

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1270313
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	שומאן אנתצאף
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	01/01/2024
כתובת	רחוב אל אחתראם, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30606	173	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/04/2024	החלטה: לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: 1. תותר הגדלת זכויות הבניה ל-320% שטחים מירביים מעל הקרקע ב – 8 קומות בכל חתך מעל חנייה תת קרקעית. התכנית תקצה שטח לצרכי ציבור בהיקף של 40% משטח התכנית וזאת בהתאם למדיניות הוועדה בשכונת בית חנינה. 2. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון, יש להציע שטח ציבורי פתוח אשר יתחבר לשצ"פ המאושר בתכנית 101-0336453 מצפון לתכנית. גודל השצ"פ וצורתו הסופית תתואם עם לשכת התכנון. כמו כן, מדרום לשצ"פ המוצע ובזיקה לרחוב תוצע הפרשת קרקע בגודל של דונם אחד ליעוד מבנה ומוסדות ציבור עבור גני ילדים, תרבות וחברה. 3. בהמשך לאמור לעיל, תוצע הרחבה לשביל הדרומי במטרה ליצור שביל שישרת את החלקות הפנימיות מדרום ומערב לתכנית. צורת ההפרשות הסופית ומיקומם יקבע בהנחית לשכת התכנון וזאת בשל השינויים הנדרשים במיקום ההפרשות. 4. אחוזי הבניה עבור מבנים ומוסדות ציבור יקבעו ל-240% בנייה ב- 6 קומות. יקבע קו בניין של 3 מטר מגבול המגרש. 5. קווי בניין עבור מגרש המגורים לא יפחתו מ-4 מטר מגבולות המגרש, ו- 3 מ' כלפי השצ"פ, מרחק בין הבניינים לא יפחת מ 6 מ'. 6. הבינוי אשר נמצא ביעוד דרך, שביל ושצ"פ יסומן להריסה וייהרס כתנאי לתחילת עבודות. 7. תכסית תת קרקעית עד 80% משטח המגרש, תכסית על קרקעית לא תעלה על 45% משטח המגרש. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. 8. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע. תנאי לטופס אכלוס יהיה גמר פיתוח השצ"פ בפועל, כאמור. 9. החניה תהיה תת קרקעית במלואה ובהתאם לתקן התקף, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. 10. יש לתאם את הסדרת השביל עם מחלקת תושי"ה והמחלקה להסדרי תנועה בעירייה. 11. פתרון החניה והסדרי תנועה יתואמו עם אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה.

24/01/2024

12. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלבי ביצוע.
13. מפלסי הכניסה הקובעת למבנה יהיה במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר.
14. תנאי לתעודת גמר יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.
15. מאחר והתכנית נמצאת באתר טבע עירוני "נחל עטרות" תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת סקר טבע עירוני מקדמי ונספח ניהול נגר עילי ע"פ הנחיות מינהל התכנון לאישור יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית, לרבות מסקנות סקר הטבע העירוני בהנחית לשכת התכנון.
16. תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון.
17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים להלן:

התכנית מציעה בינוי למגורים בכ – 304% בניה. תב"ע הינה מסגרת תכנונית ויש למצות את הליכי התכנון בה, ולכן יש להגדיל את זכויות הבניה המוצעות למגורים ל- 320%. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

מיקום התכנית בצפון בית חנינה בקצה השכונה. מוצעת הפרשה לצרכי ציבור בחלק הצפוני של התכנית, בצמוד לדרך מאושרת, עבור שטח ציבורי פתוח בשטח של כ – 2 דונם. צורת המגרש מוארכת. יש לקבוע שדונם אחד ייועד למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור: גני ילדים, תרבות וחברה, 240% אחוזי בניה מרביים, 6 קומות. יתרת השטח תיועד לשטח ציבורי פתוח שמיקומו יהיה בחלק הצפוני של התכנית בצמוד לשצ"פ המאושר. המגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור יהיה מדרום לשצ"פ וצמוד לדרך המאושרת ממערב לתכנית בצורה רגולרית. בהתאם, מגרש המגורים ישנה צורתו ומבנה מגורים אחד ימוקם ממערב לשצ"פ ולמגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור. הגישה אליו תהיה דרך השביל המוצע בתכנית.

תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.

התכנית מציעה שני תאי שטח למגורים עם רמפות כניסה לחניה נפרדות לכל תא שטח. מדובר באזור עם טופוגרפיה מתונה. יש לבחון תכנון של רמפה אחת משותפת בין שני תאי השטח, עם קביעת זיקת הנאה למעבר רכב לשני תאי השטח בתחום הרמפה, והתפצלות לשני חניונים נפרדים או חניון תת קרקעי משותף ויעיל יותר לשני

תאי השטח. זאת על מנת לצמצם כניסות לחניה לאורך הרחוב והפרעה לרציפות המדרכה להולכי רגל.

בינוי

יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי יהיה זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.

יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.

הבינוי אינו מוצע במפלס הרחוב, יש לתקן ולהגביה את הבינויים כך שיוצע שטח עיקרי מעל הקרקע מחזית הרחוב ואל מגרשים גובלים, החניון יהיה בתת הקרקע. ראו חתך ד-ד ביחס לרחוב וחתכים א-א, ב-ב ביחס למגרשים גובלים.

קווי בניין

בבנייה חדשה בייעוד מגורים, קווי הבניין בבינוי עד 8 קומות יתוקנו ל- 4 מ' מגבול המגרש בכל החזיתות. יש לתקן בכל מסמכי התכנית בהתאם.

קירות תמך וגדרות, מפלס כניסה, תכסית וחצרות

גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים ולרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.

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

תכסית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.

תנועה וחניה

חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטייה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתחום המגרש.

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין החובה להכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.

איכות הסביבה

התכנית מצויה בתחום אתר טבע עירוני נחל עטרות (צפון). תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת סקר טבע מקדמי לרשות לאיכות הסביבה, על פי הנחיות תכנית המתאר לטבע עירוני מספר 101-0292870.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.

תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת נספח ביצוע סביבתי ופירוט אמצעים למניעת

מטרדים סביבתיים בזמן העבודות לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

על פי תמ"א שינוי 8, גודל שטח התכנית עולה על 5 דונם, ולפי כך יש להכין נספח ניהול מי נגר ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.

על פי התצ"א ישנם עצים המפוזרים על שטח התכנית, ולא הוגש לרשות סקר עצים, להגישו לרשות לאיכות הסביבה ולמחלקת שפ"ע בעירייה להתייחסותם.

הערות להוראות לתכנית

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים יחוייבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים יהיה c .

יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית 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.

המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי יוקם מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים.

בנוסף לכתוב בסעיף 6.2. אשר בהוראות התכנית, הרשות רוצה להוסיף שיש 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.

המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה: קבלת ויישום הנחיות אקולוגיות של המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לצמצום מפגעים סביבתיים לרבות טיפול מינים פולשים, עודפי עפר, פסולת, ניהול נגר, וכו'.

עצים וגינות

יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ 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 לגינות של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

תשתיות

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

תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.

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

נכסים

תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור אגף נכסים.

יש להוסיף סעיף חלוקה ו /או רישום:

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

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

לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

יש להוסיף סעיף 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.

תנאי להיתר יהיה הכנת תצ"ר.

יש להשלים אישורי חו"ד גורמים, להלן: כבאות, רשות העתיקות, חברת החשמל, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף תושייה – בקרת תנועה, בקרת תכנון פיזי, אגף שפ"ע – המחלקה לתחזוקת כבישים, גננות, אגף התברואה.

תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

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

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

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות: סעיף 1.6 – יש להשלים תכניות מאושרות והיחס אליהן. סעיף 1.7 יש לתקן – יש להשלים תאריך עריכה ויצירת המסמכים. נספח הבינוי מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים. מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות וגובה הבניה. סעיף 2.2 – יש לתקן עיקרי הוראות התכנית. סעיף 3.2 – יש להוסיף שטח נוף פתוח במצב המאושר. שטח התכנית במצב המוצע והמאושר שונה. כמו גם שטח הדרך המאושרת שלא גדל בתכנית, אך שטחה משתנה בין המאושר והמוצע. סעיף 4.1.2 ה' – יש לתקן כותרת הסעיף לעניין פסולת בניה. פרק 6 – יש להוסיף סעיפי הוראות לעניין הריסה, עצים לעקירה, מתקנים משותפים וגישה אל הגג. נספח בינוי – יש להתאים מספרי החתכים בתכניות ובחתכים. נספח בינוי – יש לתקן חתך ד-ד ולהציג גם את הרחוב.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: הקמת מבני מגורים חדשים בני 8 קומות בשני תאי שטח נפרדים עבור 100 יח"ד חדשות, הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות, הפרשת מגרש למבנים ומוסדות ציבור ופיתוח שצ"פ ודרך חדשה, בית חנינה, ירושלים. הוראות התכנית: 1. שינוי ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים מיוחד, שטח נוף פתוח, מעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב, למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת. 2. קביעת שטחי בניה מרביים. 3. קביעת מס' יח"ד מירבי ל - 100.

4. קביעת מספר קומות מירבי.			
5. קביעת קווי בנין חדשים.			
6. קביעת הוראות להתוויית דרך חדשה.			
7. קביעת הוראות לזכות מעבר למעבר ברכב.			
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 לעקירה.			
13. קביעת הוראות בדבר הריסה.			
התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.			

התוכנית הופקדה בתאריך 20/12/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 28/02/2025.

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

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

עיקרי ההתנגדות:

התכנית כוללת את חלקה 173, בגוש 30606 בשטח של 6.884 דונם.
 בהתאם למידע המצוי בידי הרשות, דומה כי החלקה הינה נכס נפקד בניהול האפוטרופוס לנכסי נפקדים.
 לפיכך אנו מבקשים לעצור את הליכי קידום התכנית ולהפנות את מגיש התכנית לאפוטרופוס לנכסי נפקדים לבירור סוגיית הבעלות וקבלת אישורו.

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

1. **לקבל** את התנגדות רשות מקרקעי ישראל כי התכנית כוללת את חלקה 173, בגוש 30606 בשטח של 6.884 דונם. וכי בהתאם למידע המצוי בידי הרשות, החלקה הינה נכס נפקד בניהול האפוטרופוס לנכסי נפקדים. מבקשים לעצור את הליכי קידום התכנית ולהפנות את מגיש התכנית לאפוטרופוס לנכסי נפקדים לבירור סוגיית הבעלות וקבלת אישורו - מדובר בסוגיה קניינית, אשר תיבחן על ידי היועצת המשפטית של הועדה המחוזית. לאחר הבהרת סוגיית הבעלות, ממליצים לאשר את התכנית שמסדירה את יעודי הקרקע והשימושים בגבול העיר הצפון מערבי, מוסיפה יח"ד ומייצרת שטחים לצרכי ציבור אשר נצרכים לצורך פיתוח העיר והאזור.
2. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**