונים עיליים הבנויים בתכנית מלאה.					
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 1561 משנת 1971, אשר ייעדה את השטח ליעוד תעשייה ב-224% בניה, בינוי עד 4 קומות תכנית מס' 209593 משנת 2017, רכבת קלה בירושלים – קו ירוק. תכנית מס' 520734 משנת 2022 ותכנית מס' 135566 משנת 2017, נגזו בשל אי קדומה של התוכניות. תכנית מס' 5493 משנת 1996, <u>נגזו</u> ב-2001 – התכנית נגזו עקב החלטת הועדה המחוזית					
היתרים: במהלך השנים אושרו היתרי בניה לטובת אמצעים טכניים, תוספת קומות מסחר וחניה לקניון הדר.					
עבירות בניה: תיק מס' 1561/7204.00 משנת 2005, התיק נסגר בעקבות העדר האשמה. תיק מס' 2019/4904.00 משנת 2019, התיק נסגר, אין עבירת בניה. תיק מס' 2021/6651.00 משנת 2021 נפתח תיק פיקוח בעקבות בנייה בסטייה בהיתר. תיק מס' 2021/6855.00 משנת 2021 נפתח תיק פיקוח בעקבות בנייה בסטייה בהיתר. תיק מס' 2025/3251.00 משנת 2025 התיק נסגר, אין עבירת בניה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ז. ייעוד לפי תכנית המתאר – מגורים, מסחר ותעשייה. ח. תכנית שכונתית – תכנית אב אזור תעשייה תלפיות: מתחם 6, אזור עירוני מעורב א' – 60% מסחר, 300% תעסוקה, 490% מגורים, תכנית מסד 60%, מגדל עד 30 קומות מתוכו 6 קומות מסד 24 קומות מגורים – סה"כ 850% אחוזי בניה. המגרש מסומן בנקודה אדומה שמאפשרת תוספת מגורים ללא הריסת המבנה הקיים תוך הפרשה מבונה משמעותית לצורכי ציבור כדוגמת בית ספר. היקף השטחים למגורים לא יעלה על ההיקף המתאפשר במתווה הכולל הריסה ובנייה מחדש והפרשה של 40 אחוז בקרקע. היקף השטח למסחר ותעסוקה ייקבע בהתאם לשיקול הדעת של הוועדה תוך התייחסות להיקף הבינוי הקיים. תבנית הבנייה תהיה בהתאם להנחיות תכנית האב תוך מתן גמישות לשיקול דעת הוועדה בהתייחס לבינוי הקיים והבטחת ממשק ראוי כלפי המרחב הציבורי בשטח התכנית וסביבתה. הוועדה תשקול את האפשרות לקבוע גם הפרשה בקרקע במגרשים אלה ככל והדבר מתאפשר בהתחשב בבינוי הקיים. באזור עירוני א' שבו כלול התכנית, נקבע כי הוועדה תשקול גמישות בקביעת תמהיל השימושים בין מסחר לבין תעסוקה וכן תוספת של עד 200 אחוז בניה למגורים ללא חריגה מתבנית הבניה ומספר הקומות שנקבעו בתכנית האב ובהתאם לחוות דעת שמאית אשר תוגש לוועדה ותיבחן על ידי מוסדות התכנון. על פי תכנית האב ניתן היה לקבל את זכויות הבניה הבאות במגרש: מגורים – 48000 מ"ר + 19524 (בכפוף לדוח שמאי 200 אחוז נוספים) = 67524 מ"ר מסחר – 5872 מ"ר תעסוקה – 29286 מ"ר סה"כ שטחי בניה – 102782 מ"ר ט. תקן חנייה עירוני – על פי תכנית 5166 על ציר רק"ל					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/30					
תואם					

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון.
מבני ציבור	כן	כן	בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 1. התכנית מבקשת להרוס באופן חלקי את מבנה הקניון ולהקים 2 מגדלים לשימושים מעורבים בני 32 קומות על גבי 6 קומות מסד. 2. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 8 ולמונה הדפסה 12 של הוראות התכנית. 2. תנאים להפקדת התכנית 1. יש לתאם מול המשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגום ולקבל את אישורם לתכנית. 2. יש להשלים את בחינת נושאי השימושים המטרדים בסביבת התכנית המפורטים בסעיף 3.1 : בדיקה מול המשרד להגנת הסביבה של מרחקי ההפרדה מהעסקים המטרדים סביב התכנית, תיאום עם העסקים המטרדים עבור תיאום המענה ומניעת מפגעי לעת אכלוס המבנים והכנסת שימושים רגישים והשלמת בדיקת נושא הרעש) 3. יש להכין סקר אנרגיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. 3. התקבל מסמך סביבתי מאת לשם שפר 1. המסמך ערך סקר שימושים ומצא כי בסביבת התכנית קיימים מס' עסקים העלולים לייצר מטרדים ובהם תחנת דלק (אשר מקבלת התייחסות מפורטת בסעיף 3.6), מוסכים, בתי דפוס, בתי מלאכה ואולם אירועים. 1. העסקים הבאים : חנות רכיבים אלקטרוניים ג'נרל מיקרוויב ובית מלאכה לזכוכיות רכב א.א. גלס, מחזיקים בהיתרי רעלים. יש לבחון מול המשרד להגנת הסביבה את נושא שמירת המרחק בשל כמות החומרים המסוכנים המוחזקים במקום. 2. קיימים שני בית דפוס במרחקים של כ-20 ו-40 מטר מהתכנית וכן מוסכים ובתי מלאכה נוספים בסביבת התכנית ויש לערוך תיאום מול אותם שימושים מטרדים. יש לציין כי השימושים הרגישים של המגורים ומבני הציבור מתחילים מקומה חמישית ויש משמעות גם למרחק האנכי שמוצע. 3. במרחק של כ-40 מ' מהתכנית קיים אולם אירועים. המסמך צריך להתייחס, לערוך מדידות ולבחון את משמעות הרעש. 2. הצללות 1. על פי בדיקת המסמך במבנים הבאים לא קיימת עמידה בקריטריון בחלק מהקומות של החזיתות הדרומיות במבני המגורים הבאים : מקור חיים 17, מקור חיים 24, פייר קניג 14, נחום ליפשיץ 27. 2. על פי בדיקת המסמך במבנים הבאים לא קיימת עמידה בקריטריון בכל הקומות של החזיתות הדרומיות במבנים הבאים : מבני חינוך בפיייר קניג 14, מגורים בפיייר קניג 27, רבקה 28,

רבקה 30. 3. החריגות בגג מוצעות במבנים הבאים : מקור חיים 19, מקור חיים 31, פייר קניג 14 ופייר קניג 27. 4. השצ"פים בסביבת התכנית עומדים בקריטריון. 5. בתוך התכנית החזית הדרומית של מבנה המסד מוצללת וחלק מגג המסד מוצלל. 3. רוחות 1. הבדיקה אינה תואמת את ההנחיות העדכניות מינואר 24. יש לחזור על הבדיקה בהתאם להנחיות העדכניות. 2. בממצאי הבדיקה שנערכה הוצגו חריגות על גג המסד שאמור להיות פעיל ובחלקו לשמש עבור חצר בית ספר . 4. רעש 1. המסמך ערך סקירה של ממצאים מרעש תנועת כלי רכב מתכניות סמוכות ומצא כי חריגות במבנים סמוכים על ציר פייר קניג מגיעות לחריגה של כ-4 דציבל בקומות 1-5, הקומה החמישית בתכנית המוצעת משמשת עבור גג ירוק וכן עבור הקומה התחתונה בבית הספר. עורכי המסמך טוענים בצדק כי בית הספר מתוכנן בחלק בגג הצמוד לרחוב הרכבים ומרוחק מפייר קניג, אך ישנם מקורות רעש נוספים בתוך התכנית אשר ישפיעו על בית הספר 2. על כן, יש לקבוע במסגרת התבע דרישה למיגון אקוסטי של בית הספר והוראה לתכנון חצרות פנימיות (כיון שאינן ניתנות למיגון). 3. יש להתייחס לנושא הרעש מהעסקים באזור ומאולם האירועים ולבחון האם מתקיימת עמידה בקנות ביום ובלילה. 5. איכות אוויר 1. גם בנושא זה הסתמך המסמך על ממצאים מתכניות אחרות ולא צפויה חריגה ביחס לשימושים הרגישים בתכנית (מהקומה החמישית ומעלה) 6. תחנת דלק 1. כ-200 מ' מדרום מערב לתכנית קיימת תחנת דלק. בחישוב אלכסון בין התחנה לבין המגורים הצומחים על המגדל עומד המרחק על 45 מ' כפי הנדרש ובית הספר המתוכנן ממוקם על פי נספח הבינוי בפינה הצפון מערבית ואף הוא מרוחק כנדרש. 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בית הספר יתוכנן מהקומה החמשית וימוקם בפינה הצפון-מערבית על מנת לעמוד במרחקים הנדרשים. 4. לתכנית הוכן נספח ניהול נגר מאת גלבוש יועצים 1. מבנה הקניון קיים ונמצא בתכנית מלאה על המגרש, על כן מציע המסמך לטפל בנגר ולנהל אותו באמצעות השהייה על הגגות. רוב הנגר יושהה בגג המסד הירוק והיתר יטופלו במאגרי השהייה בגגות המגדלים. 2. המלצת המסמך מקובלת ויש לקבוע את הטיפול בנגר בהוראות התכנית . 5. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחוייב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבני המגורים יהיה B והדירוג המזערי ליחידת דיור חדשה יהיה C. 3. נספח הבינוי מציג את קומת המסד כגג ירוק (ופעיל) יש לקבע את ההנחייה לגג ירוק בהוראות התכנית ויש לאפשר בעומק שתילה כנדרש. 4. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים. 5. 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. 6. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 7. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.	
--	--

8. 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 12 מונה תדפיס תשריט 8 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30141 חלקה 137 – העתק רישום פנקס הבתים המשותפים, בבעלות רשות הפיתוח חכירה לפרטיים. קיימת הפקעה פורסמו סעיפים 5 ו-7 בילקוט פרסומים 10017 מיום 25.11.2021, להרחבת דרך מכוח תוכנית 209593. שטח ההפקעה בתחום התוכנית כ-120 מ"ר. נכסים - 6070 רחוב גנרל פייר קניג (חלקי) שטחים מצב קיים תוכנית 209593 מגרש 304, ביעוד דרך חדשה, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-120 מ"ר. מצב חדש מגרש 2 ביעוד דרך, שטח המגרש 115.25 מ"ר. הערות הנכסים 1. במצב הנכנס קיימת הרחבת דרך יש לתקן את מסמכי התוכנית כך שייצגו את מגרש זה. יש לוודא שגודלו לא יקטן בן המצב המאושר למצב החדש. 2. יש לחתום על כתב התחייבות לנושא ההפרשות המבונות מול אלעד גונן באגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי. 3. לאור היקף הבינוי בהינתן שגם תוכנית האב לרובע תלפיות וגם מסמך המדיניות לפיתוח לאורך צירי רק"ל קובעות שיש להפריש 40% מן הקרקע למטרה ציבורית. המטלות הציבוריות בפרויקט זה יעברו לרשות העירייה ללא קיזוז וללא תמורה - חלף קרקע. 4. אגף הנכסים מבקש לשנות את השטח המוצא על גג המבנה כשצ"פ לשפ"פ ולרשום בו זכות מעבר לציבור. אין להעמיס על העירייה עלויות תחזוקה של המבנה הפרטי אשר אינו מציע תרומה משמעותית למרחב מלבד מדיירי הפרויקט. יש לקבל חו"ד גזברות העירייה לנושא תחזוקת שטח ציבורי מעל שטחים פרטיים. 5. לאור ההשבחה הגדולה והתוספת הענקית ליחידות הדיור ראוי שהיזם יהיה אחראי לתחזוקת השטחים הללו. יש לקבל חו"ד מחלקת מדיניות התכנון לנושא מטלות הציבוריות של פרויקט זה. 6. סוג, מיקום והיקף הפרשות לצרכי ציבור יהיו בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון, בהתאמה יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה:	אגף נכסי עירייה

בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: בתא שטח מספר _____ תבנה כיתת גן בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ_____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון: טיפת חלב בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. 1. 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 לשימושי קהילה/רווחה. 2. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה 3. 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 בניה 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. 1. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף 2. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים. 3. 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: 1. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. 2. בתנאים למתן היתר בניה רישום תצ"ר. 3. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
	אגף רישוי

ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1350255 – רח' פייר קניג, תלפיות כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת 2 מגדלים מעורבי שימושים תוך הריסה חלקית של מבנה הקניון הקיים בעבור שימושי מגורים וציבור והנגשת גג המבנה לשימוש הציבור. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור תעשייה שנקבע בתכנית 1561א לאזור עירוני עורב. התכנית חלה על חלקה 137 בגוש 30141, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 5 יש לשנות את גודל מגרש 1 ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא לפי השטח המדוד. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 137 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 287/1970 הרשומה מתאריך 10.04.1972. - בחלקות 231 ו-235 הגובלות צפונית לחלקה 137 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 800/2011 הרשומה מתאריך 05.09.2012. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	[חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 12 וגרסת תשריט מוצע 8 מתאריך 14.1.2025] 1. המקום: רח' פייר קניג 26, א.ת. תלפיות. גוש 30141 חלקה בשלמותה: 137. שטח התכנית 16.443 דונם. 2. מצב סטטוטורי: על תחום התכנית חלה תב"ע 1561א אשר מפנה לתכנית מתאר 62. הייעוד הוא אזור תעשייה (מגרש 4 בגודל 16,250 מ"ר), אחוזי הבניה משטח המגרש נטו הם 56%, שטח הרצפה בכל הקומות 224% וניתן לבנות עד 4 קומות. רכבת קלה עתידית לעבור ברח' פייר קניג. בשטח התכנית קיים קניון הדר. 3. מצב מוצע: • שינוי יעודי הקרקע בשטח ליעודים הבאים: עירוני מעורב – תא שטח 1 בשטח 16,327 מ"ר ודרך מאושרת- תא שטח 2 בשטח 115 מ"ר. • בתא שטח 1 מוצעים שימושים מגורים, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. הריסה חלקית של שני אגפים במבנה הקיים והקמת שני מבנים בני 38 קומות, מעל כניסה קובעת: 32 קומות מגדל הכוללות 28 קומות למגורים ו- 4 קומות למטרת ציבוריות, הנ"ל מעל מסד בן 6 קומות. 2 קומות מתחת לכניסה קובעת. • התכנית מציעה בינוי בהיקף של 136,993 מ"ר שטח כולל עבור כל השימושים, מתוכו שטח מרבי בסך 124,250 מ"ר (761% בנייה) מתוכם: 75,749 מ"ר למגורים (464% בנייה), 41,251 מ"ר למסחר ותעסוקה (252% בנייה) ו-7,250 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור (44% בנייה). שטח עיקרי בסך 83,506 מ"ר (507% בנייה), מתוכו שטח עיקרי בסך 49,555 מ"ר למגורים, 28,876 מ"ר למסחר ותעסוקה ו-5,075 מ"ר שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור. • מוצעות 750 יח"ד, בצפיפות של 45 יח"ד לדונם. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: 1. התכנית המוצעת כלולה בתחום תכנית האב המעודכנת למתחם תלפיות אשר מציעה תוספת משמעותית של מגורים באזור. 2. שטח התכנית המוצעת כלול במתחם 6 בתכנית האב, מיועד לאזור עירוני מעורב א'. כמו כן המגרש מסומן בנקודה אדומה כלומר ניתן לבנות בו מגורים ללא

הריסת המבנה הקיים. לפי הגדרת תכנית האב באזור זה יותרו 850% בנייה סה"כ, מהם 490% למגורים, 300% לתעסוקה ו-60% למסחר. כמו-כן, יותר בנייני של עד 30 קומות, מהן 6 קומות מסד ומעליהן 24 קומות מגדל. בגובה הבנייה המוצעות חורגות מהגדרות תכנית האב. 3. בין עקרונות תכנית האב המעודכנת נקבע כי תכניות מפורטות שיוגשו על מגרשים שבהם אין צורך בהריסת המבנה יש להקצות הפרשה מבונה משמעותית לצורכי ציבור, לדוגמא בית ספר. 4. באזור הדרום מערבי של התכנית ישנה תחנת דלק של דור אלון ולכן ההפרשות המבונות יכולות להיות רק באזור של המגדל הצפון מערבי ובמרחק של 80 מטר. בנוסף, ישנה עוד תחנת דלק קטנה הקרובה לאזור שבו מתוכננת ההפרשה המבונה ולא בטוח שעומדת במרחק של 80 מטר. לפי תכנית האב שתי התחנות דלק צריכות כנראה להתפנות להפוך ליעוד מגורים ג ויעוד שיטחי ציבור. יש לתאם מול מחלקת איכות סביבה. 5. יש להגדיר את הגג הירוק ביעוד של שצ"פ. 6. כאמור לעיל, לפי עקרונות תכנית האב, יש להקצות שטח ציבורי מבונה ביחס של 10 מ"ר לכל יח"ד מוצעת. לפיכך על פניו יש להקצות שטח ציבורי בנוי בסך 7,500 מ"ר. השימושים המבוקשים בהקצאה מבונה יהיו לפי הפירוט הבא: • בית ספר 18 כיתות רגילות פלוס 6 כיתות חינוך מיוחד - 3,500 מ"ר בנוי וחצרות 2,430 מ"ר ושיכיל אולם ספורט בהתאם לפרוגרמה של אגף הספורט. בכפוף לבדיקת התכנות ואישור של משרד החינוך. • מעון יום- 2 אשכולות של 3 כיתות: בנוי 880 מ"ר וחצרות 610 מ"ר. כל אשכול: 440 מ"ר בנוי ו-305 מ"ר חצרות. • גן ילדים: 6 כיתות, כל כיתה 130 מ"ר בנוי וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר. סה"כ 780 מ"ר בנוי וחצרות 1,050 מ"ר. • 2-3 כיתות כנסת: סה"כ 1,000 מ"ר. • כ-1,400 מ"ר עבור צרכי חברה, קהילה, רווחה, תרבות ופנאי כגון: אולם רב תכליתי (חדרי חוגים וסטודיו- שיהיה בגובה של 6 מטר לפחות)/ מרכז מוזיקה/ שלוחת מתנ"ס/ ספרייה. לרבות שילוב של כל השימושים האלו ביחד. השימוש ייקבע לעת הכנת היתר הבניה ע"י מנהל המחלקה למדיניות התכנון בתיאום עם מנהלת המחלקה לתכנון מבני ציבור. 7. בנייני 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. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר. 8. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת וככל הניתן במנותק ממערכות שאר השימושים. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 9. 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." 10. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי לרבות השצ"פ המוצע על הגג. לאור זאת יש לפנות עו"ד אלעד גונן מהאגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי. 11. 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. 12. 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.	
הקמת שני מגדלים בני מגדלים בני 38 קומות כ"א עבור שימושים מעורבים. הקמת המגדלים בשטח הקניון הקיים תוך הריסה חלקית של שני איזורים בו עבור הבניה. גג הקניון הקיים יהפוך לשטח לשימוש הציבור.	אדריכל העיר

בינוי ואדריכלות

1. התוכנית קובעת קו בניין 0 לכל הכיוונים וללא התחשבות בתוכניות עתידיות שיקומו במרחב (ברוח תוכנית האב תלפיות). קביעת קו בניין 0 למגרשים השכנים תביא להגבלה של הבינוי במגרשים שכנים. יש להשלים תיאום מול אגף תכנון העיר ולקבוע קו בניין אשר יאפשר הקמת מגדלים במרחקים ראויים זה מזה ביחס למגרשים השכנים.
2. על פי המצגת שהוצגה למהנדס העיר וביחס למסמכי התוכנית שהוגשו, לא נשקלו חלופות נוספות לבינוי. הובהר כי העמדת המגדלים נבעה בעיקר משיקולים קונסטרוקטיביים ולא מטעמים אדריכליים. תנאי להפקדת התוכנית יהא בחינת חלופות להעמדה שונה מזו שהוצגה. לעניין זה גם אין לקבוע קווי בניין אשר תוחמים את המגדלים ונועלים את מיקומם.
3. תנאי להפקדת התוכנית יהא אישור הצעה לאופן החיבור ממפלס הרחוב למפלס הגג הציבורי על ידי אדריכל העיר. ככלל יש לחייב כי התנועה לגג תהיה גלויה ובולטת בחזית המבנה הקיים כלפי רחוב פייר קניג.
4. יש להסיר מהתקנון את סעיף 6.1.1 ב המתייחס לכותרת הבניין. יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
5. יש לתקן את סעיף 4.1.2 א (6) ולקבוע כי תשתיות תהיינה בתת הקרקע במלואן.
6. יש לתקן סעיף 4.1.2 ב ולקבוע כי פריקה וטעינה (לכל השימושים) תהיה בתת הקרקע בלבד.
7. תנאי לאישור התוכנית יהא קבלת אישור אדריכל העיר לתכנון עקרוני של שטח לבנייני ציבור. בדגש על פתרון אשר נמנע ממופע של גדרות מוסדיות אל השטח הפתוח (גג הקניון).
8. נראה כי התוכנית מבקשת להוסיף שטחים נרחבים אך ללא תוספת כלל של חניה. לציין כי במצב הקיים ישנה חניה פתוחה על גג הקניון אשר עתידה להתבטל על פי התוכנית. יש להשלים וקבל אישור אגף תושייה לעניין החניה.
9. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון.
10. יש לבחון במסגרת הבינוי הכולל גם שינוי בפיתוח כלפי החזית הראשית. במצב הקיים הקניון גבוה מהרחוב (מדרגות בחזית). יש לבחון חיבור הקניון למפלס פייר קניג לאור הקמת הרכבת הקלה.
11. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
12. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר.
13. פתרונות לפריקה וטעינה יהיו במסגרת קומת החניון בלבד.

פיתוח ותשתיות

14. תנאי להפקדת התוכנית יהא תיאום מראש של מיקום תוספות השנאה לפרוייקט בתחום המגרש בלבד. בכל מקרה לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע.
15. רמפות כניסה לחניה תהיינה מקורות ככל הניתן.
16. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון, שיפועי הרמפה ורדיוסי הסיבוב יאפשרו את הפינוי בו בתת הקרקע. תנאי לאישור התוכנית יהא הצגת פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.
17. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.
18. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על גג הקניון הקיים. יש לקבוע בהוראות התכנית כי נטיעות מעל שימוש בתת-קרקע/קרקע בטון יבוצעו בבתי גידול לעצים

בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים. 19. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (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. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. 21. 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. 22. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים בשטח של עד 40% (לכל גג בנפרד) ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') ולאפשר מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'. 23. יש לאפשר בהוראות התכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג ירוק ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה לציבור ולקובע מראש (ככל ויש צורך) מקטע שטח מהגג לטובת מערכות וכו'. 24. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.	
אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי של עמידה בתנאים שלהלן : 1. יש לסמן בתכנית המצב המאושר את תכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה -101- 0209593 2. יש לוודא שאין חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור צתא"ל. יש לסמן בנספחי הפיתוח והבינוי את תכנית הרק"ל ולהימנע מחדירה לתחום תכנית הרק"ל. 3. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היזם. 4. לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל ותוך בפגיעה בתשתיות הרק"ל חשמולת, כבלי מתיחה וכו'. 5. יש לתאם היתרים שיוגשו מכוחה של התכנית עם צתא"ל. 6. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרוייקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.	תוכנית אב לתחבורה
מתחם קניון הדר הקיים בין הרחובות פייר קניג ורחוב הרכבים, התוכנית המוצאת נערכה בהתאם לעקרונות התכנון של תוכנית האב לרובע תלפיות. התכנית מציעה הריסה חלקית של המבנה הקיים המשמש קניון והקמת 2 מגדלים לשימושים מעורבים בני 32 קומות מגדל, מעל 6 קומות מסד, סה"כ 38 קומות. שימושים מוצאים למתחם הינו מגורים, מסחר תעסוקה ומבנה ציבור הכללים גן ילדים, בית ספר ומינהל קהילתי. הערות לתוכנית : 1- התקיימה פגישת תיאום ב 2/2/2025 בה הוצג הפרוייקט ונתנו הערות. 2- נדרש נספח תנועה מתוכן ע"פ ההערות וגיבוש התוכנית ותקנון מתוקן בהתאם	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש אל הכניסה הראשית לבנין.	המחלקה לנגישות

מרחוב פייר קניג לרחוב הרכבים/ יש לוודא שהכניסה לבית הספר לאורכו של רחוב הרכבים, תהיה מדרכה רציפה.	
חלק א' - אדריכלות התוכנית ששטחה 16.4 דונם נמצאת ללא ציון מגרש במתחם 6 בתוכנית האב על רחוב פייר קניג – במתחם קניון הדר. ככל הנראה לא צוין מגרש בתוכנית האב כיוון שהבינוי במגרש קיים. על פי תוכנית האב מיועד השטח לאיזור עירוני מעורב א' (6 קומות מסד ועד 30 קומות סה"כ), כאשר בתוכנית האב מצויין כי תתאפשר תוספת למגורים על המבנה הקיים ללא הריסה. התוכנית מציגה תא שטח יחיד בתחום הקו הכחול - עירוני מעורב. התוכנית אינה מפרישה כלל קרקע לטובת הציבור – בהתאמה לתוכנית האב שבה נרשם כי תותר תוספת על גג המבנה הקיים. יחד עם זאת התוכנית מציגה הריסה חלקית של המבנה, ומציעה בינוי בהיקף של 1200% משטח המגרש – בטענה כי הנ"ל תואם למדיניות הרק"ל – אך יש לציין כי הנ"ל אינו תואם למדיניות. מפת מדיניות הרק"ל ברח' פייר קניג מחריגה את הרחוב מהמדיניות העירונית ודורשת התאמה לתכנית האב. ובכל מקרה 1200% ב-30 לפי מדיניות הרק"ל תקף בעת הפרשה של 40% קרקע ובקו רכס בלבד – 2 תנאים שאינם מתקיימים בתוכנית זו. התוכנית לא עמדה עדיין בתנאי הסף, וסט התוכניות שהוגש הינו ראשוני. ישנן טעויות טכניות בשרטוטים בנספח הבינוי שאנו מאמינים שיתוקנו בעתיד – ולכן קיים קושי לקרוא את נספחי הבינוי ולהתייחס לאופי חתכי הרחוב ביחס לתוכנית האב שכן החתכים והחזיתות בנספח הבינוי אינם מציגים את הקו הכחול, תאי השטח, וקווי הבניין המוצעים בתוכנית (הקו הכחול מוצג בתוכניות בלבד). בנוסף קיים קושי לקרוא את השימושים המוצעים בחתכי הבניין כיוון שהמקרא אינו ברור (ואינו בעברית – לפעמים באנגלית ולפעמים בגיבריש...). התוכנית הוגשה עם מס' רב של נספחים – ביניהם נספחי פיתוח עם חתכים מה שמסייע להבין את כוונת עורכי התוכנית. יש לציין כי מגיש התוכנית הינו יזם פרטי, אך הבעלות על השטח היא בידי רשות הפיתוח. <u>להלן פירוט התייחסותנו לתוכנית:</u> 1. הפרשות קרקע – התוכנית אינה מפרישה קרקע (מעבר להפקעה של 0.7% להרחבת דרך בפייר קניג) – יש לציין כי לא ניתן להפריש קרקע במגרש המבונה בכמעט 100% תכסית ללא הריסה משמעותית. 2. הפרשות מבונות – התוכנית מציגה הפרשה מבונה של 3500 מ"ר + 3750 מ"ר ועוד שטחי חצרות. מבדיקה ראשונית ביחס לנספח הבינוי לא ברור היכן נכנסות כל ההפרשות הללו – לפי סכימה של השטחים המופרשים בתוכנית הבינוי – מעל הפודיום של הקניון הקיים – עולה כי מדובר בכ- 1000 מ"ר X 3 קומות = 3000 מ"ר בערך – מדובר בפחות מחצי מההפרשות המוצגות בטבלה 5. כל ההפרשות בתא שטח 1 – יש לבחון התאמה לדרישות אגף מדיניות תכנון. 3. זכויות בניה – לפי הצהרת התוכנית מוצעות זכויות בניה של 1200% + הפרשה מבונה. אך לפי טבלה 5 סה"כ הזכויות המוצע בתוכנית הוא כ- 130,000 מ"ר = 790% בניה (וזו כולל את החניון...). לא ברור כיצד הגיעו בכלל למספר של 1200%... מומלץ לדרוש נספח חישוב שטחים / נספח בינוי שתואם לטבלה 5. יתכן והכוונה היא שלאחר הפקעה תאורטית – שלא מבוצעת – של 40% משטח המגרש סכום הזכויות המוצעות יהיה 1200%. זה לא ברור. בכל מקרה לפי תכנית האב ניתן היה לקבל 850% (אין כאן מקרה של הריסת המבנה הקיים) משטח המגרש – 16.4 דונם – לאחר הפקעה של 40%. – כלומר סך הזכויות אמור להיות – 16400 * 60% = 83,640 מ"ר. – התוכנית מציגה כ- 115,000 מ"ר לא כולל החניון. מומלץ להסביר את החריגה המשמעותית הזו. החלוקה בין השימושים היא – כ- 60% למגורים, כ- 10% לחניון וכ- 30% לתעסוקה ומסחר. בנוסף ישנן הפרשות מבונות. – החלוקה פחות או יותר תואמת לתוכנית האב, יש להתחשב בכך שמדובר במבנה קיים עם תוספת מעליו. יש לציין כי בטבלה 5 חסרה הוראה המאפשרת ניוד בין שטח עיקרי לשירות וההפך ותאפשר גמישות לעת היתר. 4. דיור להשכרה – בתוכנית אין הגדרה של מגורים להשכרה – בהיקף המגורים המוצע מומלץ לדרוש יח"ד להשכרה בתוכנית – במידה וכל היקף המגורים יאושר.	חברת עדן - אזור תלפיות

5. מס' ותמהיל יח"ד – מספר יח"ד המוצע – 750 יח"ד – חורג מהממוצע הנדרש בתוכנית האב – 113 מ"ר ברטו יח"ד. לפי חלוקה של הזכויות למגורים ל- 113 מ"ר = כ- 670 יח"ד. כלומר יש כאן תוספת ציפוף של עוד כ- 15%. מומלץ לדרוש להקטין את מס' יח"ד המוצע. ניתן להוסיף דיוריות. יש לציין כי בנספח הבינוי מופיעות יח"ד ב-3 גדלים – כ- 45 מ"ר, כ- 60 מ"ר וכ- 80 מ"ר – אין מענה לדירות גדולות יותר – למעשה כל הדירות המוצעות הן דירות 2-3 חדרים לפי שטחן. מומלץ לשקול גיוון בגודל הדירות, מדובר בתוספת משמעותית של יח"ד קטנות במיקום אחד. לא ברור האם ישנו ביקוש למס' כה גדול של דירות כה קטנות. כמובן שהתמהיל אינו תאום לתוכנית האב. 6. נפח בינוי – מוצע בינוי בגובה עד של 38 קומות עם נסיגה מרח' פייר קניג. לא מוצגים קווי בניין בתשריט. גובה הבינוי בתקנון אינו תואם את תכנית האב (6 קומות מסד + 24 קומות למגדל – סה"כ 30 קומות). יש לציין כי נרשם בטבלה 5 כי גובה המבנה המוצע אינו כולל אלמנטים על גג המבנה וקומה טכנית מה שיגביה בפועל (יחד עם קומת פנט' של 5 מ') את גובה הבינוי לכ- 40 קומות – בחריגה משמעותית מתוכנית האב. 7. אופי הבינוי – בנספח הבינוי מוצע פודיום בן 4 קומות למסחר/תעסוקה מעל רח' פייר קניג + קומה טכנית ומעליו 2 מבנים בני 32 קומות – בניגוד לתוכנית האב (גם גובה הפודיום וגם גובה המגדלים) המגדלים המוצעים נמצאים כמעט בקו הרחוב של רח' הרכבים שהוא רחוב צד יחסית (בוודאי ביחס לפייר קניג) ומייצרים שם חזית בגובה של כ- 40 קומות כמעט בקו 0 לרחוב ובקו 0 ל-2 החזיתות הצידיות. – מומלץ לבחון את הסוגייה הנ"ל בחתכים / חזיתות – יחד עם הבינוי בצידו השני של הרחוב. בכל מקרה מומלץ לדרוש להציג את הבינוי ביחס לבינוי השכן המתוכנן והקיים ב-2 הרחובות הגובלים – הרכבים ופייר קניג. נראה על פניו תהיה בעיה של פרטיות / השפעה על אפשרות מימושים בתוכניות במגרשים השכנים מצפון ומדרום וממערב – בצידו השני של רח' הרכבים. 8. התייחסות להנחיות מרחביות של תכנית האב – בתוכנית האב נדרש להראות התייחסות לתוכנית הרחובות המתוכננים וכן למבנים שכנים – למבנים השכנים במסמכי התוכנית וההתייחסות לרחובות הגובלים לא ברורה – ללא ציון מפלסים וקו קרקע טבעי. – קיים נספח פיתוח מפורט עם תוכניות פיתוח במפלס הקרקע ומפלס הגג של הקניון – גג פעיל וכן 2 חתכים רוחב. יחד עם זאת נראה כי אין התייחסות לחתכי הרחוב המוצגים בתוכנית האב. כ"כ מוצגים דרגנועים בחזית לרח' פייר קניג המוצגים בתוכנית הפיתוח ובחתך – אך לא ברור כיצד זה נראה בחזית לרחוב – אינו מוצג בחזית בנספח הבינוי... 9. נספח תנועה וחניה – בנספח התנועה וחניה הכניסות לחניון בהתאמה לקיים כיום. נראה על פניו כי הנספח מציע להקטין את מס' החניות הקיימות בחניון ביחס להיום. מומלץ לבחון את הסוגייה הנ"ל ביחס לתקן לציר רק"ל. הכניסות לחניון הקיים אינן מוצגות כלל בנספח התנועה של תכנית האב. בנספח התנועה של התכנית לא מוצגים חתכים כפי שנדרש בתכנית האב – חתכים AA ו-II משפיעים על התכנון במתחם זה : 10. החדרת מי נגר – מומלץ לדרוש התייחסות לנושא זה - במיוחד שמוצע גג פעיל וירוק על שטח כל הקניון הקיים – שהוא כמעט 100% משטח המגרש. יתכן וניתן להשהות את מי הנגר. מומלץ לדרוש נספח ניהול מי נגר לתוכנית – יתכן וניתן לשפר את המצב הקיים שכל הנראה אינו עומד בתקנים בני זמננו ובדרישות תמ"א 1. 11. חתך הרחוב וקווי הבניין – בנספח חתכי רחוב לתוכנית האב מופיעה רצועת פיתוח ברוחב של 7.8 מ' לרחוב + קולונדה – ראה חתך רצ"ב. – התוכנית מציגה בנספח הפיתוח חתכים ברחוב – ללא ציון מידות – לא ניתן לקבוע התאמה לתוכנית האב. יש להשלים מידות ולבדוק שוב... – יש לציין כי מדובר במבנה קיים. גם ברח' הרכבים התוכנית אינה תואמת את החתך הנדרש בתוכנית האב – יש לציין כי מדובר במבנה קיים. לסיכום – נראה כי ישנן מס' לא מבוטל של חוסר התאמות לתוכנית האב. מומלץ לעשות סיבוב נוסף על מסמכי התוכנית – לבצע השלמות נדרשות לפי תכנית האב וכן לבצע תיקונים טכניים במסמכיה על מנת שכולם יהיו קריאים וברורים – בדגש על נספחים הבינוי, הפיתוח והתנועה – כך שכל הפונטים / מידות / מקראים הרלוונטיים יהיו בנמצא לצורך הבנת התוכנית. בנוסף יש לציין קווי בניין מוצעים – מומלץ לחייב קווי בניין למיקום המגדלים המוצעים,	
---	--

כיוון שללא קווי בניין תהיה גמישות רבה מדי (אולי) לעת היתר הבניה – הנ"ל חשוב כיוון שמדובר בבניין קיים.
 מומלץ לבקש חו"ד הנדסית לאפשרות ביצוע הפרויקט במסגרת הגשת התוכנית – מדובר בתוספת שאינה מבוטלת למבנה קיים.
 מומלץ לבחון מחדש את זכויות הבניה המבוקשות ביחס לתוכנית האב.
 מומלץ לבחון את הצפיפות למגורים המוצעת שנמצאת בחריגה מתוכנית האב
 מומלץ לבחון תוספת דיוריות – במקום הציפוף המוצע
 מומלץ לבחון דרישה של יח"ד להשכרה במחיר מפוקח – במיוחד שהתוכנית מציגה רק יח"ד קטנות.
 יש להתייחס לתמהיל יח"ד לפי תכנית האב.
 התאמה לחתכי הרחוב הטיפוסיים לפי תכנית האב
חלק ב' - בחינת התכנית שבנדון ביחס לתכנית האב - פרמטרים פרוגרמטיים

1. רקע ומטרת ההתייחסות

ההתייחסות זו נועדה לבחון את האפשרויות להשפעות פרוגרמטיות של תכנית מס' 101-1350255 (קניון הדר). התכנית מציעה הריסה חלקית של המבנה הקיים המשמש כקניון, והקמת 2 מגדלים לשימושים מעורבים בני 32 קומות מתוכן 28 קומות למגורים ו-4 קומות למטרת ציבוריות, מעל 6 קומות מסד הכולל 5 קומות מסחר וחניון וקומה אחת טכנית וחלקית עבור קרוי חלקי הקניון, סה"כ 38 קומות ו-750 יח"ד.
 הקו הכחול של התכנית ממוקם במתחם 6 של תכנית האב לאזור התעשייה תלפיות, מערבית לרחוב פייר קינג ומזרחית לרחוב הרכבים, גו"ח 30141/137, בשטח כולל של כ-16.4 דונם.

מסמכי התכנית שנבחנו כוללים: הוראות התכנית (מונה תדפיס 9), תשריט מצב מאושר (19.10.2023), תשריט מצב מוצע (מונה תדפיס 5), נספחי בינוי ונספח תנועה.
 התכנית מציעה פתיחת חזיתות הקניון כלפי רחוב פייר קינג ורחוב הרכבים, הפרשות מבונות הכוללות בית ספר וחצר בית ספר במפלס הגג העליון והפרשות עירוניות מבונות נוספות עבור שימושים ציבוריים. בנוסף הפיכת גג הקניון "לגג ירוק" הנגיש לציבור באמצעות קישוריות מחזית פייר קינג.

1. בחינת התכנית שבנדון ביחס למדיניות החלה בשטח התכנית

התכנית מוצעת במתחם מס' 6 של תכנית האב, על רחוב פייר קינג ובו ציר רק"ל מתוכנן (קו תכלת וסגול) ומציעה יעוד קרקע עירוני מעורב הכולל שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה וכן הקצאה של כ-5,000 מ"ר עיקרי בנוי למבנים ומוסדות ציבור. התכנית מציעה 1200% זכויות בניה, הכוללות שני בנייני מגורים בגובה 32 קומות בנוסף ל-6 קומות מסד (סה"כ 38 קומות) ו-750 יח"ד.

תכנית אב לאזור תעשייה תלפיות - תכנית האב מנחה ל-850% זכויות בניה מרביים + תוספת המאפשרת עד 1050%, הקצאה של 40% משטח התכנית עבור שטחים ציבוריים, 10 מ"ר בנוי למבני ציבור בעבור כל דירה, וכן מאפשרת בנייה בגובה מקסימלי של עד 30 קומות. כלומר, תכנית הנדונה לא עומדת בהנחיות תכנית האב בעבור שום פרמטר שנבחן בסעיף זה.

מדיניות רק"ל - מדיניות הרק"ל מנחה ל-1200% זכויות בניה מרביים, הקצאה של 40% משטח התכנית מגרש עבור שטחים ציבורייםⁱ, וכן מאפשרת בנייה בגובה מקסימלי של עד 30 קומות. מבחינת זכויות הבניה, ישנה התאמה למדיניות הרק"ל, אך ישנה חריגה מגובה הבינוי וכן אי הקצאת שטח ציבורי.

2. התייחסות פרוגרמטית

3.1. הנחות עבודה דמוגרפיות - תכנית האב מנחה לגודל משק בית ממוצע של 3.5 נפשות לדירה ולגודל שנתון חינוך 2.2%. כמו כן, הרשות המקומית מנחה על 98% חינוך רגיל ו-4% חינוך מיוחד (סה"כ 102%).

3.2. הנחות עבודה פרוגרמטיות - שירותי הציבור נבחנים בהתאם למדריך להקצאת קרקע לצורכי ציבור (2018), וכן לעדכון פרק שירותי בריאות (2023). על-אף האמור בסעיף זה, כיתות בתי הספר היסודיים והעל יסודיים נבחנים לפי 30 תלמידים בכיתה בהתאם להנחיית הרשות המקומית.

3.3. ניתוח פרוגרמטי של התכנית המוצעת - התכנית מציעה 750 יח"ד, תוספת יח"ד שעתידה להוסיף כ-2,625 תושבים. כמו כן, התכנית מציעה שתי הפרשות מבונות לצרכי ציבורⁱⁱ.

- שטח לבי"ס יסודי שעשוי להתאים לכ-18 כיתות בי"ס יסודי בהפרשה מבונה (2,450 מ"ר עיקרי + 1,050 מ"ר שירות + 2,430 מ"ר חצרות). מס' הכיתות עשוי לספק מענה של כ-7 כיתות לתלמידים מחוץ לגבול התכנית.
- הפרשה מבונה לשירותי ציבור בסך 3,750 מ"ר (2,625 מ"ר עיקרי + 1,125 מ"ר

שירות + 3,750 חצרות). בשלב זה, התכנית לא מפרטת מהם השימושים המותרים ו/או הקצאת המ"ר המבונה לפי סוג השירותים הפרוגרמטיים ולכן לא ניתן לנתח ברמה מפורטת אילו שירותים יקבלו מענה במסגרת התכנית. עם זאת, בבחינת סך המ"ר העיקרי הבנוי הנדרש לשירותי ציבור (מלבד ביי"ס יסודי ועל יסודי), הביקוש נאמד בכ-4,900 מ"ר (כ-1200 מ"ר למעונות וגני ילדים וכ-3,700 מ"ר לשירותי ציבור). כלומר, **התכנית מקצה מ"ר בנוי לשטחי ציבור בחוסר של לפחות 2,000 מ"ר**. הקצאה חסרה זאת תואמת את אי עמידת התכנית בהקצאת 10 מ"ר בנוי עיקרי לשטחי ציבור לכל דירה. **בהתאם, מומלץ לדרוש הקצאה מלאה של שטחי הציבור הבנויים כפי שמנחה תכנית האב**. כמו-כן, ראוי לציין כי תוספת המוערכת מייצרת ביקוש של כ-7,875 מ"ר שצ"פ סף הביתⁱⁱⁱ, בעוד התכנית לא מקצה מענה ברור לסוגיה זו. התכנית מקצה שירותי חצר לשירותי הציבור אך לא ברור אם אלו יהיו זמינים לכלל הציבור ובאיזה שעות במהלך היום. בהתאם, מומלץ להבהיר את אופי החצרות, עם עדיפות לגג ירוק וזמין לאורך כל שעות היממה לכלל הציבור ומשתמשי שירותי הציבור השונים. כמו כן, מומלץ להצמיד את הגג הירוק לחצר בית הספר בכדי לאפשר נגישות גם לשטחי חצר בית הספר לאחר שעות הפעילות.

חלק ג' – תנועה ודרכים

מיקום התוכנית:

תכנית קניון הדר מתוכננת על בסיס הקניון הקיים בצמוד לתחנת רכבת קלה עתידית על רחוב פייר קניג. לתוכנית, כמו גם לקניון, שתי דפנות הפונות לרחוב ציבורי:

(1) הדופן המזרחית-

דופן פייר קניג המהווה מאסף עירוני ברוחב זכות דרך של כ-35 מ'. לאורך פייר קניג מתוכנן קו רכבת קלה, בדופן זו קיימות היום בגבולות התוכנית שתי רמפות לרכב פרטי.

(2) הדופן המערבית-

דופן הרכבים המהווה רחוב מקומי ברוחב של 17 מ'. בדופן זו יש כניסה לרכב תפעולי, כניסה לרכב פרטי ועוד כניסה לרכב פרטי בצומת כפול מורכב ולא הליכתי.

נתונים גאומטריים:

מימדי המגרש: כ 150*90 מ'.

שיפוע הרחובות צפון דרום לרחובות פייר קניג והרכבים: פחות מ-1%.

שיפוע מזרח-מערב בין הרחובות: כ 7%.

הרעיון התכנוני של תוכנית האב

תוכנית האב ביקשה ליצור מרחב הליכתי מובהק ברחוב פייר קניג מתוקף היותו רחוב נוח להליכה ומרכז תנועת שיהווה את לב פעילות האזור. לפיכך מטרת התוכנית בשטח קניון הדר היו:

1. להרחיב את זכות הדרך של רחוב פייר קניג עד קו הבניין הקיים עבור חתך רחוב של 36.35 מ'

כפי שמופיע בחתך A-A של תוכנית האב.

2. לאחד את מגרש קניון הדר עם המגרש הדרומי הגובל ברחוב צרת מדרום כדי לאפשר למגרש המשותף גישה מרחוב צרת במקום מפייר קניג להוסיף רחוב ציבורי בדופן הצפונית של המגרש שיחבר בין פייר קניג לרכבים ולאפשר גם ממנו גישה לרכב במקום מפייר קניג והרכבים.

3. לייצר חתך אחיד ופשוט לרחוב הרכבים ברוחב 17 מ' עם מדרכות נוחות. על פי חתך I-I בתוכנית האב.

מטרה 1 נועדה להרחיב את מרחב התנועות הרכות.

מטרות 2 ו-3 נועדו לפנות מקונפליקטים בין התנועות הרכות לתנועות כלי רכב.

מטרה 3 נועדה, בנוסף, להקטין את הבלוק הקיים באורך 350 מ' בין רחוב צרת לרחוב יעקב בן דב.

התאמות/אי התאמות בתוכנית למטרות תוכנית האב:

(1) תשריט מצב מוצע:

- אין הפרשה להרחבת זכות דרך בדופן פייר קניג.
- מגרש קניון הדר מתוכנן בגבולות המגרש היום ללא איחוד עם המגרש הדרומי לו.

(2) הוראות התוכנית: • ההוראות מאפשרות גישת רכב פרטי מרחוב פייר קניג אך לא פריקה וטעינה. • ההוראות אינן מגבילות את החנייה המוצעת מעבר לתקן החניה, לאחר הפעלת הרכבת הקלה. (3) נספח התנועה: • כל גישות הרכב הקיימות היום, קיימות בתוכנית. מצב זה מנציח את המצב הקיים ופוגם באפשרות לפתיחת ציר נוסף מזרח-מערב מצפון לתוכנית. • היצע החניה המוצע אומנם קטן מהקיים אבל עדיין גדול מתקן החניה לאזור עתיר תחצ. • אין התייחסות לחתכי הרחוב בתוכנית האב והתאמתם. (4) נספחי הבינוי והסביבה: • הנספחים מציגים הוספת זיקת הנאה ברחוב פייר קניג וברחוב הרכבים עבור תנועות רכות. • נספח הנוף מציג רחוב עירוני בדופן הצפונית אך ללא התאמה תנועתית לרמפה הצמודה לו סיכום: התוכנית לא מקבלת על עצמה את הרעיון התכנוני של תוכנית האב ושומרת על מצב תנועת קיים. מומלץ להציג אפשרות מעבר הולכי רגל/זיקת הנאה במרכז המגרש כדי לאפשר מעבר נוח עבור השכונה המערבית אל תחנת הרכבת הקלה המתוכננת בזרוע הדרומית של צומת פייר קניג-פועלי צדק. <u>חלק ד' – סיכום עדן</u> 1. מדובר בתכנית בשלבי תכנון ראשוניים, מומלץ לאחר דיוק התכנון לערוך סבב התייחסויות נוסף. 2. התכנית מציגה היקף יחיד משמעותי - היקף זה חורג מהממוצע הנדרש בתוכנית האב, מומלץ לדרוש להקטין את מס' יחיד המוצע. בנוסף, מומלץ לחייב גיוון בתמהיל הדירות, התמהיל כרגע אינו תאום את תוכנית האב. 3. התכנית מקצה מ"ר בנוי לשטחי ציבור בחוסר של לפחות 2,000 מ"ר. בהתאם, מומלץ לדרוש הקצאה מלאה של שטחי הציבור הבנויים כפי שמנחה תכנית האב. 4. אנו ממליצים על הקצאה לטובת שירותי תרבות וקהילה לדוג' תנועות נוער, מועדון נוער) שיהיה מענה משלים לביה"ס במתחם. 5. התכנית מקצה שירותי חצר, מומלץ להבהיר את אופי החצרות, עם עדיפות לגג ירוק וזמין לאורך כל שעות היממה לכלל הציבור. 6. מבחינה תנועתית, התוכנית לא מתואמת עם הרעיון התכנוני של תוכנית האב ושומרת על מצב תנועת קיים. מומלץ לתת אפשרות מעבר הולכי רגל/זיקת הנאה במרכז המגרש כדי לאפשר מעבר משמעותי עבור השכונה המערבית אל תחנת הרכבת הקלה המתוכננת. 7. תוכנית האב ביקשה ליצור מרחב הליכתי מובהק ברחוב פייר קניג מתוקף היותו רחוב נוח להליכה ומרכז תנועת, מומלץ להרחיב את זכות הדרך של רחוב פייר קניג עד קו הבניין הקיים עבור חתך רחוב של 36.35 מ'	
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	בהתאמה לתמהיל השימושים במסגרת תכנית אב תלפיות	

התכנית מציעה מסחר	כלכלת היישוב/ הרשות:
התכנית מציעה מוסדות ציבור לחינוך	השפעות חברתיות:
מוצע להקטין את מס' החניות הקיימות בחניון ביחס להיום	תשתיות ותחבורה:
התכנית מציעה שצ"פ	סביבה ונוף:
	אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר על בניין המצוי בתחום תכנית האב החדשה של תלפיות, מדובר על בניין ייחודי שסומן בתכנית האב כנקודה אדומה כאשר המשמעות היא שמדובר על בניין חדש יחסית שאין מטרה להרוס אותו. מעבר לכך מדובר על בניין ייחודי באזור התעשייה המשמש בפועל כקניון המרכזי והגדול ביותר בדרום העיר.
2. בנוסף לכך הבניין הקיים כולל קומות מעל הקרקע המשמשות כקומות חנייה ולא ניתן להציע חפירה לקומות חנייה נוספות במגרש.
3. בפתח ההחלטה, תבהיר הוועדה כי מדובר בתכנית ייחודית הכוללת התערבות משמעותית באחד העוגנים המסחריים הפעילים בעיר, המעניק מגוון שירותי מסחר ושירותים אחרים לתושבי האזור וכלל העיר ומהווה הצלחה מסחרית.
4. עם זאת, מן ההיבטים של איכות החלל האורבני שהקניון מייצר ואיכות הפעילות סביבו הרי שאין לקניון שום תרומה חיובית כלשהי למרחב העירוני - נהפוך הוא. בהתאם לתפיסת התכנון של המרכזים המסחריים מסוגו, הקניון מהווה קופסה אטומה בלב המרחב. הקניון אינו מפנה שימושים כלשהם כלפי הרחובות הסובבים ואינו מייצר כל פעילות או אינטראקציה עם סביבתו הקרובה.
5. המטרה הראשונה בקידום התכנית היא שיפור הממשקים של הקניון עם הרחובות הסובבים אותו ושיפור המעברים והמרחב הציבורי.
6. התכנית מציעה חריגה ביחס להיקפי הבינוי ואחוזי הבנייה על פי תכנית האב. על פי חישוב שטח המגרש שהיה מתקבל אחרי הפקעה של 40%, לאור העובדה שהתכנית משפרת את המרחב הציבורי ואת הממשקים עם הרחובות הסובבים בהתאם להחלטה המצורפת ולאור העובדה שמדובר על קניון פעיל ומרכזי בעיר ומוצע בתכנית שימוש ציבורי על גג של כ 12 דונם עבור בית ספר ושצ"פ החסרים מאוד באזור המתחדש, ניתן לשקול תוספת זכויות בניה מעבר למדיניות שנקבעה וזאת בכפוף לדו"ח שמאי שיוגש לבחינת שמאי הוועדה המחוזית ולצמצום בהתאם היקפי בינוי.
7. יש לציין כי שטחי הבניה למגורים מציעים חריגה של כ 8000 מ"ר בלבד.
8. תכנית האב מציעה באזור זה בניה של עד 30 קומות (24 קומות מעל 6 קומות מסד) והתכנית מציעה חריגה בעניין זה, יש לבחון את החריגה בהתייחס לדוח השמאי ולגודל קומה מוצע ולשאוף שלא לחרוג בנושא זה מתכנית האב.
9. במטרה לשפר את הממשקים של הקניון עם סביבתו יש להציע את השינויים הבאים בתכנית:
 - א. החזית הקיימת כיום בקניון לרחוב פייר קניג שהוא גם ציר רכבת קלה עתידי - לא ראוי וכלל הגבהה של הבניין כלפי הרחוב מה שלא מאפשר פתיחת חזיתות מסחריות לרחוב - יש לעשות מאמץ להנמיך חזית זו כדי שהמסחר יהיה מסחר מלווה רחוב.
 - ב. כל החזית האחורית של הקניון לרחוב הרכבים היא כיום חניה ותפעול והתכנית מציעה שם שינוי של החזית לחזית מסחרית - חזית זו צריכה להציע חנויות מלוות רחוב ופעילות לרחוב ולא חנויות גדולות עם כניסה אחת, ולכן יש לקבוע כי היקף החנויות לכיוון זה לא יעלו על כ 200 מ"ר כל אחת. יש לשקול לשלב בחזית זו חלק מהשימושים הציבוריים שיתרמו גם הם לפעילות ברחוב.
 - ג. התכנית מציעה מעבר חדש בחלק הדרומי של התכנית שיהווה חיבור בין שני הרחובות על ידי ביטול רמפת חנייה של הקניון - יש לסמן מעבר זה כשביל ציבורי רציף ובמפלס אחד ולבצע בקצה מעלית ציבורית שתגשר בין הרחובות.
 - ד. יש לבחון יצירת דופן מסחרית למעבר זה בחלק הצפון מערבי של הקניון שתהפוך גם אותו לפעיל.
 - ה. יודגש בעניין זה כי תוספת החזיתות המסחריות אשר יעטפו את הקניון מהווה היפוך של

- הגישה המסחרית שהנחתה עד כה את הקניון, שהיא משיכת קהל הרוכשים פנימה אל תוך הקניון ולא ביצירת מוקדי עניין מחוצה לו ופעילות עירונית המתאימה לרחובות אלה.
- ו. יש לסמן בצורה ברורה במסמכי התכנית את כל הגישות המוצעות במעליות לגג הבניין שיהיה ציבורי וייצר שטח משמעותי וגדול שחסר בשכונה.
10. קווי בנין: יש לקבוע קווי בניין עיליים בהתאם למיקום המגדלים המוצעים.
11. התכנית מציעה 750 יחידות דיור בשטח ממוצע נמוך של 66 מ"ר עיקרי שאינו תואם לתמהיל הדירות של תכנית האב, ולא ברור אם נכון לייצר כל כך הרבה דירות קטנות בפרויקט - יש להציע תמהיל דירות בהתאם לתמהיל הקבוע בתכנית האב ולצמצם את מספר יחידות הדיור בהתאם לכך.
12. העירייה עורכת פיילוט של דיור מותאם לגיל השלישי, לאור מיקום התכנית ועירוב השימושים המוצע בה למגורים ושטחי המסחר על הקניון, יש לבחון בתאום עם מגיש התכנית שילוב דיור ייעודי לאזרחים ותיקים על פי העקרונות הבאים:
- א. יוצעו 2 קומות המהוות 24 דירות בגודל של עד 80 מ"ר לאזרחים ותיקים. הדירות יהיו ברות התאמה או מונגשות במלואן ומותאמות לבעלי מוגבלויות/ נכים. (ראה הנחייה מטה).
- ב. הדירות הנ"ל יהיו מרוכזות באותו אזור בבניין (קומות שלמות בבניין) באופן שמאפשר פעילות בחללים משותפים. בעדיפות לקומות הנמוכות שצמודות לשצ"פ המוצע.
- ג. יוצע שטח ציבורי בהיקף של 150 מ"ר לטובת שימושי חברה ורווחה במפלס השצ"פ המוצע, עבור פעילות ציבורית חברתית משותפת.
13. יש לקבוע שלביות ביצוע להלן:
- א. תנאי לאיכלוס מגדל המגורים הראשון יהיה:
- הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ על גג הקניון.
 - ביצוע בפועל של השינויים במפלסי הרחוב – יצירת המסחר בחזית של רחוב הרכבים והנמכת המפלס של המסחר על רחוב פייר קניג.
 - יצירת המעבר הציבורי בחלק הדרומי של התכנית לגישור בין הרחובות.
- ב. תנאי לטופס אכלוס של המגדל הראשון יהיה גמר ביצוע ההפרשות המבונות המוצעות בכל בניין.
- ג. תנאי לטופס אכלוס של המגדל השני יהיה השלמת הביצוע של השצ"פ וכל השטחים לצורכי ציבור.
- פרוגרמה וצרכי ציבור**
14. באזור הדרום מערבי של התכנית ישנה תחנת דלק ולכן ההפרשות המבונות יכולות להיות רק באזור של המגדל הצפון מערבי ובמרחק של 80 מטר. בנוסף, ישנה עוד תחנת דלק קטנה הקרובה לאזור שבו מתוכננת ההפרשה המבונה ולא בטוח שעומדת במרחק של 80 מטר. לפי תכנית האב שתי התחנות דלק צריכות כנראה להתפנות להפוך ליעוד מגורים ג ויעוד שיטחי ציבור. יש לתאם כתנאי למתן היתר בניה עם הרשות לאיכות סביבה.
15. יש להגדיר את הגג הירוק ביעוד של שצ"פ בתיאום עם מחלקת נכסים לעניין הרישום.
16. כאמור לעיל, לפי עקרונות תכנית האב, יש להקצות שטח ציבורי מבונה ביחס של 10 מ"ר לכל יחיד מוצעת. יש להקצות שטח ציבורי בנוי בסך 7,500 מ"ר. השימושים המבוקשים בהקצאה מבונה יהיו לפי הפירוט הבא:
17. בית ספר 18 כיתות רגילות פלוס 6 כיתות חינוך מיוחד - 3,500 מ"ר בנוי וחצרות 2,430 מ"ר ושיכיל אולם ספורט בהתאם לפרוגרמה של אגף הספורט. בכפוף לבדיקת התכנות ואישור של משרד החינוך.
18. מעון יום-2 אשכולות של 3 כיתות: בנוי 880 מ"ר וחצרות 610 מ"ר. כל אשכול: 440 מ"ר בנוי ו-305 מ"ר חצרות.
19. גן ילדים: 6 כיתות, כל כיתה 130 מ"ר בנוי וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר. סה"כ 780 מ"ר בנוי וחצרות 1,050 מ"ר.
20. 2-3 בתי כנסת: סה"כ 1,000 מ"ר.
21. כ-1,400 מ"ר עבור צרכי חברה, קהילה, רווחה, תרבות ופנאי כגון: אולם רב תכליתי (חדרי חוגים וסטודיו- שיהיה בגובה של 6 מטר לפחות), מרכז מוזיקה/ שלוחת מתנ"ס/ ספרייה. לרבות שילוב של כל השימושים האלו ביחד. השימוש ייקבע לעת הכנת היתר הבניה ע"י מנהל המחלקה למדיניות התכנון בתיאום עם מנהלת המחלקה לתכנון מבני ציבור.
22. 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. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר.
23. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת וככל הניתן במנותק ממערכות שאר השימושים. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
24. ככול ויוקטנו מספר יחידות הדיור בהתאם להחלטה זו – השטחים יצומצמו בהתאם ביחס של 10

מ"ר לכל דירה.
25. 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 ואדריכלות

26. יש להסיר מהתקנון את סעיף 6.1.1 ב המתייחס לכותרת הבניין. יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
27. יש לתקן את סעיף 4.1.2 א (6) ולקבוע כי תשתיות תהיינה בתת הקרקע במלואן.
28. יש לתקן סעיף 4.1.2 ב ולקבוע כי פריקה וטעינה (לכל השימושים) תהיה בתת הקרקע בלבד.

פיתוח ותשתיות

29. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פיננסי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון, שיפועי הרמפה ורדיוסי הסיבוב יאפשרו את הפינוי בו בתת הקרקע. תנאי לאישור התוכנית יהא הצגת פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה.
30. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (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.
31. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
32. 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.
33. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.

עצים

34. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על גג הקניון הקיים. יש לקבוע בהוראות התכנית כי נטיעות מעל שימוש בתת-קרקעות קרת בטון יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים.

תנועה וחנייה

35. נראה כי התוכנית מבקשת להוסיף שטחים נרחבים אך ללא תוספת כלל של חניה. במצב המאושר קיימים בקניון על פי נספח התנועה 971 מקומות חנייה שמשמשים כולם עבור הקניון, התכנית מציעה הקטנה של מספר מקומות החניה במפלס רחוב הרכבים שמשנים את השימוש בהם למסחר והתכנית כוללת 895 מקומות חנייה.
36. יש לקבל הבהרות לעניין החלוקה המוצעת בין מספר החניות למגורים ומספר החניות עבור הקניון תוך הבנה לצרכים התפקודיים של הקניון עבור המשתמשים.
37. נראה כי נכון לשמור על יחס של כ 50 אחוז ממקומות החניה עבור המגורים וכחצי ממקומות החניה עבור הקניון.
38. לא ברורים הסעיפים בתקנון בעניין תוספת קומות חנייה לאור העובדה שהובהר על ידי מגיש התכנית שלא ניתן להציע חפירה של קומות חניה נוספות.
39. יש לסמן בתכנית המצב המאושר את תכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה. 101-0209593.
40. יש לוודא שאין חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור צתא"ל. יש לסמן בנספחי הפיתוח והבינוי את תכנית הרק"ל ולהימנע מחדירה לתחום תכנית הרק"ל.
41. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היזם.
42. לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל ותוך בפגיעה בתשתיות הרק"ל חשמולת , כבלי מתיחה וכו' יש לתאם היתרים שיוגשו מכוחה של התכנית עם צתא"ל.
43. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרוייקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.

איכות סביבה

44. יש לתאם מול המשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגום ולקבל את אישורם לתכנית.
45. יש להשלים את בחינת נושאי השימושים המטרדים בסביבת התכנית המפורטים בסעיף 3.1 : בדיקה מול המשרד להגנת הסביבה של מרחקי ההפרדה מהעסקים המטרידים סביב התכנית, תיאום עם העסקים המטרידים עבור תיאום המענה ומניעת מפגעי לעת אכלוס המבנים והכנסת שימושים רגישים והשלמת בדיקת נושא הרעש.
46. יש להכין סקר אנרגיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור.

47. התקבל מסמך סביבתי: יש להשלים הנחיות בהתאם לנושאי מטרדים כגון מרחקים מתחנת דלק ובתי עסק, הצללות, משטר רוחות, מטרדי רעש, איכות אוויר.
48. מבנה הקניון קיים ונמצא בתכנית מלאה על המגרש, על כן מציע המסמך לטפל בנגר ולנהל אותו באמצעות השהייה על הגגות. רוב הנגר יושהה בגג המסד הירוק והייתר יטופלו במאגרי השהייה בגגות המגדלים. יש לקבוע את הטיפול בנגר בהוראות התכנית.
49. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחוייב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
50. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבני המגורים יהיה B והדירוג המזערי ליחידת דיור חדשה יהיה C.
51. נספח הבינוי מציג את קומת המסד כגג ירוק (ופעיל) יש לקבע את ההנחיה לגג ירוק בהוראות התכנית ויש לאפשר בעומק שתילה כנדרש.
52. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.
53. 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.
54. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
55. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
56. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

רישום ונכסים

57. במצב הנכנס קיימת הרחבת דרך יש לתקן את מסמכי התוכנית כך שייצגו את מגרש זה. יש לוודא שגודלו לא יקטן בן המצב המאושר למצב החדש.
58. רישום שטחים מבונים:
 - א. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
 - ב. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
 - ג. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
59. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
60. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:

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.
61. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
 - א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
 - ב. בתנאים למתן היתר בניה רישום תצ"ר.
 - ג. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס איכלוס.

כללי

62. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות במגדלים 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.
63. 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.

64. 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.
65. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
66. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
67. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
68. בטבלה 5 בהוראות יש להגדיר שטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות.
69. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, מנח"י – תכנון פיזי.
70. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בחלקות המצרניות.
71. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

מידע ורישום

יש לתקן בתקנון:

בטבלה שבס' 5 יש לשנות את גודל מגרש 1 ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא לפי השטח המדוד.

בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:

חלקה 137 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 287/1970 הרשומה מתאריך 10.04.1972.

בחלקות 231 ו-235 הגובלות צפונית לחלקה 137 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 800/2011 הרשומה.

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים.

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1342138
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ברנט יחזקאל שרגא
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	7.1.2025
כתובת	זיו יוסף 8, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30101	138	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8, תשריט 4

הרחבת חדר מדרגות עפ"י תקן כיבוי אש, תוספת מחסן וחניות בקומת מרתף, תוספת והרחבת מרפסות זיזיות ליח"ד קיימות, תוספת 2 קומות מעל 4 קומות קיימות מעל קומת מרתף לשם תוספת 6 יח"ד 2.2.1. שינוי ייעודי הקרקע: מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'. 2.2.2 קביעת בינוי להרחבת חדר מדרגות של הבניין בהתאם לנספח הבינוי. 2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 2.2.4 הגדלת מס' יחידות הדיור בבניין מ-8 ל-14 יחידות דיור. 2.2.5 הגדלת מס' הקומות מ-4 ל-6 מעל קומת מרתף בהתאם לנספח הבינוי. 2.2.6 הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-1569.21 מ"ר מתוכם 979.27 מ"ר שטחים עיקריים ו-589.94 מ"ר שטחי שירות. 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 2.2.8 קביעת הוראות בגין חניה. 2.2.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים 2	14	549.05	100	238% אחוזי בניה מרביים.
סה"כ	14	549.05	100	1305.25
תיאור המצב הקיים				
קיים בניין בנוי בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים שחלקה מעל הקרקע. צמוד בקו אפס לבניין שכן. קיימות עבירות בניה בקומת הקרקע ומרפסות.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 2803 מאושרת משנת 1988 חלק ממגרש 8 ביעוד אזור מגורים 2.				

תכנית 4145 מאושרת משנת 1992 מגרש 2 ביעוד אזור מגורים 2. התכנית קבעה זכויות בניה של 105% שטחים מרביים. סה"כ שטחים מאושרים: $551 \times 105\% = 578.55$ מ"ר במגרש 2. תותר בניה בקיר משותף בין מגרש 1 ו- 2.			
היתרים: 2003/430.00 : הופק היתר בניה ב 2004, לא נמצא היתר בארכיב. שטחים על פי היתר סרוק הם 916.86 מ"ר; שטחים עיקריים 576.30 מ"ר + 188.76 מ"ר שירות + 151.80 מ"ר חניה. ותוספת של 8 יח"ד.			
עבירות בניה: 2018/3065.00: בניה ללא היתר - נפתח תיק פיקוח 2023/4067.00: עבירת בניה- הופק צו הריסה מנהלי			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
י. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני. יא. התייחסות לתכנית הבנייה - בינוי עד 6 קומות. יב. תכנית שכונתית – אין. יג. תקן חנייה עירוני - נמוך.			
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		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני		לא התקבל	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יחידות דיור והרחבת יחידות דיור.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	הסדרה של עבירות בניה.	קיימות עבירות בניה. חלקן מסומנות להריסה.
תשתיות ותחבורה:		מוצעת חניה ניצבת למדרכה כשהתימרון ייעשה בתחום המדרכה.
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

- מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:
- 1- קו הבניין יהיה על פי קונטור הבניין הקיים ותוספת הבניה המוצעת, לרבות המרפסות בחזית הבניין הפונה אל הרחוב, חזית מערבית כולל חלק בחזית דרומית שמהווה בניה מעל מפלס הרחוב..
 - 2- תותר הבלטת מרפסות בצד המזרחי של הבניין לכונן חלקת מגורים, בהתאם לעומק של המרפסות המאשרות בהיתר בצד זה, העומק יתואם מול מחלקת תכנון. יש להוסיף הוראה בתקנון.
 - 3- לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר למה שמאושר בהיתר. לסמן להריסה את התוספת של המרפסת בדירה 5 במפלס +5.80 בחזית המזרחית.
 - 4- המרפסות בחזית הפונה אל הרחוב, חזית מערבית, יוצעו בצורה מסודרת וסימטרית, אחת מעל השניה. להוסיף הוראה בתקנון.
 - 5- להשמיט סימון קו בניין תחתי..
 - 6- יש לקבל אישור אגף תושי"ה לעניין מספר החניות המבוקשות לתוספת יח"ד המוצעת בתכנית. יש לבטל שני מקומות חניה המוצעים בניצב למדרכה. לא תתאפשר חניה עם תמרון על המדרכה הציבורית. , ככול ולא יהיה פתרון חניה מקובל לא יאושרו תוספת יחידות דיור.
 - 7- תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
 - 8- לסמן בנספח ובתשריט את כל עבירות הבניה להריסה .
 - 9- יש לבחון שתוספת הבניה המוצעת עומדת בשטחים בהתאם לסמכות הועדה המקומית. לצמצם את השטחים המבוקשים בהתאם ולתקן בכל המסמכים, בתיאום מחלקת התכנון.
 - 10- יש להסיר הערה לטבלה 5 המתייחסות לתוספת שטחים למיגון, לא תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המבוקשים בטבלה.

- 11- להשמיט הערות לטבלה 5 לעניין בליטות, הסבת שטחים משירות לעיקרי והפוך.
- 12- להשמיט סעיף 4.1.2 ט' לעניין עובי קיר.
- 13- יש לתקן בנספח הבינוי את תכנית קומת הגג ולהציג את הנסיגות בקומת הגג בהתאם לתכניות הקומות.
- 14- יש לוודא שכל המוצג בנספח הבינוי שמאושר תואם למאושר בהיתר. לסמן להריסה או להכשרה בהתאם.
- 15- להשלים חו"ד גורמים: אגף תושי"ה, אגף רישוי ופיקוח מידע תכנוני.
- 16- לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
- 17- שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
- 18- 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.
- 19- 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.
- 20- 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

21- הוראות התכנית

22- לתקן סעיף 1.4.

23- 4.1.2 א (א1) הנספח לא מציע תוספת של מחסן, לתקן בהתאם.

24- טבלה 5: להשמיט הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע.

25- טבלה 5: לתקן גובה מבנה.

נספח בינוי:

26- לסמן מידות בין הבניין וקו מגרש בחזיתות, חתכים ותכניות.

27- להשמיט את הטבלה מהנספח ולצרף אותה בנפרד חתומה על ידי עורך דין.