

תאריך: 30/4/2025

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2025/9
שתתקיים בתאריך	07/05/2025 - ט אייר תשפ"ה
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

9:30 הפקעות:

1. 23/1375 - רקל קו כחול, הרחבות והשלמות בדרך חברון (2 קבצים כיון שמדובר בהפקעה גדולה מכוח 2 תוכניות).
2. 23/1369 - רקל קו סגול מערבי - קרית יובל ומלחה
3. 23/1371 - רקל קו סגול מזרחי - גוננים
4. 23/1167 - דרך בין רחובות עכרמה בן אבי ג'הל לכרם אנג'אץ, שועפט
5. 23/1379 - השלמת דרך ברחובות- ענתות, אל אסמעי ומשה דיין, שועפט

10:00 תצ"ר 12574

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
<u>1</u>	11:00	1274026	רוממה	התנגדויות	הפיכת שטח מחסן ל"ח"ד חדשה- יוסף זיו 7	אברהם ויגלר	ועדה מקומית
<u>2</u>		1310713	מרכז העיר	הפקדה	מגדל מרום - תוספת קומת גלריה למסעדה		ועדה מקומית
<u>3</u>		1015908	גבעת רם	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	מנווה האקדמיה ללשון העברית	האקדמיה ללשון העברית	ועדה מחוזית
<u>4</u>		1256924	עיר גנים ב	התנגדויות	הנורית 1 - התחדשות עירונית	אלי פרקל	ועדה מחוזית
<u>5</u>		1244276	עיר גנים	התנגדויות	התחדשות עירונית ברחוב הנורית - מתחם 5		ועדה מחוזית
<u>6</u>		1282235	קרית היובל	התנגדויות	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש ברחוב שמריהו לוין 9, ירושלים.	מצלוואי את מזרחי יזמות ובנייה בע"מ	ועדה מחוזית
<u>7</u>		1152297	קרית היובל	התנגדויות	אנליביץ' 46 - מגורים + חזית מסחרית	עידן כהן, עו"ד	ועדה מחוזית
<u>8</u>		1410612	רמות	הפקדה	המשורר אצ"ג 6	שאול בשארי	ועדה מקומית

9	<u>1358837</u>	רמת בית הכרם	התנגדויות	מעבר תת קרקעי להולכי רגל לבית חולים שערי צדק, רח' בייט, ירושלים	עיריית ירושלים	ועדה מחוזית
10	<u>1247485</u>	גוננים	התנגדויות	הריסה ובניית שני מבני מגורים ברח' יהודה הנשיא 16	הטנא ביהודה הנשיא הטנא ביהודה הנשיא	ועדה מחוזית
11	<u>1277706</u>	נוה יעקב	תיקון החלטה להפקדה	תכנית לקביעת זכויות בנייה בחלקה 31 בגוש 30645	מאיר בק	ועדה מקומית
12	<u>1312669</u>	ואדי גוז	הפקדה	תוספת בניה על בנין קיים בואדי גוז	לוטפי זעטרה	ועדה מחוזית
13	<u>1363290</u>	רחביה	הפקדה	שינוי קווי בנין ותוספות ברח' עזה 29 בירושלים.	תומר כהן	ועדה מחוזית
14	<u>1435577</u>	בית צפפה	הפקדה	תוספת בניה מעל בניין קיים	מחמד דאוד לאפי	ועדה מחוזית
15	<u>1420348</u>	בית חנינה	הפקדה	הגדלת זכויות הבנייה ומספר הקומות	מוסטפה סלימאן	ועדה מחוזית
16	<u>1353069</u>	ארנונה	הפקדה	עין גדי 4 ירושלים	אשר בלאס	ועדה מחוזית
17	<u>1231729</u>	רמת שרת	תיקון החלטה להפקדה	התחדשות עירונית קדיש לוז 13-3		ועדה מחוזית
18	<u>1377407</u>	קרית היובל	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	התחדשות עירונית ברחובות שטרן ובוליביה, ירושלים	אברהם ברגר	ועדה מחוזית
19	<u>574707</u>	רמות	תיקון החלטה להפקדה	הרחבת יחידות דיון ברחוב ההעברה	צדוק אליעזר	ועדה מקומית
20	<u>1230200</u>	פסגת זאב דרום	תיקון החלטה להפקדה	הרחבות דיור ותוספת בניה רח' רחמילביץ 142	יפה לוי	ועדה מקומית
21	<u>1202985</u>	ואדי גוז	התנגדויות	שינוי ייעוד למגורים ג', ואדי אלג'וז	אחמד שעראווי	ועדה מחוזית
22	<u>1277839</u>	בוכרים	תיקון החלטה להפקדה	תוספת שטחים בקומת המרתף בפינת רח' תלמודי 5 ורח' ישא ברכה		ועדה מקומית
23	<u>1267723</u>	ואדי גוז	הפקדה	הקמת בניין חדש למגורים	עמראן אבו סנינה	ועדה מחוזית
24	<u>1280031</u>	רמת דניה	תיקון החלטה להפקדה	ימימה 24- הרחבת דיור	קרול סימון	ועדה מקומית
25	<u>1227214</u>	מקור ברוך	הפקדה	נבון 6	מאיר אמסלם	ועדה מקומית
26	<u>1155449</u>	אום טובא	הפקדה	הקמת מבני מגורים ומסחר ושינוי תוואי כביש	מוחמד סבאח	ועדה מחוזית
27	<u>1374503</u>	גילה	הפקדה	מבוא הדודאים 5		ועדה מקומית

		גילה				
ועדה מקומית	ישראל ברוך סאלאוויצ'יק	הרחבות דיור ברח מבוא לבנה 2	הפקדה	רמת אשכול	<u>1235852</u>	<u>28</u>
ועדה מחוזית	ישראל לודמיר	תוספת קומה והרחבות דיור רח' ישא ברכה 21 ירושלים	הפקדה	בוכרים	<u>1440197</u>	<u>29</u>
ועדה מקומית	יוסף גרינפלד	הרחבת יחידות דיור קיימות ברחוב הרב רובין 41,	הפקדה	רמות	<u>1387208</u>	<u>30</u>
ועדה מחוזית	מאיר שיינין	תוספות בניה לבנין קיים רח משה חגיז 17-19 ירושלים	הפקדה	זכרון משה	<u>1405646</u>	<u>31</u>
ועדה מחוזית	יוסף לוי	מלון אבן ישראל- הארכת תוקף לתכנית	הפקדה	מרכז העיר	<u>1411107</u>	<u>32</u>

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1274026
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	ויגלר אברהם
עורך התכנית:	קטרוזה יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	28.03.2025
כתובת	זיו יוסף 7, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30080	216	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/05/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מבקשת להסב שטח מאושר למחסנים בקומת עמודים לשטח עיקרי עבור יח"ד חדשה בגודל של 50 מ"ר ללא פתרון מיגון - יש להציג בתחום השטח החדש המוסב למגורים פתרון לממ"ד בתיאום עם מחלקת התכנון. יש לבטל את החלונות המוצעים ללובי הבניין. גובה הקומה על פי התכנית המאושרת וגם על פי התכנית החדשה הוא 2.2 מטר בלבד, גובה שאינו תיקני לדירת מגורים, יש להציע במסגרת התכנית הנמכה של הרצפה כך שניתן יהיה לעמוד בתקנות בנושא זה. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת הפתרון לנושא אוורור יחידת הדיור לאישור הרשות לאיכות הסביבה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לנושא אוורור יחידת הדיור. יש להסיר הערות לטבלה 5 המתייחסות לתוספת שטחים למיגון. כלל השטחים המוצעים יוצגו במסמכי התכנית ובטבלה 5. יש להטמיע במסמכי התכנית את הבקשה להיתר מספר 1992/0521.04 ולסמן כ"היתר בתהליך".

כתנאי להפקדה, יש לקבל הסכמה מפורשת של בעלי השטח המוצע להסבה בקומת המחסנים עבור תוספת יח"ד המוצעת ככול ומדובר בשטח משותף, יש להציג הסכמות של 60 אחוז מהבעלים בהתאם לתקנות. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה. הוראות התכנית: סעיף 1.6 – יש לקבוע יחס כפיפות לתכנית 651497, כיוון שטרם מומשה הבניה מכוחה. סעיף 1.7 יש להשלים נתונים. סעיף 4.1.2 א – יש לבטל סעיף 3. לא יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבניין. סעיף 7.2 – יש להגדיר זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: תוספת יח"ד אחת ללא תוספת קומות, לבניין ברחוב יוסף זיו כדלקמן. הוראות התכנית: 1. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן: א. קביעת הוראות לתוספת יח"ד אחת, ללא תוספת קומות, כך שסך יח"ד בבניין יהיה 8 יח"ד ב. תוספת שטחים בהיקף של 50 מ"ר עבור יח"ד חדשה כך שטחי הבנייה הכוללים במגרש יהיו

1,712מ"ר.

ג. קביעת קווי בניין חדשים .

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

ה. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

התכנית הינה בסמכות מקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 31/01/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 01/04/2025 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

יצחק ולאה וולך, עלי הכהן 10, בניין גובל בשטח התכנית בחזית האחורית (מערבית).

עיקרי ההתנגדויות:

1- התכנית המופקדת אינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)13במהסיבות הבאות: התכנית המופקדת אינה מבקשת להגדיל שטח אלא לשנות יעוד שטח המוגדר כמחסן ולהופכו למגורים.

שנית, לא חלפו 5 שנים מיום תחילתה של תכנית שחלה במגרש בסמכות הועדה המחוזית. התכנית הקודמת התקפה החלה על המקום, הינה תכנית מס' 101-0651497, כמצוין בדברי ההסבר עצמם ובסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לתכניות מאושרות קודמות). תכנית זו פורסמה למתן תוקף בעיתון המאוחר ביותר ביום 29.7.2022 וברשומות ביום 24.7.2022. דהיינו: לא חלפו 5 שנים, אלא פחות מ-3 שנים מיום שתכנית זו קיבלה תוקף. אשר על כן, התנאים הנדרשים על מנת שתכנית תהיה בסמכות הוועדה המקומית אינם מתקיימים, ולכן תכנית זו אינה בסמכות הוועדה המקומית. רק מטעם זה, יש לבטל את החלטת הפקדה.

2- התכנית המופקדת הינה תוספות בניה, והגדלת הצפיפות ללא נימוק תכנוני כלשהו, עד שתכנון הבניין המקורי כבר אבד בביליל הבניה שנוספה לו.

3- שינוי היעוד מתייחס למספר מחסנים בקומת הקרקע, אשר היו אמורים לשרת את דיירי הבניין.

- 4- כעת מבקשים לקחת מספר מחסנים ולהופכם לדירה. אין למתנגדים ידיעה האם התקבלו הסכמות בעלי הרכוש המשותף לתכנית זו, כפי שנרשם בהחלטה. יצוין כי על פי ס' 2 לתקנות התכנון והבניה בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף, תשע"ו-2016, יש אומנם לקבל הסכמה של 60% מבעלי הדירות בבית המשותף, אך זאת ובלבד ואין בתכנית פגיעה.
- 5- אין המדובר כאן ב"סתם" הגדלת דירה, אלא בגזילת מחסנים המיועדים לשימוש כל דיירי הבניין ומניעת השימוש בהם ובד בבד הגדלת הצפיפות. זו לדעתנו מהווה פגיעה. וזאת, בנוסף לכך שאחוזי הבניה הינם נכס משותף ושימוש בהם יש לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות בבית המשותף (ראו והשוו ע"מ 2832/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אלעזר בע"מ, פורסם בנבו - 9.1.2011).
- 6- שטח דירה של 50 מ"ר, כפי שמוצע כאן, במיוחד עבור האוכלוסייה המתגוררת במקום אינו מעשי ואינו מתאים. במקרים כאלה, בדיוק כפי שאירע בדירה הצמודה, יחלו להיבנות תוספות בניה ללא היתר, שמאלצים, כך נראה, את מוסדות התכנון לאשר אותן.
- 7- יצוין, כי מסומן חלון גדול (1.00-3.77) לכיוון בניין מרשנו, אשר נחזה לראות ליציאה לחצר, כאשר יש בכך כדי לפגוע בפרטיות של בית מרשנו, בנוסף, ניסיון החיים ובפרט בבניין זה, מלמד כי עתידה חצר זו להסגר ולהפוך לשטיח בשימוש עיקרי בקו בניין 0, בדיוק כפי שקרא בדירה הצמודה.
- 8- בנוסף, משום-מה ולא ברור על שום-מה, פרוטוקול הדיון והחלטת הוועדה המקומית להפקיד את התכנית, לא מפורסמים באתר מיהל התכנון, ואילו באתר הוועדה המקומית, מפורסמת רק החלטה, לא מפורסם הפרוטוקול ולא מפורסמת הקלטת הדיון, בניגוד לסעיף 48ד. לחוק.
- 9- בנוסף, היה צורך לתקן מספר נושאים טרם ההפקדה. כך למשל, היה צריך לסמן הנמכת הרצפה מ- 2.20 מ' ל-2.5 מ', בהתאם לס' 2.03 לתקנות התכנון והבניה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות התכנון"). יצוין בהקשר זה כי גם גובה של 2.50 מ' הינו גם כך נמוך מאוד, בוודאי שאסור לחרוג ממנו. יודגש, כי הגובה של 2.50 צריך להיות גובה הנטו לאחר התקנת מערכות אוורור.
- 10- הוועדה מופנית לכך כי הגובה הרשום בחתך C-C הינו 2.8 וכלל אינו תואם למצב הקיים כפי שהדבר בהערות הוועדה, כאשר בפועל יש גובה של 2.23- בלבד.
- 11- הדרישה להנמיך את הרצפה, למעשה לחפור בבניין לעומק של 0.30 מ' (או 0.5 מ' לא ברור) נעשתה בלי כל חו"ד מהנדס קונסטרוקטור המאשרת כי חפירה מעין זו לא תסכן את יציבות הבניין ואת יסודותיו ואף אין ברשימת עורכי התכנית מהנדס כאמור. נשאלת גם השאלה כיצד תבוצע חפירה זו בהינתן שהבניה כבר קיימת ותחומה מכל צדדיה בבניה

אחרת. לא נראה שחפירה מעין זו יכולה להתבצע מבחינה מעשית והיא סומנה רק על מנת לצאת ידי חובה.

12- יודגש, כי נראה כי החפירה עתידה להתבצע באזור בו קיים עמוד יסוד המסומן בתכנית הבינוי, דבר שלא ניתן לביצוע. נציין כי לדעתנו, במקרה זה, היה צורך להתנות את הפקדת התכנית בדרישה בשלב ראשון להוציא היתר לחפירה, לוודא ביצוע החפירה בפיקוח מהדס קונסטרוקטור ואישור מודד כי גובה הדירה תואם להחלטה, ורק בשלב השני להוציא את ההיתר לדירה.

13- בנוסף, נקל לראות כי תכנון הדירה לוקה מאוד. בחדר השינה הממוקם בממ"ד, תוכנן חלון המתאווור אל חניה, שירותים מתאווורים אל חניה (!) ולכל יתר הדירה אין אוורור מבחוץ. בנוסף לכל הכשלים הללו, בדירה לא סומן מטבח, לא מתוכננת מקלחת או אמבטיה, אין מקום למכונת כביסה ולתליית כביסה, אין פתרון למזגנים ואין פתרון לחניה. היכן אם כן, יינתנו כל הפתרונות לחוסרים הללו?? מחוץ לדירה??

14- לא זו אף זו, הנמכת הרצפה תגרום לכך שאת הביוב והניקוז של הדירה יש לסלק באמצעות משאבה, היות ולא ניתן לסלקם באמצעות גרביטציה. לגמרי לא סביר כי תותקן משאבה לדירה של 50 מ"ר, כך שאם לא תותקן, יהיו סתימות כל העת שיהוו מפגע של ריח ומפגע תברואתי חמור ואף אם תותקן, איש לא מבטיח כי היא תתוחזק ותישמר במצב תקין, כך ששוב עלולים להיגרם מפגעים רבים אשר יגרמו לפגיעה ובכל המגרשים הגובלים.

15- התכנון נראה בפיקציה תכנונית וראוי היה לתת את הדעת, מעבר לפגיעה בבניין ובסביבה, גם לאיכות החיים של מי שיתגורר בדירה זו.

16- בהחלטת הוועדה יש תנאים נוספים, למשל: אישור הרשות לאיכות הסביבה לפתרון האוורור של הדירה, אך אין באתר מסמך המתאר את הפתרון ואת האישור.

17- החלטת הוועדה מתייחסת למדיניות כלשהי, אך לא מפורט מהי והעיקר, לא מפורטת ההצדקה התכנונית לאשר תכנון גרוע והגדלת הצפיפות במקרה זה.

18- בתקנון התכנית המופקדת נרשמו סעיפים רבים בקשר עם פיתוח למשל, אך לא נראה שהם רלוונטיים לתכנית, ככל הנראה סעיפים גנריים שלא הותאמו לתכנית.

19- זאת ועוד, כי למרות שהוספה דירה, אין תוספת של חניה נוספת, זאת על אף ובבניין הוספה כבר דירה רק לאחרונה וגם היא ללא חניה נוספת.

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- לקבל חלקית את ההתנגדות שהתכנית לא בסמכות ועדה מקומית מכוח סעיף 62(א)13ב', כי לא חלפו 5 שנים ממועד אישור התכנית הקודמת. בנוסף, התכנית מבקשת לשנות יעוד שטח המוגדר כמחסן ולהופכו למגורים. לכן יש לבטל את החלטת ההפקדה לתכנית - התכנית אינה מבקשת שינוי יעוד אלא, הסבה של שטח שירות קיים למחסנים בבניין מגורים לשימוש למגורים. יעוד הקרקע נשאר יעוד מגורים. היות וטרם חלפו חמש שנים ממועד אישור תכנית 651497 החלה במקום, שאושרה בשנת 2022, התכנית תקודם בהתאם לסעיף 16, המאפשר בבניין שאינו טעון חיזוק, תוספת של 25% משטח המגרש או 750 מ"ר, הקטן ביניהם.

2- לדחות את ההתנגדות שהתכנית המופקדת הינה תוספות בניה, טלאי על טלאי, והגדלת הצפיפות ללא נימוק תכנוני. ושלא מפורטת ההצדקה התכנונית לאשר תכנון גרוע והגדלת הצפיפות - התכנית מציעה שינוי נקודתי ללא השפעה חיצונית על מראה הבניין. מקובל לאפשר תוספות בניה בבניינים קיימים על מנת להתמודד עם השינויים וגידול האוכלוסייה בעיר לאורך השנים.

3- לדחות את ההתנגדות לעניין הסבת המחסנים שאמורים לשמש את כל דיירי הבניין והפיכתם לדירה. ואין למתנגדים ידיעה אם התקבלו הסכמות בעלי הרכוש בבית המשותף – הסכמת הבעלים בחלקה נבדקה על ידי הלשכה המשפטית בתהליך תנאי סף ועריכת התכנית להפקדה, ונמצא כי ניתנו הסכמות בהתאם לנדרש בחוק. עם זאת, ניתן לבחון הסבת שטח המקלט הקיים למחסן משותף לשימוש הדיירים, אחרי שכל הממ"דים המאושרים בתכנית 651497 ייבנו. יש להוסיף הוראה בתקנון ולציין בנספח הבינוי, בתיאום מחלקת התכנון.

4- לדחות את ההתנגדות ששטח דירה של 50 מ"ר, במיוחד עבור האוכלוסייה המתגוררת במקום אינו מעשי ואינו מתאים. מצב שיוביל לתוספות בניה ללא היתר – דירות קטנות הן צורך ממשי ונדרש גם עבור האוכלוסייה המתגוררת במקום, בין היתר עבור זוגות צעירים, אנשים מבוגרים ויחידים. במידה ותהיינה בעתיד תוספות בניה בלי היתר, יש להזמין את המחלקה לפיקוח על הבניה.

5- לדחות את ההתנגדות שסומן חלון גדול לכיוון בניין המתנגדים, אשר פונה לחצר הבניין,

שעשו לפגוע בפרטיות בית המתנגדים ויהיה היזק ראייה. בנוסף, עתידה חצר זו להסגר ולהפוך לשטח בשימוש עיקרי בקו בניין 0, כפי שקרה בדירה הצמודה - קו הבניין והמרחק של החלון המוצע מגבול החלקה הצמוד לחלקת המתנגדים מעל 4 מ'. מרחק המקובל בין מגרשים מגורים. לא צפוי היזק ראייה מהחלון לכיוון מגרש המתנגדים, החלון נותן אוורור לדירת המגורים ואין מניעה מלאשר אותו. לא ניתן להרחיב את הדירה המוצעת בחזית המערבית עד לגבול המגרש, כפי שקיים ומאושר בקומת הקרקע, כיוון שהרחבה זו תחסום לחלוטין את האוורור והאור בדירה 7 המאושרת בתכנית 651497.

6- לדחות את ההתנגדות שפרוטוקול הדיון והחלטת הוועדה המקומית להפקיד את התכנית, לא מפורסמים באתר מינהל התכנון, ואילו באתר הוועדה המקומית, מפורסמת רק החלטה, לא מפורסם הפרוטוקול ולא מפורסמת הקלטת הדיון, בניגוד לסעיף 48 לחוק – מדובר בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. פרוטוקול הדיון, החלטת הוועדה והקלטת הדיון פורסמו כנדרש ונמצאים באתר העירייה תחת - ועדת משנה תכנון ובניה תב"ע.

7- לדחות את ההתנגדות בעניין גובה הדירה_המתוכנן מרצפה לתקרה וכי הגובה המצוין בחתך C-C 2.80 מ' אינו תואם את המצב הקיים 2.23 מ' - התכנית מציעה הנמכת הרצפה הקיימת, כך שגובה נטו בין רצפה לתקרה יהיה 2.80 מ' כפי שמוצג בחתך B-B, C-C – זהו גובה תקני ומקובל.

8- לקבל חלקית את ההתנגדות שהחפירה כדי להנמיך את הרצפה תסכן את יציבות הבניין ויסודותיו, ולא תתאפשר כי קיים עמוד יסוד – יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס בניין כי הנמכת הרצפה אינה פוגעת ביציבות הבניין ויסודותיו. ביצוע החפירה יהיה בפיקוח מהנדס בניין.

9- לדחות את ההתנגדות לכך שצריך היה להתנות את הפקדת התכנית בדרישה להוציא היתר חפירה, לוודא ביצוע החפירה בפיקוח מהנדס ואישור מודד כי גובה הדירה תואם להחלטה, ורק בשלב השני להוציא את ההיתר לדירה – אין בהפקדת התכנית אישור לחפירה ותוספת יח"ד המוצעת בתכנית. לאחר אישור התכנית המוצעת יש לאשר היתר בניה. היתר הבניה יותנה באישור מהנדס, כפי שמצוין לעיל.

10- לדחות את ההתנגדות לעניין תכנון הדירה הלוקה מבחינת אוורור, חדר השינה ממוקם בממ"ד, חלונות מתאווררים לחניה, ואין אוורור חיצוני. לא סומן מטבח, מקלחת או אמבטיה, ואין מקום למכונת כביסה ולתליית כביסה. אין פתרון למזגנים ולחניה. יש חשש שיינתן מענה לחוסרים מחוץ לדירה בנוסף, אין באתר מסמך אישור לפתרון האוויר – התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמת יח"ד קטנה בשטח שמוסב ממחסן. התכנון הפנימי של הדירה אינו מחייב ועשוי להשתנות. תנאי להיתר בניה הוא קבלת אישור

הרשות לאיכות הסביבה לנושא האוורור ליח"ד המוצעת. בשלב ההפקדה ניתן אישור הרשות לאיכות הסביבה לפתרונות האוורור שתוכננו על ידי יועץ האוורור. תצהיר יועץ האוורור הינו חלק ממסמכי התכנית.

11- לקבל חלקית את ההתנגדות שהנמכת הרצפה תגרום לכך שהביוב והניקוז של הדירה יסולקו באמצעות משאבה, היות ולא ניתן לסלקם באמצעות גרביטציה. שאם לא תותקן, יהיו סתימות כל העת שיהוו מפגע של ריח ומפגע תברואתי ועלולים להיגרם מפגעים רבים אשר יפגעו במגרשים הגובלים - יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור יועץ אינסטלציה לחיבור הניקוז והביוב למערכות העירונית כנדרש.

12- לדחות את ההתנגדות שתכנון נראה בפיקציה תכנונית וראוי היה לתת את הדעת, מעבר לפגיעה בבניין ובסביבה, גם לאיכות החיים של מי שיתגורר בדירה זו וכי התכנון משליך ומכביד על התשתיות ומהווה כשל חזותי ותשתיתי חמור - התכנית נבחנה ונבדקה מבחינה תכנונית ואושרה להפקדה. התכנית נותנת מענה למחסור קיים ביח"ד קטנות ברחבי העיר. אין בתוספת יח"ד אחת לבניין קיים משום להכביד על התשתיות. תוספת יח"ד המוצעת היא בתחום הבינוי הקיים ואינה נצפית מהרחוב, ולכן אין בה כדי לפגוע במראה הבניין מבחינה חזותית.

13- לדחות את ההתנגדות לעניין תקנון התכנית המופקדת בו נרשמו סעיפים רבים בקשר עם פיתוח למשל, שאינם רלוונטיים לתכנית - בהוראות התכנית מפורטים תנאים להיתר בניה בהתאם למקובל, על מנת להבטיח איכות תכנון ובניה בשלב ההיתר.

14- לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת יח"ד בלי תוספת של חניה, זאת על אף ובבניין הוספה כבר דירה רק לאחרונה וגם היא ללא חניה נוספת - מכיוון שזה אזור של תקן חניה נמוך, נדרשת תוספת חניה רק עבור תוספת של 3 יח"ד חדשות. בתכנית זו, אין צורך על פי תקן החניה בחניה נוספת.

15- לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נורה שקור		28.05.2025	

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1310713
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	יפו פרופרטי אקוויטיס אינק
עורך התכנית:	הוק דורון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	23.4.2025
כתובת	יפו 6, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30107	290	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 11 תשריט 7.

<u>התכנית מציעה תוספת קומת גלריה עבור מגדל מרום ללא תוספת שטחים בדלהלן:</u> - הגדלת מס' הקומות מ-40 ל-41. - הגבהת גובה בינוי מירבי מ-169 מ' ל-175 מטר. - שינוי הוראות התכנית להתרת שימושי מסחר מהקומה העליונה ל-2 הקומות העליונות. - תוספת גובה למעקה הגג כאמור, לשם הסתרת מערכות טכניות.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
עירוני מעורב		3,655.34	100		
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
המבנה בתהליך בניה, ע"פ היתר 2022/0169.00 משנת 2023					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
621722- תכנית הכניסה לעיר: קבעה גובה בינוי ל-40 קומות על קומת מסד לשימושי מסחר ותעסוקה, מלונאות, תקבות ומבני ציבור ודיור תומך תעסוקה.					
היתרים:					
2022/0169.00- היתר לבניית מגדל מרום, הופק בשנת 2023.					
עבירות בניה:					
לא רלוונטי					

התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לא רלוונטי			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר- מע"ר – איזור מעורב שימושים ב. התייחסות לתכנית הבנייה- מרכז מטרופוליני, איזור מסחרי ג. תכנית שכונתית- תכנית הכניסה לעיר מס' 621722 מגדלים עד 40 קומות על קומת מסד ד. תקן חנייה עירוני- נמוך			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		תואם.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1310713 – מגדל מרום, כניסה לעיר כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי בינוי, ללא תוספת שטח. תוספת קומת גלריה (41) עבור קומת המגדל העליונה והגבהת מעקה גג בנוי הממשיך את חזית הבניין לגובה של 10 מ' על מנת לאפשר הסתרת מערכות . התכנית חלה על חלקה 290 בגוש 30107, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר :

- חלקה 290 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 2544/2016 הרשומה מתאריך 14.07.2022. 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.	
לא התקבל	אגף נכסי עיריה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
אין	תואמת תכנית הכניסה לעיר	התאמה לחזון העיר
אין	אין	כלכלת היישוב/ הרשות:
אין	אין	השפעות חברתיות:
אין	אין	תשתיות ותחבורה:
אין	אין	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. היות ותוספת הקומה המוצעת הינה עבור שימוש סמי-ציבורי מסחרי כגון מסעדה ותואמת את עקרונות התכנית לכניסה לעיר, התכנון המוצע נמצא הולם ותואם.
2. לא יותר שינוי בעיצוב המבנה, תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
3. בהוראות התכנית ייקבע סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי.
4. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
5. 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.
6. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.

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.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ	בודק תכניות תב"ע	28.4.2025	

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1015908
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	האקדמיה ללשון העברית
עורך התכנית:	כסיף אהוד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	דרך רופין , גבעת רם גבעת רם

גוש	חלקה	בשלמות
30135	210	לא
30135	211	לא
30135	117	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

החלפה בין ייעודי קרקע ציבוריים (שטח למוסד ושצ"פ), קביעת שימושים וזכויות בנייה לצורך הקמת מנווה האקדמיה ללשון העברית בקרית הלאום בירושלים בהתאם להחלטת ממשלת ישראל.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	15/05/2022 י"ד/אייר/תשפ"ב הערות המחלקה לתכנית 1015908 מנווה האקדמיה ללשון העברית - כללי - התכנית מבקשת לשנות חלק מייעוד הקרקע ולהוסיף שטחים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור במקום שטח ציבורי פתוח. - התכנית מבקשת להקים מבנה עבור האקדמיה ללשון העברית. - התכנית חלה ברובה בשטח ירוק המיועד לשצ"פ, החלקה הצפון מערבי של התכנית יושב על שטח חום. תכנית מתאר 2000 תואמת את ייעודי הקרקע הקיימים. - התכנית חלה באתר טבע עירוני : חורשת מוזיאון המדע - סקר טבע עירוני מעודכן הוגש בחודש אפריל 2022. סקר הטבע נערך ע"י לשם שפר איכות סביבה בע"מ - ההערות בנושאי אקולוגיה נכתבו על ידי גב' יערה ישראלי, יועצת אקולוגית לוועדה. - לתכנית הוגש נספח ניקוז וניהול מי נגר מאפריל 2022 - התנגדות המחלקה לתכנית - המחלקה מתנגדת לתכנית שלוקחת שטח ירוק- שטח שהוא חלק מציר ירוק של שד' רופין, עמק המצלבה וגן סאקר ומציעה בו בינוי עבור מוסד שאין במהותו זיקה לסביבה

הירוקה ולחורשה ושקוטע רצף ירוק קיים. 11. המוסד במיקומו המוצע גורם לכריתת 65 עצים בוגרים המהווה כרבע מהעצים בתחום התכנית. הכריתה המוצעת נעשית שלא לצורך ומציבה בינוי זר למקום ולשטח החורשה המשופע בעצים. 12. כמו כן, מוסד האקדמיה כיום יושב בקמפוס האוניברסיטה בגבעת רם ולא קיימת סיבה מספקת להעתיק אותו מהאוניברסיטה שיושבת על ייעוד חום ובשטחי בינוי. 13. במידה והתכנית תתקדם, מצורפות הערות המחלקה לתכנית. 14. רקע אקולוגי 15. על פי ממצאי הסקר האקולוגי וסקרים קודמים, שטח התכנית המוצעת מתאפיין בחורשה נטועה של אורן ירושלים וברוש מצוי עם מקבצי שיחים, מחשופי סלעי אם בשילוב מיני צומח מקומיים לרבות ריכוזי גיאופיטים, שיחים ועצים פזורים, בתה עשבונית ים תיכונית ועוד. כמו כן, אותר אזור מופר הכולל, בין השאר, התבססות מינים פולשים ורודראליים. 16. אתר הטבע חורשת מוזיאון המדע מהווה חלק מציר ירוק במרכז העיר הכולל משרעת רחבה של אתרי טבע מגוונים, החל מאתרים המפותחים ומתוחזקים כשצ"פ אינטנסיבי, כדוגמת גן סאקר, ועד אתרי טבע עירוניים המשמרים ומטפחים מערכות אקולוגיות טבעיות כדוגמת עמק המצלבה ועמק הצבאים. קיימת חשיבות רבה ביותר לשמירה על הקישוריות בין אתרי הטבע השונים הן מבחינת אקולוגיה עירונית ושירותי המערכת האקולוגית לרווחת הציבור והן כמרחב פתוח להעלאת המודעות והחיבור בין הציבור לבין ערכי טבע, תרבות ומורשת האופייניים לעיר. 17. בחלקו הצפוני של האתר ישנם מחשופי סלעי אם ותכסית צומח טבעית ברמת השתמרות גבוהה. מופע טבעי של תצורת מסלע מסוג זה הפך לאורך השנים לנדיר ברמת העירונית, זאת בשל היקפי הפיתוח, לרבות פיתוח נופי, במרחב העירוני. 18. בתחום אתר הטבע העירוני תועדו מספר מיני צומח נדירים וייחודיים וכן תועד בעבר קינון של ינשופי עצים ובזי עצים. 19. בהתבסס על ממצאי ומסקנות סקר הטבע, ניכר כי ההפרות השונות לרבות עבודות תשתית ופיתוח הגורמות להסרת תכסית הצמחייה הטבעית, קיטוע והשפעות שוליים וכן פעולות ממשק ואחזקה כגון גינון, גיזום, ריסוס וכדומה במרחב התכנית גרמו, ככל הנראה להרחקת ו/או צמצום פעילות בע"ח בשטח אתר הטבע. 20. ניתוח תוצאות הסקר טבע ופירוט הקונפליקטים בין התכנית המוצעת לבין מיפוי ערכי הטבע 21. התכנית המוצעת מבקשת לקדם בינוי על שטח פתוח באתר הטבע חורשת מוזיאון המדע ובכך מצמצמת את שטחו, זאת בנוסף ללחצי פיתוח וגריעת שטחים פתוחים נוספים במרחב התכנית הגורמים לצמצום השטחים הפתוחים האפקטיביים ופגיעה בתפקוד המערכת האקולוגית. 22. חלק נרחב משטח התכנית המוצעת מוגדר כשטח פתוח עפ"י תכנית מתאר 2000 וייעודי קרקע (שצ"פ). השטח המוגדר בייעוד ירוק, המהווה רצועה רחבה לאורך דרך רופין, הוצע גם במסגרת סקר הטבע הנוכחי כרצועת חיץ. זאת בכדי לשמר את הקישוריות בין אתרי הטבע העירוני ובכך לשמר את תרומתם הן למערכת האקולוגית והן לרווחת הציבור. כמו כן, לשמירה על שטחים פתוחים מסוג זה, בלב המרחב הבנוי, יש חשיבות קריטית כחלק מהערכות, ויסות והתמודדות עם שינויים האקלים. 23. מתוך ממצאי הסקר ומיפוי הרגישות האקולוגית עולה כי שטח התכנית מוגדר ברובו ברגישות אקולוגית בינונית, בחלקו המערבי ברגישות נמוכה. חלקו הצפוני של אתר הטבע, הנמצא מחוץ לגבול התכנית המוצעת, מוגדר ברגישות אקולוגית גבוהה בשל מחשופי סלעי אם בשילוב בתה ים תיכונית ברמת השתמרות גבוהה. 24. אתר טבע חורשת מוזיאון המדע, יחד עם אתרי טבע עירוניים נוספים כגון עמק המצלבה, התחנה לחקר ציפורי ירושלים, גן סאקר, הגן הבוטני ופארק עמק הצבאים, יוצרים ציר ירוק חשוב ביותר בלב המרחב הבנוי. האתר מהווה חוליה מקשרת בין השטחים הפתוחים ממזרח לבין אתרים בהמשך אגן נחל רחביה ומשמר רצועה ירוקה לאורך כביש רופין היוצר קיטוע משמעותי ברצף השטחים הפתוחים. כל צמצום או פגיעה בשטח פתוח לאורך ציר זה, אשר נתון למגוון רב מאד של הפרעות והשפעות שוליים, עלולה להשפיע באופן מהותי על המשך תפקודו האקולוגי וכן על מגוון שירותי המערכת האקולוגית אותם הוא מספק למרחב הציבורי. שטחים הפתוחים לקהל בלב העיר הבנויה, כגון שטח התכנית המוצעת, מהווים הזדמנות ליצירת חיבור משמעותי בין הציבור לבין ערכי הטבע והתרבות בעיר. 25. כפי שרשום בסקר הטבע "ביצוע התכנית צפוי להביא לצמצום של הרצועה הירוקה	
---	--

לאורך דרך רופין. רצועה זו בעלת חשיבות גבוהה בשימור הקישוריות בין שטחים פתוחים שנותרו במרחב התכנית ובעיקר עמק המצלבה והגן הבוטני וגבעת רס". על אף שהתכנית מציעה לשמר קישוריות של תצורת יער גבוה במרחב (מקבצי עצים), בפועל אופן מנח התכנית המוצעת, לרוחב אתר הטבע בכיוון מזרח מערב, יוצר קיטוע של הרצף הפתוח במרחב.

26. הידרולוגיה

27. הנספח נערך בהתאם להנחיות תמ"א 1 על פי דרישת העירייה

28. הנספח במצע חלוקה 35 אגני ניקוז- 2 אגנים בתוך שטח התכנית ועוד אגן נוסף הכולל שטחים פתוחים מחוץ לתכנית.

29. אגן ניקוז 1 נמצא בחלק הדרומי של התכנית והנספח מציע פתרון בשצ"פ לבריכות נוי שישמשו לאיגום, השהייה וחלחול. לא ניתן לקבל פתרון זה המעביר את האחריות לטיפול בנגר לידי העירייה- אגף שפ"ע שלא מאשר השהייה בשצ"פ.

30. אגן ניקוז 2 נמצא בחלק הצפוני והמערבי של התכנית בשטח המתכנן לבינוי. הנספח מציע צמ"גים שיופנו לקידוחי חלחול בשטחים הפתוחים, המערכת לתיעול עודפי נגר תתחבר למערכת הניקוז העירוני. יש לתאם עם אגף שפ"ע את מיקומי הצמ"גים והקידוחים.

31. אגן ניקוז 3 נמצא ממערב לתכנית. הנספח מציע לקלוט את עודפי הנגר בדופן המערבית של התכנית ולהסדיר שם תוואי ניקוז. אך תשריט המצב מוצע מציג בינוי וקו בניין עד קצה התכנית. יש לשנות את התשריט בהתאם לנספח הניקוז.

32. המלצות לשינויים בתכנית

33. המחלקה מבקשת לשנות את פריסת הבינוי המוצעת של המבנה המרכזי לרוחב אתר הטבע, בכיוון מזרח מערב, אשר קוטע את הרצף הירוק הסמוך לדרך רופין. רצף זה הוגדר בייעוד ירוק בתכנית מתאר 2000 וכן הומלץ במסגרת סקר הטבע כאזור חיץ ולא כאזור מוטת פיתוח. כמו כן, מוצע לבחון הזזה גם של הבינוי המוצע בחלקו הדרומי של השטח המהווה חלק חשוב בשמירת הרצף בין אתרי הטבע חורשת מוזיאון המדע ועמק המצלבה. זאת לאור חשיבות השמירה על קישוריות השטחים הפתוחים במרחב התכנית.

34. המחלקה מבקשת לבטל את האכסדרה המוצעת במסגרת התכנית. ביצוע פיתוח אינטנסיבי מסוג זה סותר את הגדרות אזור החיץ שהומלץ בסקר ואשר מטרתו למתן את השפעות הפיתוח ולהימנע ככל הניתן מפגיעה במופע הטבעי / טבעי למחצה.

35. המחלקה מבקשת להצמיד את הבינוי לכיוון מערב. הותרת שארית שצ"פ בתא שטח 404 על אף צורתו הצרה והשיפועים שלו, לא מייעלת את פריסת הבינוי בשטח.

36. המחלקה מבקשת להסיג את הבינוי מהדופן המערבית ולהותיר שטח בייעוד ירוק עבור תוואי ניקוז חלופי לתכנית במקום תוואי הניקוז הקיים שמתוכנן מעליו בינוי.

37. הערות המחלקה להוראות התכנית

38. תנאי עבור שימושי המסעדה בתכנית, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעות 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.

39. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניונים יהיו מעל גגות המבנים.

40. המחלקה מבקשת להטמיע את פתרונות הניקוז בהוראות התכנית.

41. המחלקה מבקשת להטמיע בהוראות התכנית את כלל ההמלצות וההנחיות המפורטות במסמך סקר הטבע העירוני, עמודים 35-41, לרבות שמירה על קישוריות, מניעת התנגשות ציפורים בקירות זכוכית, הנחיות לשלב העבודות ועוד.

42. המחלקה מבקשת להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות.

43. אני ממליצה להטמיע את ההמלצות המפורטות בסעיף 4.1 במסמך סקר הטבע עמודים 34-35 לרבות פיתוח קירות וגגות חיים בעלי מורכבות מבנית, שמירה מירבית על עצים בוגרים, פתרונות לניהול נגר מיטבי באזור האכסדרה.

44. גבול התכנית

45. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית.

46. אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר ו/או תחום העבודות.

47. תנאים להיתר בנייה 48. העסקת אקולוג לליווי ולפיקוח בשטח העבודות. 49. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים. 50. אישור תכנית התאורה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים. 51. אישור דגם ומיקום תשתיות איסוף האשפה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים. 52. אישור סקר עצים בוגרים על ידי פקיד היערות בעיריית ירושלים. 53. קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים. 54. אין לאשר עבודות בשעות הלילה. 55. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים. 56. מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום. 57. 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. 58. יש להגיש לאישור מחלקת קיימות תכנית קירות חיים וגגות חיים (מומלץ גג חום/אקסטנסיבי) וכן את תכנית השיקום בתום העבודות, לרבות שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיזיים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר. 59. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיזיים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי לחפירה ראשונה יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך. 60. רשימת הצמחייה ותוכנית השיקום יתואמו עם אקולוג אשר ילווה את התכנון והביצוע. מומלץ כי הצמחייה לשתילה תילקח ממשתלות המתמחות בצמחי האזור. 61. ייעשה שימוש בבולדרים ובגושי סלע גדולים שנמצאים בתחומי שטח העבודה על מנת לשחזר את הנוף הטבעי. 62. ייעשה שימוש באדמת חישוף, מעומק של עד 20 ס"מ. האדמה תילקח מהשטח המיועד לפיתוח מהמקומות המרוחקים לפחות 10 מ' מפרטים של מינים פולשים. 63. תכנית ועבודות השיקום יעשו בליווי ופיקוח צמוד של אקולוג. 64. טיפול במינים פולשים ומתפרצים 65. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים. 66. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') כקרקע לחיפוי. יש לקבור אותה בעומק העולה של 2 מ' או לפנותה למתקן המוסמך לטיפול בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים. 67. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם יספיקו לייצר זרעים. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים. 68. יש לבצע ניטור של מינים פולשים בשטח התוכנית אחת ל-3 חודשים במשך תקופה של עד 3 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו ייעקרו ו/או יודברו בהקדם. 69. ניהול מי נגר – יש להגיש את תכנית הטיפול במי נגר לאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים. יש לתכנן אלמנטים לטיפול והשהיית נגר. 70. בחירת העצים לשתילה, שתילתם ותחזוקתם ייעשו על-פי ההנחיות המקובלות של משרד החקלאות ובתיאום עם אקולוג מלווה התכנית. מומלץ להשתמש בעצים מקומיים המאפיינים את השטח הטבעי. 71. תאורה 72. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים. 73. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכוון לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. 74. ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff) ובנורות led או נתרן בלחץ גבוה בגוון "חם" בספקטרום של עד 3,000 k. 75. זווית הפנס תהיה ב-90 מעלות לעמוד התאורה בכדי למנוע זליגת אור לעבר השמים. 76. תכנית התאורה והדמיות יוגשו לאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים. 77. היקף ועוצמת התאורה יהיו על-פי המינימום הנדרש משיקולים בטיחותיים. 78. סיכום 79. המחלקה מבקשת להימנע מאישור התכנית המוצעת ולשקול חלופות בינוי שאינן	
---	--

	פוגעות בתחום השטח הפתוח הירוק.
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	התכנון ראוי ומבורך. מקובל ומאושר ע"י המחלקה לתכנון מבני ציבור
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 5 מבדיקת בעלויות בתחום התכנית עולה : גוש/ חלקה 30135/117 מגרש ביעוד שצ"פ 149 מתב"ע 4031, בבעלות עיריה, מכח חלוקה, בשלמות, שטח החלקה 3,032.00 מ"ר. גוש/ חלקה 30135/210 מגרש 4 ביעוד שצ"פ מתב"ע 3905, בבעלות העיריה מכח חלוקה, בשלמות. שטח החלקה 12,091 מ"ר. גוש/ חלקה 30135/211 מגרש 3 ביעוד מוסד בבעלות המדינה, מכח חלוקה. בשלמות שטח החלקה 10,078 מ"ר. לגבי גוש/ חלקה 30135/210 מגרש 4- בהתאם לתבחיני משרד הפנים העיריה אינה יכולה להקצות קרקע לאקדמיה. לפיכך העמדת מבנה לאקדמיה במגרש זה דורשת שינוי יעוד והעברת הזכויות למדינה. דבר שידרוש קבלת תמורה מהמדינה.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	עיריית ירושלים 07/03/2022 מינהל התכנון המחלקה למידע תכנוני - מיפוי ומדידות אל : אמנון ארבל - סגן מנהל אגף התכנון מאת : בוחנת תכנית בניין עיר הנדון : הערות לתכנית : 1015908 שכונה : גבעת רם מאשרת מפת המדידה הנושאת חתימתי מיום 7.3.2022. בברכה עדנה עמדי
אגף תכנון העיר - המחלקה	27.3.22

למדיניות התכנון	אל : אדר' מריא יונס עקרא – תכנון העיר מאת : אדר' מיכל כרמלי כהן – מתכנת ערים הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון- תכנית מס' 1015908, מנווה האקדמיה ללשון העברית התכנית התבקשה בחו"ד המחלקה למדיניות התכנון. מונה התשריט 5, מונה תדפיס הוראות התכנית 5. טרום תנאי סף 1. מיקום : התכנית המפורטת המוצעת ממוקמת בשכונת קרית הלאום ברחוב דרך רופין. גוש : חלק מ- 30135, חלקות : חלק מ117, 210-211. שטח התכנית 12.9 דונם. 2. מצב סטטוטורי : בתחום התכנית המוצעת חלות התכניות הבאות: 3905 ו4031 יעוד מבני'צ מוזיאונים ושצ"פ. 3. מדיניות : העצמת ציר המוזיאונים, בימים אלו מקודמת תכנית הנחיות לכל המרחב הציבורי באזור זה. 4. תיאור התכנית : התכנית מקודמת על ידי האקדמיה ללשון העברית (בהחלטת ממשלה). התכנית משנה את מיקום יעודי הקרקע שצ"פ, מבני'צ דרך ומסדירה איחוד וחלוקה ליעודי הקרקע, שימושים וזכויות בנייה לצורך הקמת מנווה האקדמיה ללשון העברית בקרית הלאום. השטח כולל : מוזיאון ושטחי תצוגה, שטחי עיון ומחקר, תרבות וחינוך, מינהל ותפעול, אחסון, כיתות, אולמות, אודיטוריום, קפטריה, בית קפה, מסעדה, חנות ספרים ומזכירות, בית תפילה, חנייה ושטחי תפעול, גג פעיל ומשרדים. גובה המקסימלי של המבנים לא יעלה על 791 מ מעל פני הים וגובה המבנה יהיה עד 15 מטר. תותר חנייה תת קרקעית עד גבול התכנית והכל בהתאם לקוי הבניין. הכניסה לחניה תהיה מרחוב שמואל סטפן ויז. תהיה גישה חופשית לציבור הרחב לכל שטחי הפיתוח סביב המבנה (זיקת הנאה). מתוכננים שני מבנים, מבנה מרכזי בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת והשני בן קומה 1 מעל הכניסה הקובעת. כ-10,750 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ישמשו כשטח עיקרי ו-4,200 מ"ר כשטח שרות. מתחת לכניסה הקובעת מתוכננים 7,100 מ"ר של שטח שירות. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : התכנית מקודמת בהוראת ממשלה. אזור התכנון הינו אזור תעסוקה מובהק. לאור נתוני התכנית ומיקומה, וכן אזור זה משמש למשרדי ממשלה רבים, אוניברסיטה, תעסוקה רב מועסקים, בנוסף כציר מוזיאונים של המדינה וקרבתו לאזורי מגורים קיימים (מרכז העיר, בית הכרם, רסקו, ניות, קרית הלאום) באזור מתוכננים אזורי מגורים בסמיכות לציר זה ועל ציר זה כגון תכנית מתחם קוסל ומתחמי מגורים באוניברסיטה, אנו סבורים שלאור המחסור הפרוגרמטי בצרכי חינוך באזור לגיל הרך, מיקום זה הינו פוטנציאל למענה עבור צורך זה עבור עובדי האזור והשכונות הסמוכות. בתכנון המוצע מוצעות כיתות לימוד ושטח שצ"פ גדול. לכן יש להקצות בתכנית שטח שיתאים לגן ילדים בגודל 130 מ"ר בנוי כולל שטח לחצר 175 מ"ר. יש לעגן בהוראות בינוי הנחיות בינוי אלו וכן להוסיף בשימושי התכנית שימושי כיתות חינוך כגון כיתות וגן ילדים. גן הילדים איננו חלק מההפרשות המבונות אינו מועבר לרשות המקומית אך מופעל על ידי האקדמיה ללשון עברית. יש לוודא עם אדריכל העיר כי מיושמות הנחיות למרחב הציבורי בתכנית. ב ב ר כ ה,
------------------------	---

	מיכל כרמלי כהן
אדריכל העיר	28/02/22 כ"ז אדר א תשפ"ב חוות דעת אדריכל העיר לתוכנית 1015908 מנווה האקדמיה ללשון עברית, קרית הלאום ירושלים התוכנית תואמה מול מהנדס העיר ואדריכל העיר לאורך תקופה ארוכה בהרבה פגישות, והיא מקובלת וראויה. ממליצים לקדם אותה בכפוף לתיקונים הבאים: 1. בשל חשיבות התוכנית ומורכבותה האדריכלית, יש לקבוע בשלבויות הביצוע כי תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה/חפירה/פיתוח ראשון מכח התוכנית יהא אישור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו של תוכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1:200 לכל שטח התוכנית (כולל הקשר תכנוני מעבר לגבולות התב"ע). התוכנית תכלול: פירוט מלא של מפלסים, עקרונות עיצוב אדריכלי (כולל פרטים טיפוסיים) ועקרונות עיצוב לפיתוח, מיקום כניסות למבנים + לחניונים, תכנון של כל מתקני התשתית (כולל חדרי שנים ופירי איורור למיניהם לדוג'), פתרונות פריקה, טעינה ואשפה, תכנון עקרוני של חניות, עומק אדמה לנטיעות עצים וכו'. (יצוין שמסמכי התוכנית מוצגים בקני"מ 1:500 אך לא מפורטים מספיק לצורך זה). תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. 2. בתיאום מול צתא"ל, תושי"ה ושפ"ע- יש לבחון גבול פיתוח נדרש בשלב ההקמה ו/או במקביל אליו, כאשר מה שכלול בתחום הקו הכחול חובה שיפותח במסגרת הקמת הפרוייקט, ויש לבחון בנוסף היתכנות/צורך/אפשרות לשדרוג הצירים העירוניים המובילים למתחם במסגרת הקמת הפרוייקט. 3. המתווה האדריכלי המוצע (בעקבות זכייה בתחרות האדריכלים) הוא ייחודי ולא סטנדרטי. בשל כך- מומלץ לשמור על גמישות סטטוטורית גבוהה ככל הניתן לטובת "תרגום" הרעיונות האדריכליים לתכנון המפורט בשלב היתר הבניה באופן המיטבי. יש לקבוע כי נספח הבינוי מנחה בלבד (מומלץ לאחד הנספחים לכדי נספח אחד) למעט הנושאים החשובים שיקבעו כמחייבים (גובה מקסימלי, קווי בניין, מס' קומות) וכי הנספח מדגים בלבד לנושאים העיצוביים. ההצעה האדריכלית כוללת מבנה מאוד מורכב אדריכלית ופרוגרמטית ויש לשמור על גמישות גבוהה ככל הניתן לשלב התכנון המפורט. 4. מוצע לפשט טבלת זכויות הבניה (טבלה 5), לא לקבוע שתי שורות (מבנה ראשי וסימבול) אלא שורה אחת, ולבחון אפשרות להרבה יותר אחוזי בניה פוטנציאליים (כרגע מוצעים רק כ-320% מירביים), כולל זכויות (וקומות) לבינוי תת קרקעי לשטחי שירות, שטחי חניה ושטחים עיקריים שיכולים להיות תת קרקעיים (כדוג' אולמות וכד' שלא צריכים תאורה טבעית). 5. מצויינת בתקנון (4.1.1.א') מגבלת גובה אבסולוטי, אך היא לא מופיעה בכלל בחתכים/חזיתות בנספחי הבינוי. יש להציג מגבלת זו ולבחון ולדייק אותה לגמישות מקסימלית. 6. בעניין סגירת חורף (סעיף 4.1.1.ד') יש להוסיף שתיאסר הקמת סגירות חורף שלא במסגרת היתר בניה בתחום המגרש החום לבינוי שבתוכנית זו, ושתותר הקמת סגירות חורף גם בתחום זיקת ההנאה. יש להסיר ההנחיה שהסגירה תהיה בהתאם לנספח הבינוי ולשמור על גמישות בנידון (אולי להגביל גודל במ"ר לסגירה שכזאת בתחום זיקת ההנאה). 7. הבינוי לכיוון המרחב הציבורי יכלול דופן עירונית פעילה במפלסי הקרקע ככל האפשר. במסגרת התכנון המפורט יש לעשות מאמצים לצמצום מופע של שטחי שירות בחזיתות ו/או מופע של גדרות לכיוון המרחב הציבורי. 8. על הבינוי "לתפור" את 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'. 9. יש לקבוע חובה כי בתחום השצ"פ יהיה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' לטובת בתי גידול לעצים בוגרים איכותיים ויש למקסם תכנון צמחיה. יש לבחון היתכנות למיקום רחבות רכב חרום ברחובות ההיקפיים ולא בשצ"פ. 10. יש לאפשר בהוראות התכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כג ירוק ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. יש לקבוע כי נטיעת עצים על גגות המבנה מצריכה עומק אדמה של לפחות 1 מ'. יש לאפשר בחלק משטח הגג הקמת מערכות וכו'. יש לקבוע כי רצוי להצניע מערכות המבנה בתוך מסת הבינוי ו/או בתת הקרקע ככל הניתן, ולמעט בהצבת מתקנים על הגגות ככל האפשר.

11. כל המערכות והתשתיות יהיו תת קרקעיות ככל הניתן : אשפה, חשמל (כולל השנאה), פריקה וטעינה וכו'. כל שטחי החניות ושטחי השירות (מחסנים וכד') יהיו תת קרקעיים במלואם. 12. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע בלבד. הערות טכניות : 13. מומלץ לבטל את כל התוכניות הקודמות בתחום התוכנית לטובת פשטות הליכי הרישוי. 14. חסרה טבלת "מצב מאושר" בסעיף 3.2 15. בסעיף 4.1.1 ג' נאמר שעיצוב המבנה יותאם לאופי המבנים בסביבה מבחינת חומרי גמר. זוהי אמירה לא בהכרח נכונה. מוצע להסיר הסעיף הזה ולאפשר גמישות גדולה יותר בעיצוב האדריכלי בשלב היתרי הבניה (המבנים בסביבה הם מוזיאון ישראל, הספריה הלאומית ומבני משרדי הממשלה הישנים. לא בטוח שאלה הרפרנסים העיצוביים היחידים המתאימים לבניין דנן) 16. יש לשקול מה ייעוד הקרקע המתאים לשטחים הפתוחים המוצעים בייעוד שצ"פ (אולי ייעוד כיכר עירונית/דרך משולבת עדיף). 17. רצוי לקבוע קו בניין כללי 0 לכל הכיוונים. 18. רצוי להרחיב רשימת השימושים בסעיף 4.1.1 עם הגדרת "מסחר משלים ותומך למנווה האקדמיה כדוג' קפיטריה, חנות ספרים ומזכרות וכד'" כללית יותר מהפירוט הספציפי המוצע. 19. יש להוסיף חתכים עירוניים בקנ"מ מוקטן שיציגו הקשר סביבתי רחב יותר (הספריה הלאומית מצפון וכד') להצגת השתלבות נפחי הבינוי המוצעים בהקשר הרחב של קרית הלאום. ינאי אפלבויס אדריכל מרחב ציבורי	
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : (נספח תנועה מעודכן מתאריך 03/07/22) 1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות סביב המגרש עפ"י הגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש . תקן חניה מופחת בשל קירבת המגרש לאזור עתיר תח"צ מקובל 3. נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4. יש לעגן בתקנון התכנית את אפשרות סלילת המדרכה ושביל אופניים בתוך שצ"פ (יועץ תנועה- אמאב)	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

התכנית עוסקת בשטח של 12.895 דונם, בגוש 30135 , חלק מחלקות 117,210 ו-211

השטח הינו בייעוד שטח למוסד ושצ"פ .

התכנית מציעה הסדרת ייעודי קרקע (שצ"פ ושטח חום) וקביעת השימושים וזכויות הבניה לצורך הקמת מנווה האקדמיה ללשון העברית בהתאם להחלטת הממשלה, (נובמבר 2012)

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

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה של התכנית לאור חשיבות קידומה ועל מנת לאפשר את חילופי הקרקע המוצעים לצורך קידום התכנית

לאחר השלמת התיאומים התכנית תובא לדיון להפקדה בוועדה המקומית.

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1256924
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	פרקל אלי
עורך התכנית:	אילון ענת
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	01/01/2024
כתובת	הנורית 1, עיר גנים ב

גוש	חלקה	בשלמות
30439	42	לא
30439	17	לא
30439	19	לא
30439	16	לא
30439	43	לא
30439	15	לא
30439	18	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/12/2024	1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 30/01/24, הוצגו בפני 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 ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח. 2. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 3. בנוסף הוצגו בפני הוועדה השינויים שנשקלו בתכנון למיקום הפרשות מבונות, היבטי התחבורה ותקן החניה והסביבה. 4. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 30/01/24 ולהחלטה זו.
30/01/2024	החברים שנכחו: דן קינן- יו"ר, אבי בן צור, חיים כהן, ענת ישראלי, ליזה שיר, אליעזר ראובברגר. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, ואשר מציעה תוספת יח"ד לצד שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: בינוי ופיתוח 1. הוועדה רואה חשיבות בקידום התכנית, המציעה התחדשות עירונית עבור

אחד מהמתחמים "האדומים" הגדולים והמשמעותיים שסומנו בתכנית האב לשכונה. הוועדה תציין כי המתחמים שסומנו בתכנית האב בצבע אדום, לרבות המתחם שכלול בתכנית שבענייננו, כוללים מבנים במצב פיסי ירוד ונדרשים להתחדשות עירונית מעמיקה ודחופה.

2. הוועדה בחנה את חלופת הבינוי המוצעת, הכוללת שני מבנים בגובה של עד 40 קומות. הוועדה התרשמה כי מדובר בבינוי התואם את החלטות הוועדה לעניין אופי הבינוי במתחמים האדומים, ותואם את כושר הנשיאה של המתחם. בנוסף, הוועדה סבורה כי ככלל, ובכפוף לתיקונים שיפורטו להלן, התכנית מציעה טיוב של התכנון המאושר בתכנית תמל/2020, באמצעות פריסה ראויה של הבינוי כלפי הרחוב ויצירת חללים מסחריים וציבוריים במפלס הקרקע כלפי רחוב הנורית.

3. היקף הבינוי ומספר הקומות יתואם עם לשכת התכנון בהתייחס לכושר הנשיאה של המתחם וההיקף הנדרש לשימורתה הכלכלית של התכנית, לרבות קביעת זכויות ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח בהיקף אשר יקבע בהתאם למסמך הרשות להתחדשות עירונית, עבור המגדלים המוצעים בתכנית. מסמכי התכנית המתוקנים יוצגו לוועדה טרם הפקדת התכנית.

4. יקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי הרחובות לרבות מפגש הרחובות יכללו אחד או יותר מבין השימושים הבאים: מסחר, תעסוקה כניסות למבני המגורים והפרשות מבונות לצרכי ציבור בלבד. כן יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה. בנוסף, ועל מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב ייקבעו הוראות אלו בסטייה ניכרת. מפלסי קומות הקרקע יפותחו בהתאם למפלסי פיתוח הרחוב.

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

6. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר הבניה יהיה תיאום תכנית נטיות עם אגף שפ"ע.

7. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות, תוך בחינת האפשרות להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין בקומות המסד, ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.

8. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות, אשר 10% מתוכן תהיינה יחידות ששטחן עד 55 מ"ר ו-10% מתוכן תהיינה יחידות ששטחן עד 80 מ"ר.

9. יקבע סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר קומות, קווי הבניין ומיקומם העקרוני של שטחי המסחר.

תנועה

10. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית, לרבות לעניין הסדרי תנועה וחניה והבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר לפחות.

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

צרכי ציבור

12. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון והוועדה המקומית, התכנית תציע הפרשה מבונה עבור שלוש כיתות מעון המאושרות בתכנית תמל/2020 וכן שני

גני ילדים בשטח 260 מ"ר וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר לכל גן. מסמכי התכנית עודכנו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה. סביבה 13. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון חוות הדעת הסביבתית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, לרבות הדמיות של הבינוי המוצע, ואישור יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית. 14. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם הבטחת צמצום המטרדים בזמן עבודות הבניה, זיהום אוויר ואוורור, ואישור שימושי המסחר בתחום התכנית. אחר 15. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות הדעת של אגף רווחה וקהילה בעיריית ירושלים. 16. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות האיזון בהתאם לשינויים בהחלטה זו לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות ומסמכי התכנית המתוקנים יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית. 17. 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. 18. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית, לרבות הנחיות סביבתיות, הנחיות בינוי ותנועה, בהנחיית לשכת התכנון. 19. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, ובהתאם להחלטת הוועדה בדיון עדכון ובקרה של תכנית האב, ייקבע בהוראות התכנית כי תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. ככל שלא יינתן היתר בניה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בתוך פרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית. 20. 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. 21. 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. 22. 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 התוכנית בתנאים הבאים : יש להגיש תקן שמאי לבדיקת הוועדה מחוזית לבחינת המכפיל והתוספת המוצעת במקום מגרשי ההשלמה, ככל הנדרש יצומצם הבינוי בהתאם. , התמורות לדיירים	24/01/2024

לא יעלו על 25 מ"ר לדירה כפי שמקובל בירושלים (במסגרת המצגת הוצג כי התמורות הם 30 מ"ר).

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש להציע בנוסף ל 3 כיתות מעון המאושרות בתכנית שטח עבור שני גני ילדים (130 מ"ר בנוי ו 175 מטר חצר לכל גן).

הפרשות מבונות ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית המסגרת רישום הבית המשותף

יש להראות חיבור התוכנית במפלס 782 למצב הקיים בדגש על גישה לשטחים הציבוריים במפלס זה ממזרח וממערב.

התוכנית המוצעת מסמנת שטחים נרחבים למחסנים למגורים בקומת המסד יש לצמצם שטחים אלו (ניתן להציע תוספת מחסנים בתת"ק), להגדיל את השטחים העיקריים ולצמצם נפחי בניה בהתאם.

גובה קומת מגורים וקומות מסחר יהיו עפ"י הנחיות מרחביות יש למחוק סעיפים 4.1.2 ב' סעיפים קטנים 4-6

יש לקבוע בהוראות התוכנית כי המפלס הקובע יהיה ברח' הנורית.

התוכנית מסמנת בתשריט 2 קווי בניין עיליים ללא פירוט – יש לקבוע קו בניין עילי למסד וקו בניין עילי למגדלים כשקו בניין למגדלים יהיה 5 מ' לרח' הנורית ו 5 מ' לכיוון צפון מזרח.

קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבניין ולגבול התכנית יש למחוק סעיף 4.1.2.ה. 5

התכנית תקבע פיתוח גג קומת מסד ובניה מרקמית כחצרות משותפות יש לתקן התחלה של סעיף 4.1.2 ב סעיף קטן 7 : יש להקים חצרות משותפות

לא יותרו גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. יש להסיר סעיף 4.1.ב(8) מהתקנון. לא יוצעו גם דירות גם כלפי גגות קומות המסד. השימוש בגגות יהיה ציבורי בלבד.

יש לקבוע זיקת הנאה למעבר מרחוב הנורית להפרשות ציבורית בנויות במפלס מעל.

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

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

יש לקבוע סטיה ניכרת למספר יח"ד וקווי בנין

יש לסמן בתשריט את כל המבנים, המשתתפים בפינוי בינוי שהתוכנית מציעה, להריסה גם אם חלקם מחוץ לקו הכחול של התוכנית.

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

לא יותר ניווד זכויות פרט מעיקרי לשרות מתחת לקרקע. לתקן הערות ו' ח' בהוראות לטבלה 5

שטחי מרפסות יהיו לפי חוק תכנון והבניה יש למחוק הערה 4 להערות לטבלה 5

גובה קומת מסחר תהיה בהתאם להנחיות מרחביות. יש למחוק הערה 5 להערות לטבלה 5

יש להקטין קו בניין תת קרקעי לכיוון שצ"פ על מנת לשמור על עצים קיימים בגבול התוכנית ולאפשר שתילה של עצים חדשים.

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

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

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

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

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

שלביות ביצוע תתוקן כך שתתאפשר בניה בשלבים, באופן שכל בניין יוקם בהינף אחד במלואו לרבות פתרונות חניה, פריקה וטעינה ומענה לצורכי הציבור הנדרשים במסגרת התכנית. תנאי להיתר ראשון תכנון הרחבת והסדרה של רחוב הנורית.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.

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

יש לקבוע 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

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

יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו

תנאי למתן טופס 4.

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.

ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

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

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

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

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

יש להשלים חוות דעת של הגורמים הבאים : המחלקה לאיכות הסביבה, הרשות הארצית לכבאות והצלה, , חח"י, רשות העתיקות, מחלקת מידע תכנוני, המחלקה לגישות, אגף שפ"ע,

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

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

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

תנאי להפקדה עריכת כנס עדכון לדיירים בתיאום עם מנהל קהילה.

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

תנאי להפקדה קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית לדוח החברתי.

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

תנאי לטופס אכלוס יהיה פיתוח שצ"פ הגובל בתוכנית

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

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

יש לסמן מרחקים לקוי בניין בתשריט המוצע

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

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: מעון, גן הילדים, החצר

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

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

רישום שטחים מבונים

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

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

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

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

יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:

הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה

תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוצאות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר קידום תכנית חדשה שתוביל למימוש התכנית. יש לבחון לקראת הדיון להפקדה פרוגרמה משותפת שמציגה את המענה הפרוגרמטי לכל המתחמים של הנורית יחד.	27/12/2023

תיאור חדש להתנגדויות
תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי ברחוב הנורית, בשכונת עיר גנים, ירושלים, בתחום מתחם 1 מתוך תמ"ל/ 2020 ומשתרעת על שטח של כ- 5.7 דונם. התכנית כוללת פינוי של 2 מבני מגורים קיימים (רח' הנורית 1 ורח' הנורית 3) הכוללים 112 יח"ד קיימות, והקמת שני מגדלים בני 36 ק' מעל מסד בן 4 קומות כל אחד. השימושים המותרים כוללים קומות למגורים ושטחים לרווחת הדיירים מעל לקומת מסחר, ושטחים מבונים לצורכי ציבור. הבינוי במוצע כולל הקמת 442 יח"ד חדשות במתחם (426 יח"ד + 16 לטובת קרן תחזוקה). התוכנית קובעת 20% מיחידות הדיור המוצעות תהיינה יח"ד קטנות. 10% מכלל יח"ד המוצעות תהיינה בשטח עד 55 מ"ר ו 10% מכלל יח"ד המוצעות בשטח עד 80 מ"ר. סה"כ יח"ד קיימות: 112 סה"כ יח"ד מוצעות: 442 התכנית מאפשרת הקת דיוריות ב 30 אחוז מהדירות. התכנית כוללת שטח ציבורי פתוח בהתאם לתכנית הכללית התכנית כוללת הפרשות בנויות לצורכי ציבור עבור 3 כיתות מעון יום ו 2 כיתות גני ילדים התכנית כוללת מסחר בהיקף של 1145 מ"ר עיקרי

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

לתוכנית הוגשו התנגדות אחת :

התנגדות מספר 1 : מנהל קהילתי גנים

עיקרי ההתנגדויות:

1. סנכרון עם תכנית אב יובלים גנים והתאמת התכנית לשלד הציבורי המתהווה.
2. התכנית המוצעת לא מסונכרנת עם תכנית אב יובלים גנים ובעצם לא מתחשבת בשום פרמטר שמוגדר בתכנית המאושרת. בתאריך 18.3.2024 התקיים דיון בוועדה המחוזית בהקשר להמלצות הפרויקטור השכונתי מטעם עיריית ירושלים. בדיון הוצגו תוצרים והמלצות שאמורים לעדכן את תכנית האב למרחב יובלים גנים. ההמלצות היו אמורות להיכנס לתוקף בתחילת מאי, אומנם הדבר לא נעשה ולמעשה כלל ההמלצות לא משולבות בתכנית המוצעת ולא מתייחסות אליה בשום אופן.
3. אנו דורשים מהוועדה לא להמשיך בתהליך אישור התוכנית עד לסוף תהליך עדכון תכנית האב וקבלת ההמלצות הפרויקטור, כאשר מגישי התכנית יתאימו את התכנית להמלצות הדרשות מבחינת הפרשות הציבוריות, חתכי רחוב קוסטה ריקה ועוד.
4. בתאריך 13.7.2021 הוועדה המחוזית החליטה במסגרת עדכון תכנית אב יובלים-גנים לקדם את מיפוי השלד הציבורי של מרחב יובלים-גנים ובניית פרוגרמה עתידית לתכנונו.
5. זאת תהווה הנחיה לתכניות הבינוי בשכונות יובלים-גנים ותסייע לייצר מרחב ציבורי מקיים ויעיל שיספק את הצרכים של כלל התושבים בהינתן הצפיפות הצפויה. כל תב"ע באשר היא תחויב לעמוד בהנחיות הפרוגרמה הזו ולהתייחס אליה בהוראות התכנית שלה.
6. מיפוי הפרוגרמה עדיין בהתהוות אך לוקח בחשבון את התכניות המקודמות במרחב כגון התכנית הנ"ל. במסגרת החלטה זו הוקצבו 8 חודשים לעבודה על השלד הציבורי אך היא עודנה בהתהוות וטרם אושרה. בנוסף, על פי סעיף 46 בהחלטה, תוגבל תוספת יחידות הדיור שניתן יהיה לאשר בתכניות מפורטות להיקף של עד 2,000 יח"ד בלבד. בדיון בוועדה המחוזית בסוף שנת 2022 הוצג כי בקרית מנחם באופן נקודתי, יחד עם כל הציפוף העתידי, קיים מחסור משמעותי של כיתות לימוד של מעונות, גני ילדים ובתי ספר קרובים ונגישים בטווח הארוך. עם כל תוספת יחידות הדיור באזור לא נמצאו בתכניות הקיימות פתרונות לחוסרים אלו. על פי ההחלטה, עם תכנון של כל 1,000 יח"ד באזור, יש לעצור את התקדמות התכניות ולוודא שיש מענה פרוגרמתי ציבורי לכלל תוספת האוכלוסייה במרחב לפני

- שממשיכים בתכנון. לפי החישוב הכללי, יחד עם התכנית הנוכחית, האזור יעבור מכסת אכלוס 2868 וטרם נמצא מענה ציבורי לתכניות. יש לעצור את התקדמות התכניות הזאת עד ליצירת בחינה מחודשת של המרחב והמלצות לתכנון נכון של השלד הציבורי.
7. בנוסף, המינהל הקהילתי מבקש להתייחס בהוראות התכנית לתכנית אב יובלים גנים ולציין במפורש כי תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה התאמה להנחיות שלבי הביצוע של מיפוי השלד הציבורי בתכנית האב החדשה כאשר היא תוצג במלואה ותאושר. אין לקדם את התכנית ולהוציא היתר בניה עד לאישור הסופי וסיום עבודת המיפוי ומציאת הפתרונות לצרכי הציבור.
8. על פי החלטת הוועדה על כל 1000 יח' דיור ממרץ 2024 יש להגיש היתרים ל-18 כיתות יסודי, כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה, שלושה עד ארבע בתי כנסת (800מ"ר). בהתחשב לכך שהמספר יחד עם תכניות המתחמים (1,2,4,5,6) הגיעו ל-2870 יש להציג, יש להציג כי הוגשו היתרי בניה לכ- 52 כיתות יסודי, 25 כיתות גן, 3 תחנות בריאות 121 בתי כנסת רק באזור עיר גנים) לא כולל קריית מנחם).
9. קרקע משלימה בתכנית רכס לבן:
10. מתחמי הנוריות אושרו כתכנית תמ"ל 2020 על סמך קרקע משלימה בתכנית רכס לבן. מס' תכנית 101-0387449 לאחר שהתכנית נגנזה, חולקה תכנית תמ"ל 2020 למתחמים, ונוספו לה מאות יחידות דיור, בשל ביטול הקרקע המשלימה עליה הסתמכה התכנית.
11. גם במתחם 1 המדובר נוספו יחידות דיור רבות על מספר היחידות שאושרו. כיום יש תכנית מקודמת על ידי עיריית ירושלים של תוספת 6000 יח' דיור ברכס לבן, תכנית שדומה מאוד לתכנית רכס לבן המקורית. אנו מבקשים לגרוע את התוספת של יחידות הדיור ולהחזיר לתכנית המוצעת ברכס לבן את יחידות הדיור שנוספו במתחמי הנורית ולספק קרקע משלימה בתכנית רכס לבן המקודמת היום.
12. תנאי לאישור התכנית תהיה הצגה ברורה של המתחם הירוק עבור המרחב הציבורי של מתחמי הנורית. כרגע לא הוצגה שום תכנית לפיתוח השטח הציבורי, המעברים והשצפיים.
13. כלל המתחמים ברחוב הנורית לא יכולים לאשר לפני הצגה ברורה של תכנית השצ"פ המרכז, המעברים וחיבוריות השכונתית.
14. התכנית מבטלת מעבר ציבורי שקיים היום בין בניינים הנורית 1 לנורית 3. מעבר זה חיוני לרשת ההלכתית וקישוריות המפלסים. מבקשים ליצור מעבר באמצע התכנית שיאפשר את שמירת הקישוריות באופן מיטבי.
15. התכנית מציע גגות כדירות גן מעל קומת המסד, המינהל הקהילתי דורש כי, גגות המבנה יהיו גגות ירוקים לטובת הציבור וישמשו לצורכי קהילה.
16. החניות המוצע בתכנית פולש לשטחו של השצ"פ הציבורי ומעמיד את החניות באופן שפוגע

בשטחו, כמו כן פוגע באפקטיביות של חצר המעונות.

17. ניתן לראות כי שטח המעון נמצא מעל חניית המשאיות ולא קיימת הפרשה של חצר לפי תקן ההקצאות למבני ציבור.

18. ניתן לראות שקצה החניון יוצר מפלס לא אחיד עם מפלס השצ"פ.

19. ניתן לראות כי החניון פולש למרחב השצ"פ ויוצר שצ"פ לא איכותי בשטח הירוק הציבורי.

20. התכנית לא מספקת מפרץ העלאה והורדה עבור מוסדות הציבור במפלס רחוב הנורית, הורדת הילדים למוסדות הציבור מתבצעת רק מקומת החניון -1, דבר שלא יאפשר להורים שלא מהמתחם לפזר בנוחות את ילדיהם.

21. הדו"ח הסביבתי המתייחס לתכנית, אינו משקף את המצב המוצע מבחינת רוחות ושעות צל בגלל שהוא מתייחס לקווים הכחולים של המתחם הספציפי. הדו"ח חייב לכלול בחשבון את כלל הפרויקטים בששת המתחמים על מנת להציג ממצעים אובייקטיביים ולהראות את הפגיעה הנוצרת מהבינוי המסיבי של מגדלי הנורית והשפעתן על מבני הציבור, כיתות הגן, השטחים הפתוחים וכו'. נבקש כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה תסקיר מרכזי לרוחות והצללות של כלל מתחמי הנורית שיציג בברור את ההשפעות הסביבתיות.

22. מיקום חניית משאיות תפעוליות יוצר קיר בסמוך לשצ"פ וגוזל למעון היום את החצר המופרשת .

23. סקר עצים – מתוך 50 עצים בעלי ערכיות גבוה בשטח הפרויקט יוצאים לכריתה 78%

אחוזים, מבקשים להפחית את הכמות הזאת בפתרונות העתקה או שימור לפחות ל 50% אחוז.

24. לא יותר ניוד שטחים מעיקרי לשירות.

25. יוקם מקום ייעודי לפריקה וטעינה בשטחי בחניון של הפרויקט (יש לאסור פריקה וטעינה של חנויות המסחר ברחוב הנורית).

26. תוספת יחידות דיור על מה שיאושר בוועדה הנ"ל בעתיד, תחשב כסטייה ניכרת.

27. יש לעגן בהוראות התכנית הנחיות ליזמים לסיוע לתושבים בתחזוקת המגדל בטווח הארוך כגון סיוע בהקמת קרן חיסכון ומודלים שונים לשימורה (דוגמה מתכנית פל"א בדל"ן-)

28. שכירות במספר דירות המספקת חלק משמעותי מהכסף הנדרש לקרן חיסכון זו). כמו כן, יש לשלב בהוראות התכנית הנחיות למתן סיוע ברמת העבודה הקהילתית לחיזוק ולטיפוח נציגויות חזקות ומגובשות במגדל .

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לתת תוקף

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

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוצעת לא מסונכרנת עם תכנית אב יובלים גנים ובעצם לא מתחשבת בשום פרמטר שמוגדר בתכנית המאושרת. בתאריך 18.3.2024 התקיים דיון בוועדה המחוזית בהקשר להמלצות הפרויקטור השכונתי מטעם עיריית ירושלים. בדיון הוצגו תוצרים והמלצות שאמורים לעדכן את תכנית האב למרחב יובלים גנים. ההמלצות היו אמורות להיכנס לתוקף בתחילת מאי, אומנם הדבר לא נעשה ולמעשה כלל ההמלצות לא משולבות בתכנית המוצעת ולא מתייחסות אליה בשום אופן- מדובר בתכנית המציעה התחדשות עירונית על בסיס תכנית מאושרת במתחם שהוגדר כמתחם אדום בתכנית האב וזאת לאור העובדה שהתכנית המאושרת התבססה על קרקע משלימה שלא מומשה ולכן יש חשיבות בקידום תכנית זו שתאפר את ההתחדשות במתחם אדום בשכונה ללא שינויים משמעותיים ביחס לתכנית המאושרת.
2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאנו דורשים מהוועדה לא להמשיך בתהליך אישור התוכנית עד לסוף תהליך עדכון תכנית האב וקבלת ההמלצות הפרויקטור, כאשר מגישי התכנית יתאימו את התכנית להמלצות הדרשות מבחינת הפרשות הציבוריות, חתכי רחוב קוסטה ריקה ועוד- מכיוון שמדובר על מתחם אדום בתכנית האב שהוגדר כמתחם שיש חשיבות רבה לקידומה, אין כל הצדקה לעצור את התכנית ולחכות עד לסיום של כל העבודה הנעשת על יובלים גנים, שתמשיך להיעשות במקביל.
3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבנוסף, המינהל הקהילתי מבקש להתייחס בהוראות התכנית לתכנית אב יובלים גנים ולציין במפורש כי תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה התאמה להנחיות שלבי הביצוע של מיפוי השלד הציבורי בתכנית האב החדשה כאשר היא תוצג במלואה ותאושר. אין לקדם את התכנית ולהוציא היתר בניה עד לאישור הסופי וסיום עבודת המיפוי ומציאת הפתרונות לצרכי הציבור- מדובר על תכנית מאושרת שקבעה את שלבי הביצוע הנדרשים לביצוע התכנית ברמה מפורטת שהיא מעבר לבחינה של המיפוי הכללי של השכונה.
4. **לקבל** חלקית את ההתנגדות שעל פי החלטת הוועדה על כל 1000 יח' דיור ממרץ 2024 יש להגיש היתרים ל-18 כיתות יסודי,

כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה, שלושה עד ארבע בתי כנסת (800מ"ר) . בהתחשב לכך שהמספר יחד עם תכניות המתחים (1,2,4,5,6) הגיעו ל2870 יש

להציג, יש להציג כי הוגשו היתרי בניה לכ- 52 כיתות יסודי, 25 כיתות גן, 3 תחנות בריאות ו12 בתי כנסת רק באזור עיר גנים (לא כולל קריית מנחם) - ההחלטות בדבר עדכון ותבקרה של תכנית האב חל גם על תכנית זו.

5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שגם במתחם 1 המדובר נוספו יחידות דיור רבות על מספר היחידות שאושרו. כיום יש תכנית מקודמת על ידי עיריית ירושלים של תוספת 6000 יח' דיור ברכס לבן, תכנית שדומה מאוד לתכנית רכס לבן המקורית. אנו מבקשים לגרוע את התוספת של יחידות הדיור ולהחזיר לתכנית המוצעת ברכסלבן את יחידות הדיור שנוספו במתחמי הנורית ולספק קרקע משלימה בתכנית רכס לבן המקודמת היום - המשמעות של ביטול תוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית היא למעשה דחייה של התכנית, קרקע משלימה לא רלוונטית ולכן קודמה התכנית לתוספת של יחידות דיור בתכנית המופקדת.

6. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שתנאי לאישור התכנית תהיה הצגה ברורה של המתחם הירוק עבור המרחב הציבורי של מתחמי הנורית. כרגע לא הוצגה שום תכנית לפיתוח השטח הציבורי, המעברים והשצפי"ם. התכנית אינה משנה או מבטלת את כל ההערות הקודמות ושלביות הביצוע הקבועה בתכנית המאושרת.

7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מבטלת מעבר ציבורי שקיים היום בין בניינים הנורית 1 לנורית 3. מעבר זה חיוני לרשת ההלכתית וקישוריות המפלסים. מבקשים ליצור מעבר באמצע התכנית שיאפשר את שמירת הקישוריות באופן מיטבי- התכנית כוללת עברים משני צידי הפרוייקט ואין חובה לייצר מעבר ציבורי נוסף באמצע הפרוייקט בין שני הבניינים שנראה שיהווה בעיה מבחנית החצרות של השטחים לצורכי ציבור .

8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציע גגות כדירות גן מעל קומת המסד, המינהל הקהילתי דורש כי, גגות המבנה יהיו גגות ירוקים לטובת הציבור וישמשו לצורכי קהילה- אין מניעה שבמפלסים של הדירות הקיימות יינתנו גינות פרטיות כמקובל , לא ניתן להציע שטחים ציבוריים בחזית של דירות המגורים.

9. **לקבל** חלקית את ההתנגדויות לעניין שהחניות המוצעות בתכנית פולשים לשטחו של השצ"פ הציבורי ומעמיד את החניות באופן שפוגע בשטחו, כמו כן פוגע באפקטיביות של חצר המעונות- יש לעשות מאמץ שכל החניות ייקבעו בתת הקרקע בלבד ולא מעל כפי שמוצג.

10. **לקבל** חלקית את ההתנגדויות לעניין שהתכנית לא מספקת מפרץ העלאה והורדה עבור מוסדות הציבור במפלס רחוב הנורית, הורדת הילדים למוסדות הציבור מתבצעת רק מקומת החניון 1- ,

דבר שלא יאפשר להורים שלא מהמתחם לפזר בנוחות את ילדיהם – יש להציע מפרצי העלאה והורדה עבור שטחי הציבור בתיאום עם אגף תושיה.

לדחות את ההתנגדות בעניין שהדו"ח הסביבתי המתייחס לתכנית, אינו משקף את המצב המוצע מבחינת רוחות ושעות צל בגלל שהוא מתייחס לקווים הכחולים של המתחם הספציפי. הדו"ח חייב לכלול בחשבון את כלל הפרויקטים בששת המתחמים על מנת להציג ממצעים אובייקטיביים ולהראות את הפגיעה הנוצרת מהבינוי המסיבי של מגדלי הנורית והשפעתן על מבני הציבור, כיתות

הגן, השטחים הפתוחים וכו'. נבקש כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה תסקיר מרכזי לרוחות והצללות של כלל מתחמי הנורית שיציג בברור את ההשפעות הסביבתיות. - הוועדה סבורה כי לאור החשיבות של פינוי בינוי במתחם אדום בשכונה יש לקדם את התכנית גם עם היא גורמת להצללה, לעניין נושא הרוחות הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה וייתנו מענים לנושא זה בתכנון המפורט.

11. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין יוקם מקום ייעודי לפריקה וטעינה בשטחי בחניון של הפרויקט (יש לאסור פריקה וטעינה של חנויות המסחר ברחוב הנורית) - נושא הסדרי התנועה הסופיים ייקבעו בשלב היתר הבניה.

12. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שתוספת יחידות דיור על מה שיאושר בוועדה הנ"ל בעתיד, תחשב כסטייה ניכרת - יש להוסיף סעיף בהתאם להוראות התכנית.

13. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שיש לעגן בהוראות התכנית הנחיות ליזמים לסיוע לתושבים בתחזוקת המגדל בטווח הארוך כגון סיוע בהקמת קרן חיסכון ומודלים שונים לשימורה – התכנית כוללת סעיף בעניין תחזוקה לטווח ארוך כמקובל.

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

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1244276
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	17/12/2023
עורך התכנית:	ברא"ז קיקה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	17/12/2023
כתובת	הנורית 21, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30439	8	כן
30439	53	כן
30439	2	לא
30439	3	לא
30439	45	לא
30439	55	לא
30439	59	לא
30439	83	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
13/01/2025	1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 19.02.2024, הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. כמו כן, הוצג היקף יחיד הנדרש לשיממות הכלכלית של התכנית, לרבות קביעת זכויות ויחיד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח. 2. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 3. כמו כן, הוצגו לוועדה מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטתה מיום 19.02.2024. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 19.02.2024 ולהחלטה זו.
31/12/2024	התכנית ירדה מסדר היום.
09/04/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי, יצחק רביץ. החלטה: 1. הוועדה תציין כי היא דנה בתכנית ביום 19.02.2024 והחליטה על הפקדתה בתנאים. בין היתר החליטה הוועדה על שיפור הממשק בין מתחם 5 למתחם 2 (תכנית 1250439), לרבות על קביעת שטח ציבורי פתוח בין המתחמים, וזאת על מנת לייצר מעבר נגיש ללא מדרגות מרחוב הנורית לרחוב החלמית. בהמשך לאמור, לוועדה הוצג פיתוח חדש לאזור השצ"פ בין המתחמים, הכולל שינוי במפלסי הפיתוח וטיוב החיבורים המונגשים בין הרחובות. הוועדה מברכת על שיפור פיתוח הממשק בין מתחם 5 למתחם 2 המייצר בין היתר נגישות בין רחוב הנורית לרחוב קוסטה ריקה ומחליטה על אימוצו.

2. כמו כן, מחליטה הוועדה כי על מנת לאפשר תמהיל יח"ד מגוון יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות, אשר 10% מתוכן תהיינה יחידות ששטחן עד 55 מ"ר ו-10% מתוכן תהיינה יחידות ששטחן עד 80 מ"ר. 3. יתר סעיפי החלטת הוועדה מיום 19.02.2024 יוותרו בעינם.	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי, יצחק רביץ. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את תכנית האב ואשר מציעה התחדשות למבני מגורים מסומנים "אדומים" בתכנית האב הנדרשים להתחדשות מעמיקה, ומציעה תוספת יח"ד לצד שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה רואה חשיבות בקידום התכנית, המציעה התחדשות עירונית עבור אחד מהמתחמים "האדומים" הגדולים והמשמעותיים שסומנו בתכנית האב לשכונה. הוועדה תציין כי המתחמים שסומנו בתכנית האב בצבע אדום, לרבות המתחם שכלול בתכנית שבענייננו, כוללים מבנים במצב פיסי ירוד ונדרשים להתחדשות עירונית מעמיקה. 2. הוועדה בחנה את חלופת הבינוי המוצעת, הכוללת שני מבנים בגובה של כ-40 קומות. הוועדה התרשמה כי מדובר בבינוי התואם את החלטות הוועדה לעניין אופי הבינוי במתחמים האדומים, ותואם את כושר הנשיאה של המתחם. בנוסף, הוועדה סבורה כי ככלל, ובכפוף לתיקונים שיפורטו להלן, התכנית מציעה טיוב של התכנון המאושר בתמ"ל/2020, באמצעות פריסה ראויה של הבינוי כלפי הרחובות, יצירת חללים מסחריים וציבוריים במפלסי הקרקע כלפי רחוב הנורית ורחוב קוסטה ריקה, הקצאת שטחים ציבוריים והשלמה של הדרך עליה החליטה הוועדה במסגרת החלטת ההפקדה של תכנית 101-1230291 המצרנית. 3. היקף הבינוי ומספר הקומות יתואם עם לשכת התכנון בהתייחס לכושר הנשיאה של המתחם וההיקף הנדרש לשימורתה הכלכלית של התכנית, לרבות קביעת זכויות ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח בהיקף אשר יקבע בהתאם למסמך הרשות להתחדשות עירונית, עבור המגדלים המוצעים בתכנית. מסמכי התכנית המתוקנים יוצגו לוועדה טרם הפקדת התכנית. 4. הוועדה תציין כי הבינוי המאושר במתחם נשוא התכנית, הותנה בתמ"ל/2020, בפיתוח וחיזוק השלד הציבורי לרבות הרחבת דרכים, הריסת מבני המגורים הקיימים ופיתוח שצ"פ ושבילים חדשים. על כן מחליטה הוועדה כי תחום התכנית יכלול את כלל השטחים שסומנו בתמ"ל/2020 כמתחם 5, וכי תקבע בתיאום עם לשכת התכנון שלביות ביצוע שתבטיח את ההריסות ומימוש השלד הציבורי יחד עם הבינוי המוצע. סעיפים מתאימים יקבעו בהוראות התכנית בהנחיית לשכת התכנון. 5. הוועדה תציין כי חלק מהדרך הקיימת בפועל, שבמסגרת החלטת ההפקדה של תכנית 101-1230291 (מתחם 6) מיום 30.01.2024 הוחלט כי תעוגן סטטוטורית, כלולה בתחום התכנית דנן. בהתאם לכך הוועדה מחליטה כי תחום הדרך כאמור הממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של תחום התכנית יקבע בייעוד דרך בהנחיית לשכת התכנון. כן יקבעו הוראות לפיתוחה והתאמתה למפלסי הפיתוח בתכנית 101-1230291. 6. הוועדה מקבלת את הבינוי שהוצג בדיון כלפי רחוב קוסטה ריקה, יחד עם זאת תיקבענה הוראות לטיפול בחזית הגלויה של החניון ותיבחן האפשרות לקביעת	19/02/2024

שטחים לשימושים עיקריים בחזית זו. כלפי רחוב קוסטה ריקה וכן כלפי הדרך החדשה בהתאם להחלטות הוועדה, תוצע חזית מסחרית רציפה ככל הניתן. מפלסי שטחי המסחר, שטחי התעסוקה והשטחים הציבוריים יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון תוך הותרת גמישות לנוכח הטופוגרפיה הקיימת ברחוב.

7. השטחים הפנויים מבינוי כלפי רחוב הנורית ורחוב קוסטה ריקה לרבות השטחים בין המבנים במפלס רחוב הנורית, יקבעו בייעוד שצ"פ. על מנת לאפשר שטחים ציבוריים מעל שטחי החנייה והמסחר, התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות תלת-מימד בהנחיית לשכת התכנון.

8. תחום התכנית יורחב כך שיכלול את השביל הקיים מצפון-מערב לתחום התכנית. שביל זה יבוטל ובמקומו תוצע הרחבה של שטח השצ"פ בהתאם להחלטה זו ושטח השצ"פ עליו החליטה הוועדה במסגרת תכנית 101-1260439 בהנחיית לשכת התכנון וכן מעלית ציבורית שתתרום לנגישות בין הרחובות הנורית וקוסטה ריקה. פיתוח השביל המזרחי, יקבע בתיאום עם לשכת התכנון.

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

10. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות, ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.

11. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיוור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיוור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר.

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

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית, לרבות לעניין הסדרי תנועה וחניה והבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר לפחות. בנוסף ייעשה תיאום לעניין קביעת חתך זכות הדרך של רח' קוסטה ריקה והנורית וכן התייחסות ביחס לצמצום לכניסה אחת בלבד לחניון, בתיאום יועץ התחבורה של הוועדה.

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

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

16. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון והוועדה המקומית, התכנית תציע הפרשה מבונה בשטח של 441 מ"ר עבור מעון יום וחצרות בשטח 305 מ"ר, שלושה גני ילדים בשטח 130 מ"ר וחצר בשטח 175 מ"ר כל אחד ו-400 מ"ר עבור בית כנסת. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה.

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

אחר

18. 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.

19. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון. 20. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית 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. 21. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת החלטת הוותמ"ל בעניין קידום התכנית, בהתאם להוראות סעיף 27 לחוק לקידום מתחמים מועדפים. 22. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 24. 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 : היקפי הבניה- התוכנית מציעה תוספת 284 יח"ד ל 302 יח"ד מאושרות בתמ"ל 2020, מדובר על 37 יח"ד מעבר ליח"ד שנקבעו לתוספת במגרשי השלמה בתקן שמאי שהוגש בתכנית המאושרת. יש להגיש תקן שמאי לבדיקת הועדה מחוזית לבחינת המכפיל והתוספת המוצעת במקום מגרשי ההשלמה, ככל הנדרש יצומצם הבינוי בהתאם. בהערה לטבלה 5 נקבע כי לכל יח"ד יוצע ממ"ד בשטח ממוצע של 12 מ"ר, וכי ככל ויוצע פתרון מיגון של ממ"ק, יתרת השטחים שאינה נדרשת להקמת הממ"ק תתאפשר לניוד לשטח עיקרי. לאור העובדה כי הממ"ד כחדר בדירה או ממ"ק ושטח עיקרי הינם חלק מהתמורה המחושבת ומהחישוב השמאי להיקף השטחים בפרויקט, לא ניתן לאפשר את שתי החלופות. יש לאפשר ממ"ד בלבד. גבולות המגרש ותכנון- יש להציע את הרחבת רחוב הנורית כך שיוצע רוחב אחיד להרחבה שכבר אושרה, דבר שיאפשר רצף במדרכות ומקומות חניה נוספים על הרחוב. כל זאת ללא עקירת עצים לשימור. יש לבחון מול אגף תושי"ה את הצורך בהרחבת רחוב קוסטה ריקה, כך שתשמר מדרכה של לפחות 3.5 מ'.	24/01/2024

יש לגרוע את תא שטח 301 מהתכנית שכן הינו משתנה למגורים בתכנית מתחם 2-1260439.

יש לכלול את מלוא השביל הצפוני בשטח התכנית, תנאי להיתר יהיה תכנונו בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו, תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל. (לאור העובדה כי השביל עובר גם במתחם 5 וגם במתחם 2/ב- יש לכלול את השביל בשתי התכניות ע"מ להבטיח את הקמתו לצד הקמת מבני המגורים)

יש לאפשר בשבילים, הדרומי והצפוני, הנגשה מכנית.

בהתאם לתכנית המאושרת, בשטח הסחיר יש לקבוע חובת הקמת מעבר ציבורי המגשר בין רחוב הנורית לקוסטה ריקה באמצעים מכניים. לעת ההקמה תירשם לגביו בספרי המקרקעין "זיקת הנאה" לציבור.

לצורך ניצול מיטבי של שטח התכנון תוצע העמדה שונה של המבנים : הבניין הדרומי יוסט דרומה, יוצע סיבוב הבניין הצפוני כך שאורך המבנה יושב לכיוון צפון-דרום, ויורחק מגבול המגרש הצפון מערבי ומהמגדל המתוכנן ממערב במתחם 2, כך יוצר מרחק טוב יותר בין הבניינים המוצעים בתכנית ומחוצה לה.

בין הרחובות קיים הפרש טופוגרפי משמעותי של מעל 20 מ', התכנון המוצע מציג רמפת חניה בין שני המבנים, אשר תיצור חזית אטומה כלפי רחוב קוסטה ריקה. על מנת לגשר על פערי הטופוגרפיה יש להציע מבנה מסד בין שני המגדלים. מבנה המסד ידורג וימוקמו בו השימושים הציבוריים הנדרשים לחצרות וכן שימושי התעסוקה ושימושים עבור רווחת הדיירים. כלפי רחוב הנורית יוצע על גג מבנה המסד שטח פתוח רציף עם רחוב הנורית, אליו יופנו החזיתות הסחירות.

לצורך הקמת מבנה המסד והשמשותו לשימושים עיקריים, תוך תכנון חניון אפקטיבי בדופן הדרום מערבית של המגרש, יש לבחון את הסטת הבינוי כולו לכיוון רחוב קוסטה ריקה.

מפלסי הקומות המופנים כלפי קוסטה ריקה והנורית יתוכננו ברצף המשכי למפלסי הרחובות, ללא כל חץ, כגון מדרגות.

גג המסד יתוכנן כגג ירוק שיאפשר נטיעת עצים בוגרים.

תוצע חזית מסחרית רציפה כלפי רחוב קוסטה ריקה.

יש לקבוע קו בניין של 10 מ' מגבול המגרש הצפוני (לכיוון השביל) ע"מ להבטיח מרחק ראוי ממגדל המגורים המתוכנן מצפון.

יש להציע את דירוג הקרקע בין המבנים לגבול המגרש הצפוני והדרומי. תכנון דירוג הקרקע יעשה בתכנון עם מפלסי השבילים ובממשק מיטבי איתם. ובאופן שיאפשר נטיעות של עצים בוגרים ופיתוח. ככל ומתוכננת חניה בשטחים אלו, לא יופנו פתחים לכיוון רחוב קוסטה ריקה.

דירוג הקירות יעשה בגובה של עד 1.5 מ'.

לא תותר הפנייה של קירות אטומים של שטחי שרות ותפעול כלפי הרחובות, כגון חניית המשאיות המוצעת בחלק הדרומי של מפלס רחוב קוסטה ריקה.

נספח הבינוי של התכנית שהוגשה לתנאי סף הינו דל ולא קריא. אמנם נספח הבינוי הינו מנחה אך יחד עם זאת צריך להציג באופן נהיר את כל עקרונות התכנון הנ"ל, בחתכי רוחב ואורך, הצגת חזיתות הבניינים מכל כיווני האוויר, הצגת כל מפלסי הקומות מרחוב קוסטה ריקה ועד למפלס רחוב הנורית, ממשקים עם השבילים מדרום וצפון, ציון מפלסים, חץ צפון, סימון קרקע טבעית הן בחתכים/ חזיתות והן

בתכניות, חתכים חזיתות ותכניות שיכללו קומפילציה של המתחמים האחרים המקודמים אף הם בתכניות.

גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.

שטחי ציבור-

בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון, התכנית תציע הפרשה מבונה עבור מעון יום בגודל 441 מ"ר וחצרות רציפות בשטח 305 מ"ר. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת.

הפרשה מבונה עבור שלוש כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת.

הפרשה מבונה בגודל של כ- 400 מ"ר עבור בית כנסת.

על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים בקומות שמעל פני הקרקע, עם איורור ואור טבעי, בנגישות מלאה ובעלי כניסה נפרדת.

יש להציג את דרכי הגישה לכל השטחים הציבוריים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן.

תנאי להפקדה יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון המוצע.

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

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

השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית ירושלים במסגרת הוראות איחוד וחלוקה, בתאם אגף נכסים (לרבות שטחי שרות וחניה נדרשת לפי תקן לשטחים הציבוריים).

איכות סביבה-

תנאי להפקדת התכנית הגשת סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים והגשת נספח ניהול נגר.

רוחות- על פי המתודולוגיה המוצגת, נראה כי למודל לא הוכנסו כלל המגדלים המתוכננים במסגרת תמ"ל/2020. יש לערוך את הבחינה מחדש ולקחת בחשבון את כלל השינויים והעלייה לגובה המתרחשים בסביבת התכנית. המסמך לא בחן את חצרות גני הילדים ואת הגג המרקמי על גבי קומת המסחר, יש להשלים את הבחינה ולהגיש למחלקה לאיכות הסביבה לבדיקה ואישור.

על פי המסמך נמצאו חריגות קלות ברוחות ה'לא נוחות' ועל כן יש לתכנן אמצעים למיתון הרוח.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים בתכניות יחויבו בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.

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.

בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות עבור מימוש ייצור אנרגיה בשיעור של x% ובהתאם להחיות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

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

השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית 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 או לקומה הטכנית הכוללת מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים.

היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.

יקבע בהוראות התכנית, כי על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכו', המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית הדרישה להקצות בחניון המוצע בתכנית, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו' ולקבוע כך בהוראות התכנית. המחלקה לא מקבלת את ההוראה בסעיף 6.1 סיף 5 כי החניות למסחר יהיו ברחוב.

יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה או בקומה הטכנית.

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

ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא ואגף שפ"ע.

תנועה וחניה-

תותר כניסה אחת בלבד עם רכב למגרש מהחלק הצפון מערבי.

לתקן סעיף 6.1-2 חניה לכל השימושים תהיה תת קרקעית בלבד, ותקבע על כך סטיה נכרת.

לאור היקפי המסחר המוצעים, פריקה וטעינה ותפעול למסחר לא יתאפשרו ברחוב אלא בחניה התת קרקעית בלבד, יש לתקן את סעיף 6.1.5.

יש להציג 10% חניית אורחים בחניון התת קרקעי.

התכנית תציג שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארצי, יש לקבוע בתכנית כי תותר הסבת שטחי שירות בקומת החניה העליונה עבור מתקנים תומכי יוממות פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים, וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המירביים, ותתאפשר הסעת אופניים במסוע מהחניון התת קרקעי לרחוב.

קיימות הערות רבות של אגף תושי"ה לנספח התנועה כמפורט בהערות להמלצה זו, יש לתקן להעביר לתאום נוסף עם אגף תושי"ה כתנאי להפקדה.

יש להציג פתרון לחניה תפעולית למסחר, פתרון פינני אשפה למתחם בתחום החניה התת קרקעית.

נגישות-

ייקבע בהוראות התוכנית כי, התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון.

מודגש בזאת כי, בהתאם לתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שאינו בניין), תשע"ד-2013, סעיף 2: התקנת עמדת חניה נגישה כאמור, תהא בגן ציבורי ששטחו ארבעה דונמים לפחות.

ייקבע בהוראות התוכנית כי, תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר וגני הילדים, בתחום שטח הבניינים המוצעים.

ייקבע בהוראות התוכנית כי, תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.

תנאי להיתר יהיה תאום מיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הציבורי (מסחר/מבני ציבור) ומיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הפרטי (מגורים) בחניון התת-קרקעי/העילי המוצע, עם מחלקת נגישות.

בשלב התכנון המפורט להיתר, יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה אל האזור הציבורי (מסחר/מבנה ציבור) לבין הכניסה אל האזור הפרטי (מגורים), יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל.

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.

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

כללי:

שלביות ביצוע תתוקן כך שתתאפשר בניה בשלבים, באופן שכל בניין יוקם בהינף אחד במלואו לרבות פתרונות חניה, פריקה וטעינה ומענה לצורכי הציבור הנדרשים במסגרת התכנית. תנאי להיתר ראשון תכנון הרחבת והסדרה של רחוב הנורית, תכנון השביל הצפוני / הדרומי (תלוי איזה בניין יוקם ראשון) וכל השטחים הבנויים הנדרשים לצורכי ציבור והשצ"פ מדרום, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. תנאי לאיכלוס יהא הקמתם בפועל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.

לתקן סעיף א+ב בהערות בטבלה 5- ל- 20% יח"ד עד 55 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת

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

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

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

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

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

יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא מספר קומות

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ואו העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.

ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

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

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

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

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

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

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

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

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

תנאי להפקדה עריכת כנס עדכון לדיירים בתיאום עם מנהל קהילה.

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

תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.

השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות, אגף מבני ציבור, חח"י, רשות העתיקות, חברת גיחון, המחלקה לעבודה קהילתית והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.

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

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

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

1965.

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

הערות טכניות

חו"ד אגף תושיה :

אין התאמה בין סימון הקו הכחול בנספח התנועה לסימון הקו הכחול בתשריט מצב
מוצע .

יש להציג תכנון מלא עבור כל קומות החניון , למספר את כל מקומות החניה

יש לסמן קו כחול בשטח מלא (לא חלקי) בכל השטח בכל קומות החניה .

יציאה אחת לרח' קוסטה ריקה אינה מספיקה בנפחי מקומות חניה מתוכננים , יש
לחשוב על פתרון שיתן מענה למס' מקומות החניה .

יש לצרף מקרא לנספח התנועה .

יש להציג הפרדה פיזית בין מקומות החניה שמיועדים למגורים למקומות החניה
שמיועדים לשימושים מסחר , מבני ציבור.

מומלץ לבחור צבע אחר עבור מקומות החניה לכל שימוש .

אין התאמה בין שטחי הבנוי שמוצגים בתקנון התוכנית , לבין השטחים שצוינו
בטבלת מאזן החניה ובנספח התנועה . יש להתאים את המספרים בכל הנספחים

בהנחיות יש חשיבות להגבלת גודל חניון כך שמסלול הנסיעה של הנהג מקצה חניון
ועד נקודת היציאה לא יעלה על כ- 600 מ' .

תכנון 10 קומות חניה בשטחים חלקיים בקומות מאריך את מסלול הנסיעה של הנהג
ומקשה על תפקוד החניון . יש לתכנן קומות חניה בשטחים מלאים ובכך ניתן יהיה
לצמצם את מס' הקומות ולצמצם את אורך מסלול הנהג בתוך החניון .

לא מקובל כי חניות תפעוליות יהיו לאורך הדרך ויש להכניס אותן לתת הקרקע

יש להראות את קו זכות הדרך משני צידי הרכוב קוסטה ריקה והנורית ולהראות
את התיכנון המקודם ברחובות

לא ניתן לספח חניות ציבוריות לאורך הרחוב לטובת המתחם

הערות לתקנון :

בסעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166ב' ב"כפיפות"

בסעיף 1.7.2 נספח התנועה אינו רקע אלה "מנחה"

בסעיף 6.1.2 תת סעיף 5 לא מקובל!! כל החניות התפעוליות צריכות להיות
בתת הקרקע

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר קידום תכנית חדשה למתחם שיוכל להביא למימושו לאור ביטול קרקע משלימה על פי התכנית המאושרת הצטרפות הוועדה אינה באה להחליף את ההסכמות הנדרשות להגשת תכנית על פי התקנות	13/12/2023
התכנית ירדה מסדר היום.	

תיאור חדש להתנגדויות
תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי ברחוב הנורית, ירושלים, בתחום מתחם 5 מתוך תמ"ל 2020/ תכנית זו באה לתקן את המתווה המוצע בתמ"ל 2020/ שהתבסס על קרקע משלימה ויחידות השלמה בתכנית "רכס לבן" ומטרת תכנית זו לאפשר מימוש המתחם ללא קרקע משלימה. שטח התכנית 7.23 דונם. התכנית כוללת פינוי של 5 מבני מגורים קיימים והקמה של 2 מבני מגורים חדשים בני 40 קומות מעל קומת הכניסה וכוללים שטחי מסחר' שטחי ציבור מבונים ושטח ציבורי פתוח. סה"כ יח"ד קיימות: 144 סה"כ יח"ד מוצעות: 566 התכנית כוללת הפרשות לצורכי ציבור עבור 3 כיתות גן 3 מעונות יום ובית כנסת – שטח של 2100 מ"ר סה"כ. התכנית כוללת מסחר בהיקף של 2100 מ"ר.

התוכנית הופקדה בתאריך 07/02/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 08/04/2025 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מנהל קהילתי

1. סנכרון עם תכנית אב יובלים גנים והתאמת התכנית לשלד הציבורי המתהווה.
2. התכנית המוצעת לא מסונכרנת עם תכנית אב יובלים גנים ובעצם לא מתחשבת בשום פרמטר שמוגדר בתכנית המאושרת. בתאריך 18.3.2024 התקיים דיון בוועדה המחוזית בהקשר להמלצות הפרויקטור השכונתי מטעם עיריית ירושלים. בדיון הוצגו תוצרים והמלצות שאמורים לעדכן את תכנית האב למרחב יובלים גנים. ההמלצות היו אמורות להיכנס לתוקף בתחילת מאי, אומנם הדבר לא נעשה ולמעשה כלל ההמלצות לא משולבות בתכנית המוצעת ולא מתייחסות אליה בשום אופן.
3. אנו דורשים מהוועדה לא להמשיך בתהליך אישור התוכנית עד לסוף תהליך עדכון תכנית האב וקבלת ההמלצות הפרויקטור, כאשר מגישי התכנית יתאימו את התכנית להמלצות הדרשות מבחינת ההפרשות הציבוריות, חתכי רחוב קוסטה ריקה ועוד.
4. בתאריך 13.7.2021 הוועדה המחוזית החליטה במסגרת עדכון תכנית אב יובלים-גנים לקדם את מיפוי השלד הציבורי של מרחב יובלים-גנים ובניית פרוגרמה עתידית לתכנונו.
5. זאת תהווה הנחיה לתכניות הבינוי בשכונות יובלים-גנים ותסייע לייצר מרחב ציבורי מקיים ויעיל שיספק את הצרכים של כלל התושבים בהינתן הצפיפות הצפויה. כל תב"ע באשר היא תחויב לעמוד בהנחיות הפרוגרמה הזו ולהתייחס אליה בהוראות התכנית שלה.
6. מיפוי הפרוגרמה עדיין בהתהוות אך לוקח בחשבון את התכניות המקודמות במרחב כגון התכנית הנ"ל. במסגרת החלטה זו הוקצבו 8 חודשים לעבודה על השלד הציבורי אך היא עודנה בהתהוות וטרם אושרה. בנוסף, על פי סעיף 46 בהחלטה, תוגבל תוספת יחידות הדיור שניתן יהיה לאשר בתכניות מפורטות להיקף של עד 2,000 יח"ד בלבד. בדיון בוועדה המחוזית בסוף שנת 2022 הוצג כי בקרית מנחם באופן נקודתי, יחד עם כל הציפוף העתידי, קיים מחסור משמעותי של כיתות לימוד של מעונות, גני ילדים ובתי ספר קרובים ונגישים בטווח הארוך. עם כל תוספת יחידות הדיור באזור לא נמצאו בתכניות הקיימות פתרונות לחוסרים אלו. על פי ההחלטה, עם תכנון של כל 1,000 יח"ד באזור, יש לעצור את התקדמות התכניות ולוודא שיש מענה פרוגרמתי ציבורי לכלל תוספת האוכלוסייה במרחב לפני שממשיכים בתכנון. לפי החישוב הכללי, יחד עם התכנית הנוכחית, האזור יעבור מכסת אכלוס 2868 וטרם נמצא מענה ציבורי לתכניות. יש לעצור את התקדמות התכניות הזאת

- עד ליצירת בחינה מחודשת של המרחב והמלצות לתכנון נכון של השלד הציבורי.
7. בנוסף, המינהל הקהילתי מבקש להתייחס בהוראות התכנית לתכנית אב יובלים גנים ולציין במפורש כי תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה התאמה להנחיות שלבי הביצוע של מיפוי השלד הציבורי בתכנית האב החדשה כאשר היא תוצג במלואה ותאושר. אין לקדם את התכנית ולהוציא היתר בניה עד לאישור הסופי וסיום עבודת המיפוי ומציאת הפתרונות לצרכי הציבור.
8. על פי החלטת הוועדה על כל 1000 יח' דיור ממרץ 2024 יש להגיש היתרים ל-18 כיתות יסודי, כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה, שלושה עד ארבע בתי כנסת (800מ"ר). בהתחשב לכך שהמספר יחד עם תכניות המתחמים (1,2,4,5,6) הגיעו ל-2870 יש להציג, יש להציג כי הוגשו היתרי בניה לכ- 52 כיתות יסודי, 25 כיתות גן, 3 תחנות בריאות ו-12 בתי כנסת רק באזור עיר גנים (לא כולל קריית מנחם).
9. קרקע משלימה בתכנית רכס לבן:
10. מתחמי הנוריות אושרו כתכנית תמ"ל 2020 על סמך קרקע משלימה בתכנית רכס לבן. מס' תכנית 101-0387449 לאחר שהתכנית נגנזה, חולקה תכנית תמ"ל 2020 למתחמים, ונוספו לה מאות יחידות דיור, בשל ביטול הקרקע המשלימה עליה הסתמכה התכנית
11. במהלך שיתוף ציבור הוצגה התכנית והועברו העברות אך התכנית שהופקדה לא תואמת לסיכומים ולהערות שהתקבלו ולכן יש לערוך שיתוף ציבור חדש בנוגע לתכנית.
12. התכנית כוללת לכאורה הגדלה משמעותית של שצפים בתכנית אך בפועל מדובר במצג שווא, לא מדובר בשצפים אפקטיביים ולכן יש להציע שינוי בתכנית ולהציע שינוי במיקום המגדלים ויצירת שצ"פ אורכי אפקטיבי על רחוב קוסטה ריקה.
13. מבני הציבור מוצעים בקומות עליונות ולא בקומות הקרקע ולכם המיקום שלהם אינו אפקטיבי וצריך להיות במיקום המיטבי.
14. מיקום הכיסה לחניה הוא באמצע הפרויקט ויש להסיט אותו לכניסה של הפרויקט מדרום כדי להקטין את כמות הכניסות וההפרעה למרחב הציבורי.
15. פריקה וטעינה תבוצע רק בתת הקרקע ולא על הרחובות.
16. חניות מבני הציבור ימוקמו בקומה העליונה של החניון.
17. יש להציע מפרצי העלאה והורדה למבני הציבור בורה מסודרת.
18. יש לייצור הנגשה טובה למבני הציבור.
19. התכנית מציעה 2100 מ"ר מסחר ברחוב בקצה השכונה, יש לאפשר גמישות בשטחים אלה ולאפשר בהם גם תעסוקה.
20. הדו"ח הסביבתי המתייחס לתכנית, אינו משקף את המצב המוצע מבחינת רוחות ושעות צל בגלל שהוא מתייחס לקווים הכחולים של המתחם הספציפי. הדו"ח חייב לכלול בחשבון

- את כלל הפרויקטים בששת המתחמים על מנת להציג ממצעים אובייקטיביים ולהראות את הפגיעה הנוצרת מהבינוי המסיבי של מגדלי הנורית והשפעתן על מבני הציבור, כיתות הגן, השטחים הפתוחים וכו'. בבקש כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה תסקיר מרכזי לרוחות והצללות של כלל מתחמי הנורית שיציג בברור את ההשפעות הסביבתיות.
21. יש לעגן בהוראות התכנית הנחיות ליזמים לסיוע לתושבים בתחזוקת המגדל בטווח הארוך כגון סיוע בהקמת קרן חיסכון ומודלים שונים לשימורה.
22. תהמיל הדירות מאפשר דירות קטנות שאינן נלקחות בחשבון במסגרת הפרוגרמה.
23. לא תותר העברת זכויות בניה מעל המפלס אל מתחת למפלס הכניסה לקרקע.
24. לא תותר הקמת קומות טכניות נוספות מכיוון שמדובר על הבניין הגבוה ביותר בשכונה.

התנגדות מספר 2 - התנגדות עצמית

עיקרי ההתנגדות:

1. טבלה 5 להוראות התכנית כיום מגדירה שטחי נפרדים עבור שטחים עיקריים ושטחי שירות. בהתאם להנחיות מינהל התכנון לחישוב שטחי ברוטו לתכנית מחודש ינואר, 2025 נבקש להגדיר את השטחים בתכנית ללא חלוקה לשטח עיקרי ושטח שירות
2. על פי הנחיות יועץ התנועה של הוועדה המחוזית, נדרשו עורכי התכנית להוסיף כניסה ויציאה מהחנייה לפרויקט. הפרויקט גובל במתחם 6 ברחוב הנורית. כיום בתחום התכנית קיימת דרך גישה למבנים הקיימים כיום במתחם 6 ברחוב הנורית. דרך זו מוגדרת בתכנית בייעוד שצ"פ, תא שטח 210. ככל ודרך זו ממשיכה לשמש את המבנים הקיימים במתחם 6, לא ניתן לייצר את הכניסה והיציאה הנוספת מהחנייה. לשם כך נבקש כי מספר הכניסות והיציאות מהחניון ומיקומן ייקבע לעת מתן הוצאת היתר בנייה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוצעת לא מסונכרנת עם תכנית אב יובלים גנים ובעצם לא מתחשבת בשום פרמטר שמוגדר בתכנית המאושרת. בתאריך 18.3.2024 התקיים

דיון בוועדה המחוזית בהקשר להמלצות הפרויקטור השכונתי מטעם עיריית ירושלים. בדיון הוצגו תוצרים והמלצות שאמורים לעדכן את תכנית האב למרחב יובלים גנים. ההמלצות היו אמורות להיכנס לתוקף בתחילת מאי, אומנם הדבר לא נעשה ולמעשה כלל ההמלצות לא משולבות בתכנית המוצעת ולא מתייחסות אליה בשום אופן- מדובר בתכנית המציעה התחדשות עירונית על בסיס תכנית מאושרת במתחם שהוגדר כמתחם אדום בתכנית האב וזאת לאור העובדה שהתכנית המאושרת התבססה על קרקע משלימה שלא מומשה ולכן יש חשיבות בקידום תכנית זו שתאפר את ההתחדשות במתחם אדום בשכונה ללא שינויים משמעותיים ביחס לתכנית המאושרת.

15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאנו דורשים מהוועדה לא להמשיך בתהליך אישור התוכנית עד לסוף תהליך עדכון תכנית האב וקבלת ההמלצות הפרויקטור, כאשר מגישי התכנית יתאימו את התכנית להמלצות הדרשות מבחינת הפרשות הציבוריות, חתכי רחוב קוסטה ריקה ועוד- מכיוון שמדובר על מתחם אדום בתכנית האב שהוגדר כמתחם שיש חשיבות רבה לקידומה, אין כל הצדקה לעצור את התכנית ולחכות עד לסיום של כל העבודה הנעשת על יובלים גנים, שתמשיך להיעשות במקביל.

16. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבנוסף, המינהל הקהילתי מבקש להתייחס בהוראות התכנית לתכנית אב יובלים גנים ולציין במפורש כי תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה התאמה להנחיות שלבי הביצוע של מיפוי השלד הציבורי בתכנית האב החדשה כאשר היא תוצג במלואה ותאושר. אין לקדם את התכנית ולהוציא היתר בניה עד לאישור הסופי וסיום עבודת המיפוי ומציאת הפתרונות לצרכי הציבור- מדובר על תכנית מאושרת שקבעה את שלבי הביצוע הנדרשים לביצוע התכנית ברמה מפורטת שהיא מעבר לבחינה של המיפוי הכללי של השכונה.

17. **לקבל** חלקית את ההתנגדות שעל פי החלטת הוועדה על כל 1000 יח' דיור ממרץ 2024 יש להגיש היתרים ל18 כיתות יסודי, כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה, שלושה עד ארבע בתי כנסת (800מ"ר). בהתחשב לכך שהמספר יחד עם תכניות המתחמים (1,2,4,5,6) הגיעו ל2870 יש להציג, יש להציג כי הוגשו היתרי בניה לכ- 52 כיתות יסודי, 25 כיתות גן, 3 תחנות בריאות ו12 בתי כנסת רק באזור עיר גנים (לא כולל קריית מנחם)- ההחלטות בדבר עדכון ותבקרה של תכנית האב חל גם על תכנית זו.

18. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שגם במתחם 1 המדובר נוספו יחידות דיור רבות על מספר היחידות שאושרו. כיום יש תכנית מקודמת על ידי עיריית ירושלים של תוספת 6000 יח' דיור ברכס לבן, תכנית שדומה מאוד לתכנית רכס לבן המקורית. אנו מבקשים לגרוע את התוספת של יחידות הדיור ולהחזיר לתכנית המוצעת ברכסלבן את יחידות הדיור שנוספו במתחמי הנורית ולספק קרקע משלימה בתכנית רכס לבן המקודמת היום - המשמעות של ביטול

תוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית היא למעשה דחייה של התכנית, קרקע משלימה לא ללוונטית ולכן קודמה התכנית לתוספת של יחידות דיור בתכנית המוקדמת.

19. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שבמהלך שיתוף ציבור הוצגה התכנית והועברו העברות אך התכנית שהופקדה לא תואמת לסיכומים ולהערות שהתקבלו ולכן יש לערוך שיתוף ציבור חדש בנוגע לתכנית- שיתוף ציבור לא בהכרח גורם לשינוי התכנית ובסופו של דבר ההחלטות הם של מוסדות התכנית אך יחד עם זאת חלק מהנושאים מקבלים מענה במסגרת קבלת ההתנגדויות בהמשך ההחלטה..

20. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית כוללת לכאורה הגדלה משמעותית של שצפים בתכנית אך בפועל מדובר במצג שווא , לא מדובר בשצפים אפקטיביים ולכן יש להציע שינוי בתכנית ולהציע שינוי במיקום המגדלים ויצירת שצ"פ אורכי אפקטיבי על רחוב קוסטה ריקה – התכנית מציעה 2 בניינים של 40 קומות ואוסף של שצפים פזורים שנראה שניתן להציע תכנון טוב יותר של השטחים הציבוריים ללא פגיעה במספר יחידות הדיור על ידי שינוי ההעמדה של הבניינים כמפורט להלן:

- א. הסטה וסיבוב של הבניין הצפוני בדומב לבניין הדרומי.
- ב. הצמדת הבניינים לרחוב הנורית והרחקתם ככול הניתן מרחוב קוסטה ריקה.
- ג. ניצול הפרשי הטופוגרפיה בין רחובות ליצירת קומות ציבוריות , מסחר ומגורים באמצעות בינוי מדורג וחניה בדופן האחורית.
- ד. מיקום מיטבי של שטחי הציבור על רחוב קוסטה ריקה ככול הניתן ולא בקומות גבוהות יותר.
- ה. ייצירת שטח אפקטיבי וגדול ככול הניתן על רחוב קוסטה ריקה במפלס הרחוב.
- ו. שינויים אלה אינם משפיעים על שכים ואינו מצריך פרסום על פי 106ב.

21. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שמבני הציבור מוצעים בקומות עליונות ולא בקומות הקרקע ולכם המיקום שלהם אינו אפקטיבי וצריך להיות במיקום המיטבי- ראה החלטה קודמת בעניין המיקום, בכל מקרה יש לקבוע כי שטחי הציבור יהיו במיקום המיטבי ויתואמו בשלב היתר הבניה מול אגף מבני ציבור.

22. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין מיקום הכניסה לחניה הוא באמצע הפרויקט ויש להסית אותו לכניסה של הפרוייקט מדרום כדי להקטין את כמות הכניסות וההפרעה למרחב הציבורי- יש לבחון את הנושא וכול הניתן לצמצם כניסות לחניות או להשתמש בכניסות משותפות.

23. **לקבל** חלקית את ההתנגדויות לעניין פריקה וטעינה תבוצע רק בתת הקרקע ולא על הרחובות –

פריקה וטעינה ימוקמו בתת הקרקע ויותאמו בשלב היתר הבניה במסגרת בחינת הסדרי התנועה.

24. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שחניות מבני הציבור ימוקמו בקומה העליונה של החניון-

הנושא יתואם בשלב היתר הבניה .

25. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שיש להציע מפרצי העלאה והורדה למבני הציבור בצורה מסודרת.

-יש להציע מפרצי העלאה והורדה למבני הציבור.

26. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שיש לייצור הנגשה טובה למבני הציבור- הנושא מוסדר בתקנות

התכנון והבנייה וייעשה בשלב ההיתר.

27. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציעה 2100 מ"ר מסחר ברחוב בקצה השכונה , יש

לאפשר גמישות בשטחים אלה ולאפשר בהם גם תעסוקה- יש לאפשר שימוש תעסוקה בשטחי המסחר.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהדו"ח הסביבתי המתייחס לתכנית, אינו משקף את המצב

המוצע מבחינת רוחות ושעות צל בגלל שהוא מתייחס לקווים הכחולים של המתחם הספציפי.

הדו"ח חייב לכלול בחשבון את כלל הפרויקטים בששת המתחמים על מנת להציג ממצעים

אובייקטיביים ולהראות את הפגיעה הנוצרת מהבינוי המסיבי של מגדלי הנורית והשפעתן על מבני

הציבור, כיתות הגן, השטחים הפתוחים וכו'. נבקש כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה תסקיר

מרכזי לרוחות והצללות של כלל מתחמי הנורית שיציג בברור את ההשפעות הסביבתיות- הוועדה

סבורה כי לאור החשיבות של פינוי בינוי במתחם אדום בשכונה יש לקדם את התכנית גם עם היא

גורמת להצללה, לעניין נושא הרוחות הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה וייתנו מענים לנושא זה

בתכנון המפורט.

28. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שיש לעגן בהוראות התכנית הנחיות ליזמים לסיוע לתושבים

בתחזוקת המגדל בטווח הארוך כגון סיוע בהקמת קרן חיסכון ומודלים שונים לשימורה. - התכנית

כוללת סעיף בעניין תחזוקה לטווח ארוך כמקובל.

29. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שלא תותר הקמת קומות טכניות נוספות מכיוון שמדובר על

הבניין הגבוה ביותר בשכונה- בניינים מצריכים קומות טכניות , הנושא יתאם מול מהנדס העיר

בהתאם לצרכים הטכניים בשלב היתר הבניה למינימום הנדרש.

30. לקבל את ההתנגדות בעניין שטבלה 5 להוראות התכנית כיום מגדירה שטחי נפרדים עבור שטחים

עיקריים ושטחי שירות. בהתאם להנחיות מינהל התכנון לחישוב שטחי ברוטו לתכנית מחודש

ינואר, 2025 נבקש להגדיר את השטחים בתכנית ללא חלוקה לשטח עיקרי ושטח שירות- אין

מניעה לרשום את כל השטחים כשטחים עיקריים בהתאם להנחיות לשכת התכנון על פי החלוקה

לשימושים השונים.

31. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שעל פי הנחיות יועץ התנועה של הוועדה המחוזית, נדרשו

עורכי התכנית להוסיף כניסה ויציאה מהחנייה לפרויקט. הפרויקט גובל במתחם 6 ברחוב הנורית. כיום בתחום התכנית קיימת דרך גישה למבנים הקיימים כיום במתחם 6 ברחוב הנורית. דרך זו מוגדרת בתכנית בייעוד שצ"פ, תא שטח 210 ככל ודרך זו ממשיכה לשמש את המבנים הקיימים במתחם 6, לא ניתן לייצר את הכניסה והיציאה הנוספת מהחנייה. לשם כך נבקש כי מספר הכניסות והיציאות מהחניון ומיקומן ייקבע לעת מתן הוצאת היתר בנייה- יש לשנות את מיקום הכניסה לחניה בחלק הדרום במשותף עם המתחם מדרום לא במרכז התכנית, בכל מקרה המיקום הסופי יתואם בשלב היתר הבניה.

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

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1282235
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	בע"מ מצלואי את מזרחי יזמות ובנייה
עורך התכנית :	גדרון עמוס
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	01/01/2024
כתובת	ליון שמריהו 56 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	19	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
17/03/2024	החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית כדלקמן : - בהתאם למדיניות הציפוף לאורך הרכבת הקלה מספר הקומות יקבע ל- 10 קומות ממפלס רחוב הנטקה. - בהתאם למדיניות הוועדה, יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% למגורים בלבד יתר השטחים ישמשו לתעסוקה, מסחר וצרכי ציבור. - קו בניין אחורי יקבע ל-5 מטרים. - הוועדה סבורה כי יש להציע מעבר להולכי רגל בתחום התכנית. על כן מחליטה הוועדה כי הכניסה לחניה תקבע בדופן המזרחית של המגרש וכי הדופן המערבית בין הדופן יקבע מעבר בייעוד שביל, לשם כך ישקל הצורך בהוראות לרישום תלת מימד בתיאום עם לשכת התכנון. - קו הבניין הקדמי הפונה לרחוב הנטקה יצומצם לתחום המגרש בלבד. - תנאי להפקדת התכנית יהיה בתיאום עם היועצת הפרוגרמטית של הוועדה. - מיקום ההפרשה הציבורית תקבע בתיאום עם לשכת התכנון. - קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר וכניסות לשימושי התעסוקה והמגורים ותקבע כמחייבת. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים. 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 55 מ"ר. - תנאי להפקדה יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. יקבעו זיקות הנאה למעבר רכב עבור החלקות המצרניות והסמוכות בתיאום עם לשכת התכנון. - יש להציג באופן ברור חיבור והמשכיות של המרחב הציבורי אל החזיתות הפעילות ולהציג מדרכה ברוחב מינימלי של 3.5 מ'. - תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום נוסף. - יש להציג פתרון פינוי אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה. - יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, מיקומם העקרוני של שטחי המסחר ומספר קומות.

15. יוספו להוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה.	
16. שלביות הביצוע – בהינף אחד.	
17. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.	
18. 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.	
19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.	

התוכנית הופקדה בתאריך 07/02/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 08/04/2025 .

תיאור חדש להתנגדויות
תוכנית להריסת מבנה קיים של 3 קומות מרחוב שמריהו לוי והקמת מבנה של 13 קומות כלפי רחוב שמריהו לוי ו-10 קומות כלפי רח' הנטקה מעל חניון תת"ק. השימושים המותרים כוללים מגורים, מסחר, משרדים ותעסוקה הבינוי כולל 32 יח"ד חדשות שטחי בניה - 3,132 מ"ר - 124 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור, 1,566 מ"ר למגורים, 1,367 מ"ר לתעסוקה ו- 75 מ"ר מסחר (מסחר + תעסוקה מהווים 48% מסך הזכויות הסחירות) שטח המגרש - 546 מ"ר. התכנית מקודמת על פי מדיניות נפחית לאורך רק"ל. התכנית מקודמת בסכמות מחוזית.

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מאת תושבי השכונה המיוצגים ע"י משרד עו"ד מלחם - גיטליץ

עיקרי ההתנגדויות:

1. שינוי דרמטי לצפיפות גבוהה שאינה מתאימה לאופי הפסטורלי של רח' שמריהו לוי והשכונה. בנייה של מבנה בן 13 קומות על חצי דונם – בלתי פרופורציונלית לסביבה ולשטח המגרש.
2. התכנית אינה תואמת את תכנית המתאר ותכנית האב "יובלים- גנים" ולא את המלצת מהנדס העיר והוועדה המקומית לעניין קידום תוכניות מתחמיות בציר הנטקה.
3. התוכנית המופקדת לא תואמת המלצות להפקדה של הוועדה המחוזית
4. התכנית תגרום לעומסי תנועה חריפים ברחוב שמריהו לוי הצר, תפגע במדרכות ותכביד על מעבר כלי רכב והולכי רגל.
5. הפרשה ציבורית מבונה מצומצמת
6. אין תכנון של מעברים מספקים בין רחוב הנטקה לרחוב שמריהו לוי – בניגוד למדיניות הבינוי בציר הרכבת הקלה.
7. אין בתכנית הקצאה מספקת לשטחי ציבור פתוחים או מרחבים ירוקים, למרות הציפוף האינטנסיבי.
8. צפוי להיגרם נזק משמעותי לערך הדירות של התושבים, וכן פגיעה בזכויות הקניין ובאיכות החיים

התנגדות מספר 2: מאת מנהל קהילתי

עיקרי ההתנגדויות:

1. חוסר התאמה לתכנית אב יובלים-גנים המגרש קטן מדי (0.5 דונם) ולא עומד בדרישה של 4 דונם לקידום תכניות על ציר הנטקה.
2. קידום תכניות נקודתיות בעייתי קידום תכניות קטנות פוגע באפשרות להתחדשות עירונית אמיתית ותכנון כולל.
3. ניגוד להמלצות גורמי התכנון בעירייה מהנדס העיר המליץ שלא לאשר תכניות נקודתיות שלא מאפשרות מענה כולל.
4. פגיעה בכושר הנשיאה של השכונה תוספת יחידות דיור משמעותית צפויה להכביד מאוד על רשת התחבורה, התשתיות והשטחים הציבוריים.
5. חוסר עמידה במדיניות הרק"ל הבינוי לא עומד בקווי הבניין שנקבעו, והתמהיל אינו כולל מספיק שטחי תעסוקה ומסחר (פחות מ-50%).
6. פגיעה בשירות הרכבת הקלה תוספת מסיבית של יחידות דיור תפגע באיכות השירות בקו האדום. בעיות בתכנון חניה ותנועה מספר מקומות חניה לא מספיק, אין הפרדה בין שימושים, ויש בעיות בפתרונות חניה מכניים.
7. בעיות בשטח הציבורי אין הקצאת שטח פתוח ראוי, אין רציפות מדרכות, ואין מענה מספק להולכי רגל.
8. ליקויים במבני ציבור מבנה הציבור המוצע קטן, לא איכותי, ולא נותן מענה אמיתי לצרכי השכונה.
9. ריבוי אתרי בניה ומטרדים עודף פרויקטים בשכונה יגרום להכבדה משמעותית על המרחב הציבורי והתחבורה.
10. פגיעה כללית באיכות החיים עלייה בצפיפות ללא תכנון ראוי תפגע באיכות חיי התושבים הוותיקים והחדשים כאחד.

התנגדות מספר 3: התנגדות עצמית בידי משרד עו"ד יצחק לומברוזו ושות'

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגדים לתמהיל 50% תעסוקה ו-50% מגורים ומבקשים לקבוע 100% מגורים.

המלצת מהנדס העיר

לקבל התנגדויות ולדחות את התכנית למתן תוקף

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

1. התכנית ממוקמת בשכונת קריית יובל שעוברת בשנים האחרונות תהליך מואץ של התחדשות עירונית בהיקפים משמעותיים מאוד בכל קנה מידה.
2. ההתחדשות מבוססת על סימון השכונה בתכנית המתאר החדשה של ירושלים כשכונה המיועדת להתחדשות עירונית ועל תכנית האב שקודמה ואושרה בשכונה בשנת 2015, ובשנים האחרונות עוברת עדכונים כחלק מהליך של עדכון ובקרה שוטף ודינמי אשר מוביל מהנדס העיר, שמטרתו הבטחה כי לתהליכי ההתחדשות העירונית ניתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים במרחב, וכי ההתחדשות תקודם בבד עם ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי

3. במסגרת הדיון האחרון שנערך בעדכון תכנית האב הן בוועדה המקומית והן במחוזית, עודכנה הנחת המימוש לתוספת של 12,600 יח"ד במרחב, מדובר על תוספת של כ- 4,600 יח"ד ביחס לעדכון הקודם.
4. היקפי הפיתוח והמימוש מחייבים תיעדוף לקידום מתחמי התחדשות עירונית, בדגש על "אדומים" ו"כתומים" בשל צפיפותם ומצבם הפיזי הירוד, על פני תכניות בקרקע פנויה ובאזורים עם צפיפות נמוכה ובבנייה שאינה רוויה.
5. בתכניות המקודמות באזורים אדומים וכתומים מוצעת צפיפות גבוהה וקושי במתן מענה מלא למכלול ההיבטים הציבוריים הנדרשים.
6. התכניות המקודמות לאורך ציר הנטקה, הינם במגרשים בשטח של כ-500 מ"ר בלבד, מייצרים התחדשות בניינית מוגבלת ביותר. בהסתכלות רחבה על הציר מדובר על תוספת של אלפי יח"ד וללא מענה רחב למכלול היבטי צורכי הציבור, כמו מגרשים למבני ציבור, שטחים פתוחים, שבילים, פתרונות של תנועה ותחבורה ועוד.
7. על כן המלצת מהנדס העיר והוועדה המקומית בעדכוני תכנית האב כבר משנת 2022 הינה אותה העמדה, שיש לתת עדיפות לקידום תכניות פינוי בינוי באזורים הנדרשים לכך, ולא לקדם תכניות נקודתיות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי - מגרשים פנויים מבינוי או בבניה בצפיפות נמוכה או שאינה רוויה, גם אם הינם על ציר הרכבת הקלה.
8. ככל ויוקדמו תכניות במתחמים פנויים מבינוי או בבניה בצפיפות נמוכה או שאינה רוויה, הם יוקדמו על חטיבת קרקע משמעותית, וידרשו לתרומה משמעותית לצורכי הציבור.
9. ברמת מיקרו יש לציין שהתוכנית מיטבית רק לבעלי הקרקע במקום ואינה תורמת למרחב הציבורי, למגרשים השכנים ולדיירים העתידיים במקום – מוצע בינוי צפוף ולא איכותי של 5 יח"ד בקומה טיפוסית ללא ממ"ד במגרש של כ-0.5 ד' בלבד, הפרשה ציבורית של 124 מ"ר בלבד שגם היא מפוצלת בין קומות וחלקה הגדול בתת"ק, שטחי תעסוקה מוצעים במלואם בתת"ק, לא מוצע מעבר בין רחובות המנגיש את ציר הרק"ל לשכונה, עקירה של כל עצים בחלקה חפירה בקו 0 ללא אפשרות שתילת עצים משמעותיים חדשים, הבלטות מרפסות מחוץ לקו מגרש, פתרון אשפה מחוץ לבינוי בניגוד להנחיות מרחביות.
10. לאור כל זאת יש לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1152297
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	כהן, עו"ד עידן
עורך התכנית:	רוזנפלד מנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	29/05/2023
כתובת:	מ. אנילביץ 46, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	2	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
17/03/2024	חברים שנכחו: גידי בן עמי- יו"ר, יעקב הלפרין, ענת ישראל. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית כדלקמן: - בהתאם למדיניות הציפוף לאורך הרכבת הקלה מספר הקומות יקבע ל- 10 קומות ממפלס רחוב הנטקה, לא יותרו קומות מפולשות בנוסף למספר קומות זה. - בהתאם למדיניות הוועדה, יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% למגורים בלבד יותר השטחים ישמשו לתעסוקה, מסחר וצרכי ציבור. - קו בניין אחורי יקבע ל-5 מטרים. - המעבר המוצע בזיקת הנאה יקבע בייעוד שביל, לשם כך הוראות התכנית יכללו הוראות תלת מימד, בתיאום עם לשכת התכנון. רוחבו בתשריט יותאם למוצע בנספח הבינוי. - קו הבניין הקדמי הפונה לרחוב הנטקה יצומצם לתחום המגרש בלבד. - תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם היועצת הפרוגרמטית של הוועדה. - מיקום ההפרשה הציבורית תקבע בתיאום עם לשכת התכנון. - קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר וכניסות לשימושי התעסוקה והמגורים ותקבע כמחייבת. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים. 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 55 מ"ר. - תנאי להפקדה יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. יקבעו זיקות הנאה למעבר רכב עבור החלקות המצרניות והסמוכות בתיאום עם לשכת התכנון. - יש להציג באופן ברור חיבור והמשכיות של המרחב הציבורי אל החזיתות הפעילות ולהציג מדרכה ברוחב מינימלי של 3.5 מ'. - תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום נוסף. - יש להציג פתרון פינני אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה. - יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, מיקומם העקרוני של שטחי המסחר ומספר קומות.

15. יוספו להוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה. 16. שלביות הביצוע – בהינף אחד. 17. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון. 18. 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. 19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.	
החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי.	18/02/2024
ירד מסדר היום.	04/02/2024
לאחר דיון בועדה עם מהנדס העיר, הועדה מחליטה להוריד מסדר היום לצורך עריכת בדיקות נוספות על היתכנות הצעת מהנדס העיר ותאום עם לשכת התכנון.	28/06/2023

תיאור חדש להתנגדויות
תוכנית להריסת מבנה קיים של 2 קומות עם 2 יח"ד והקמת מבנה של 12 קומות כלפי רחוב הנטקה מעל חניון תת"ק. השימושים המותרים כוללים מגורים, מסחר, שטחי ציבור. הבינוי כולל 42 יח"ד חדשות התכנית מקודמת על פי מדיניות נפחית לאורך רק"ל. קידום התכנית בסמכות מחוזית

התוכנית הופקדה בתאריך 31/01/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 01/04/2025 .

לתוכנית הוגשו 4 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מאת מנהל קהילתי יובלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. החלטת הוועדה מיום 26.12.22 קובעת כי יש לקדם תוכנית של מתחמים כדי לאפשר תשתיות ומענים ציבוריים נאותים. הוועדה אף הדגישה כי פיתוח מתחמים קטנים יפגע במרקם השכונתי ובאיכות החיים.
2. התכנית סותרת את החלטת וועדה מחוזית בדיון מ3.2.25 בדבר עדכון תכנית האב אשר קובעת פיתוח מועדף של מתחמים בני לפחות 4 דונם.
3. מחלקת מדיניות תכנון קבעה כי קידום מתחם קטן אינו יכול לספק מענה לצורכי ציבור ויש לתת עדיפות בקידום תוכניות סינוי בינוי בהם המבנים במצב פיזי ירוד
4. התכנית לא תואמת מדיניות רק"ל נפחית - קווי בניין ומס' קומות
5. התכנית סותרת המלצת צוות הפרויקטור לתכנון רחוב עתידי במקום. רחוב חיוני שמטרתו לשפר את תנועת הרכבים ולהקל על עומסי התחבורה.
6. התכנית אינה עומדת ביעד של 50% שטחי תעסוקה כפי שנקבע בהחלטות העדכניות של הוועדה המחוזית.
7. עומס תחבורתי משמעותי על קו הרכבת הקלה
8. כניסת רכבים מרחוב הנסקה רחוב ראשי עם נתיב אחד.
9. מעבר ציבורי אינו מעוגן סטטורית
10. עקירה של עצים בוגרים ומשמעותיים
11. קביעת מימוש תוכנית לארוך מהמקובל.
12. יש לתת עדיפות לקידום תוכניות במתחמים כתומים
13. תוספת משמעותית של יח"ד במרחב לא תוכל לספק לתושביה הוותיקים והחדשים איכות חיים מספיק טובה.

התנגדות מספר 2 : התנגדות עצמית ע"י ארנון, תדמור - לוי

עיקרי ההתנגדויות:

1. מבוקש לצרף לנספחי התכנית את נספח התלת-ממד
2. מבוקש לצמצם את קו הבניין האחורי הפונה לרחוב אנילביץ מ-5 מטר ל-3 מטר .
3. תיקון הערה חמישית לטבלה 5 : במקרה של הגדלת קווי בניין עד קו 0 ו/או קומות יוגדלו זכויות הבניה בהתאמה לפי מדיניות נפחית גודל שטח מוגדל כפול מניין הקומות
4. מבוקש לבטל את חיוב שטחי התעסוקה והמסחר פרט לחזית מסחרית בקו הרק"ל. ולקבוע 100% מגורים
5. מבוקשת גמישות בתמהיל השימושים כדי לאפשר מימוש מיטבי

התנגדות מספר 3 : התנגדות מבקש התוכנית ע"י ארנון, תדמור - לוי

עיקרי ההתנגדויות:

1. לסילוק על הסף של התנגדות מנהל קהילתי "יובלים" מאחר והוגשה לאחר המועד שלא כדין

התנגדות מספר 2 : קבוצת תושבי שכונת קרית יובל רחוב אנילביץ

עיקרי ההתנגדויות:

1. בעית תנועה וחניה . הגדלת עומסי תנועה וסיכון הולכי רגל. להציג פתרון חניה הכולל חלקות סמוכות כדי להבטיח מימוש קידום תוכניות בחלקות אלו
2. תוספת יח"ד ללא חיזוק תשתיות קיימות
3. מסחר ותעסוקה יפגעו במרקם של האזור
4. פגיעה בשכנים במהלך הבניה

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לתת תוקף

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

11. התכנית ממוקמת בשכונת קריית יובל שעוברת בשנים האחרונות תהליך מואץ של התחדשות עירונית בהיקפים משמעותיים מאוד בכל קנה מידה.
12. ההתחדשות מבוססת על סימון השכונה בתכנית המתאר החדשה של ירושלים כשכונה המיועדת להתחדשות עירונית ועל תכנית האב שקודמה ואושרה בשכונה בשנת 2015, ובשנים האחרונות עוברת עדכונים כחלק מהליך של עדכון ובקרה שוטף ודינמי אשר מוביל מהנדס העיר, שמטרתו הבטחה כי לתהליכי ההתחדשות העירונית ניתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים במרחב, וכי ההתחדשות תקודם בבד עם ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי
13. במסגרת הדיון האחרון שנערך בעדכון תכנית האב הן בוועדה המקומית והן במחוזית, עודכנה הנחת המימוש לתוספת של 12,600 יח"ד במרחב, מדובר על תוספת של כ- 4,600 יח"ד ביחס לעדכון הקודם.
14. היקפי הפיתוח והמימוש מחייבים תיעדוף לקידום מתחמי התחדשות עירונית, בדגש על "אדומים" ו"כתומים" בשל צפיפותם ומצבם הפיזי הירוד, על פני תכניות בקרקע פנויה ובאזורים עם צפיפות נמוכה ובבנייה שאינה רוויה.
15. בתכניות המקודמות באזורים אדומים וכתומים מוצעת צפיפות גבוהה וקושי במתן מענה מלא למכלול ההיבטים הציבוריים הנדרשים.
16. התכניות המקודמות לאורך ציר הנטקה, הינם במגרשים בשטח של כ-500 מ"ר בלבד, מייצרים התחדשות בניינית מוגבלת ביותר. בהסתכלות רחבה על הציר מדובר על תוספת של אלפיי יח"ד וללא מענה רחב למכלול היבטי צורכי הציבור, כמו מגרשים למבני ציבור, שטחים פתוחים, שבילים, פתרונות של תנועה ותחבורה ועוד.
17. על כן המלצת מהנדס העיר והוועדה המקומית בעדכוני תכנית האב כבר משנת 2022 הינה אותה העמדה, שיש לתת עדיפות לקידום תכניות פינוי בינוי באזורים הנדרשים לכך, ולא לקדם תכניות נקודתיות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי - מגרשים פנויים מבינוי או בבניה בצפיפות נמוכה או שאינה רוויה, גם אם הינם על ציר הרכבת הקלה.
18. ככל ויקדמו תכניות במתחמים פנויים מבינוי או בבניה בצפיפות נמוכה או שאינה רוויה, הם יקודמו על חטיבת קרקע משמעותית, וידרשו לתרומה משמעותית לצורכי הציבור.
19. לאור כל זאת יש לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1410612
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בשארי שאול
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	11/3/2025
כתובת	המשורר אצ"ג 6 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30732	145	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 2

1. תוספת של שתי דיוריות בדירות 5 ו 6 . 2. תוספת קומת גג לדיורות העליונות, והכשרת עבירות בניה בכל הבניין. 2.2.1 שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'. 3. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן : א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת קרקע (במפלס 0.00), ובקומה א' (מפלס +3.12) ובקומה ב' (במפלס +6.24) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן. ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה. 4. קביעת קווי בניין לבניה , כאמור. 5. הגדלת מספר קומות מ-2 מעל ה-0.00 ל-3 קומות מעל ה-0.00. 6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 8. קביעה של הריסה של עברות בניה בקומת החנייה. 9. שינויי ייעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'. 10. הכשרת עברות בנייה בקומות השונות.

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

אזור מגורים ב מיוחד	6	619	100	1228.57	המהווים כ 200 אחוז
סה"כ	6	619	100		
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיים בניין הכולל 3 קומות מעל קומת חנייה עלית ו 6 יחידות דיור.					
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר במ/4192 שאושרה בשנת 1994 וקבעה את ייעוד הקרקע לאזור מגורים 5					
היתרים: נמצא היתר בניה מספר 12.715/2015 משנת 2016 לתוספות בניה עבור השלמת דירת גג עבור 2 יח"ד קיימות.					
עבירות בניה: 13/11/1997 1997/6908.00 עבירה אותרה עבירה 06/08/2002 - 17/12/1997 1997/7381.00 עבירה תיק נסגר 12/08/2003 - 09/03/1998 1998/4146.00 עבירה ניתן צו הריסה שיפוטי 06/09/2010 נדרש ביקור נוסף 28/02/2013 2013/3954.00 עבירה תיק נסגר 14/05/2018 אין עבירה 04/04/2019 2019/4471.00 תלונה נפתח תיק פיקוח 15/04/2019 בניה ללא היתר 05/05/2019 2019/4819.00 תלונה נפתח תיק פיקוח 16/05/2019 חפירה 11/08/2019 2019/6304.00 עבירה תיק נסגר 26/09/2019 עבירת בניה					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני ו. התייחסות לתכנית הבנייה: תוספת עד 2 קומות מעל בניין קיים ז. תכנית שכונתית:: אין ח. תקן חנייה עירוני: גבוה					
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		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1410612 – רח' המשורר אצ"ג 6, רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומת גג לדירות העליונות, והכשרת עבירות בניה בכל הבניין. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 4192 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 145 בגוש 30732, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 145 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 649/1996 הרשומה מתאריך 11.11.1997. - בחלקה 195 הגובלת דרומית ומערבית לחלקה 145 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1716/2018 הרשומה מתאריך 23.08.2022. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	02 מרץ 2025 אל: יעל בדיחי – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת תחום gis. הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1410612- המשורר אצ"ג 6. להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1410612 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.

בברכה, שהם נטף מנהלת תחום gis	
-------------------------------------	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הרחבות דיור	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		תוספות בקוו בניין לא מקובל

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הכשרה של עברות בניה בקוו בניין אפס לכיוון חלקת מגורים – לא ניתן להכשיר תוספות אלה.
2. יש לסמן אותם להריסה במסמכי התכנית ולתקן את קווי הבניין בהתאם.
3. בקומת החנייה יש עברות בנייה רבות המסומנות להריסה, ומבטלות מקומות חנייה רבים, תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסת עברות בנייה והחזרת מקומות החנייה של אותם דירות לתפקוד.
4. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה העברת כל המתקנים הטכניים הקיימים על גג הבניין לגג החדש ויצירת גישה נוחה לכל דיירי הבניין
5. יש לכתוב במסגרת מטרות התכנית – תוספת של שתי דיוריות בדירות 5 ו 6.
6. יש להוסיף הוראות לתקנון התכנית בעניין דיוריות בהתאם להנחיות של מנהל התכנון בעניין.
7. להוסיף זמן משוער למימוש התכנית בסעיף 7.2-10 שנים.
8. 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.

9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש

להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית ובתחום התכנית.

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

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

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1358837
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	אדריכל מירון כהן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	22/09/2024
כתובת	שמואל (הנס) בייט 12 , רמת בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30161	237	לא
30161	106	לא
30161	234	לא
30161	236	לא
30163	43	לא
30163	90	לא
30163	164	לא
30163	156	לא
30163	182	כן
30163	187	לא
30163	162	לא
30163	186	לא
30163	183	לא
30164	420	לא
30164	416	לא
30161	232	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/10/2024	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : תוכנית זו מוגשת בהתאם להחלטת ועדת ערר לתיק היתר מס' 2021/0519 , ותואמת להיתר שאושר עקרונית במסגרת הרישוי ע"י מחלקות עירייה והגופים הרלוונטיים. יש לסמן בתשריט עצים לשימור/ עקירה בהתאם לסקר עצים לקבוע הנחיות לשמירה על עצים בזמן עבודה.

יש להוסיף לנספח התוכנית חתך דרך המבואה הצפונית תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר כולל את נושא עיצוב המעבר מבחינת חומרי גמר תאורה וכו' עם אדריכל העיר תנאי להיתר חפירה בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש ממערכות מכניות ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה. יש להוסיף סעיף הפקעה סטנדרטי (סעיף הפקעה של המדינה 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.	
הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית יחד עם תכנית אב לתחבורה לצורך יצירת המנהרה.	11/09/2024

תיאור חדש להתנגדויות

כחלק מפיתוח מערכת התחבורה הציבורית מקדמת עיריית ירושלים ביחד עם משרד התחבורה, חיבור תת קרקעי ישיר להולכי רגל בין תחנת הרכבת הקלה (הקו האדום) שעל ציר הרצל ביפה נוף, ובין בית-חולים שערי צדק. מטרת החיבור היא לאפשר מעבר בטוח ונוח עבור הולכי רגל המגיעים לביה"ח מבלי צורך לחצות צומת סואן עם מספר מעברי חציה, ולהתגבר על הפרשי גובה גדולים באמצעות מעלית ודרגנועים ולתת מעבר תחתי מוגן מהשמש ומהגשם.

מעבר זה להולכי רגל הוא חלק מפרוייקט ההנגשה של תחבורה ציבורית המקודם ברחבי העיר. המעבר אושר על ידי כל גורמי הרישוי הרלוונטיים במסגרת בקשה להיתר בניה. 2021/0519.00 התכנית מתבססת על התכנון שקודם בבקשה להיתר הנ"ל. המעבר הוא פרויקט ציבורי ועובר בשטחים ציבוריים בלבד.

התוכנית הופקדה בתאריך 07/02/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 08/04/2025 .

לתוכנית הוגשו 5 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מנהל קהילתי בית הכרם

עיקרי ההתנגדויות:

1. המנהל הקהילתי מברך על התכנית .
2. עמדת המנהל הקהילתי היא שהאחראי על המעבר צרי להיות בית החולים ולא עיריית ירושלים.
3. ככול וזה לא יקרה אנחנו מתנגדים לתכנית.
4. ממליצים לשלב במנהרה מיצגים אומנותיים ובתי קפה שיהיו חוויה מעניינת.

התנגדות מספר 2 : גדי עירון בשם

עיקרי ההתנגדויות:

1. הריני אדריכל ומתכנן ערים הפועל בתחום בירושלים מעל 55 שנה והייתי מעורב באופן פעיל בעניינים של הפרויקטים הגדולים והמשמעותיים שהוקמו בעיר בשני הדורות האחרונים ובהם: קמפוס האוניברסיטה בהר הצופים, תכנית ממילא, תכנית דרום מערב

ירושלים שכללה את הקניון במלחה. באופן אישי קידמתי את תכנית 3366/א (מורדות בית וגן) עד לאישורה. הריני מתגורר ברחוב פרחי חן הסמוך וכמי שמשתמש קבוע ברכבת הקלה אני חוצה את " כיכר אלי ויזל" כמעט בכל יום.

לפי כך דעתי כי התכנית אינה ראויה ואף עלולה לגרום נזק בשל הסיבות הבאות:

א. הצגת נסיבות "לא נכונות" ליוזמת התכנית

ב. לא נעשה סקר של תנועות הולכי הרגל באתר.

ג. אין התחשבות בנושא התחבורה המוטורית באזור

ד. אין התייחסות למקרים אחרים בעיר שאולי דורשים פתרון דומה.

ה. אי הצלחה של מנהרות ומעברים תת קרקעיים.

ו. אין הערכה של "עלות תועלת"

ז. אין הצגה של מה שיש ומה שאין בתכנית.

ח, יש להתאים את ההיתר שאושר לתכנית שתאושר.

2. בירושלים כמו בירושלים כל יוזמה תכנונית סטטוטורית כאילו נתפרת ע"י חייט, לגופו של עניין ולגופו של יזם או מקום. כך היוזמה הזאת נראית כ"ברווז", למה "ברווז"? כי זה נראה כמו "ברווז", הולך כמו "ברווז" ועושה קולות של "ברווז". היא נראית כיזמה הבאה לספק יוזמה שאין מאחוריה שיקול ציבורי.. התכנית המוצעת אינה נגזרת מהתייחסות כוללת לבעיות הנגשה בכל חלקי העיר, באופן שווה ולפי קריטריונים אחידים. ראוי שיוכן מסמך מדיניות לנושא הנגשת התחבורה הציבורית עם פרוט טכני שחסר במקרה זה, מעין מסמך מדיניות שכל כך מקובל בעיר הזאת. הרי אותו קו רכבת קלה אמור להגיע גם להדסה עין כרם. האם גם שם מנהרה תנגיש לרק"ל? ומי יממן אותה? מעדות אישית אציין כי כאשר מגיעים באוטובוס להדסה ורוצים להגיע לבניין דוידסון החדש, צריך לעבור מבוך לא מבוטל. דוגמה נוספת פרויקט הדסה הקטנה שבו 540 דירות והוא צמוד לתחנת רק"ל. אמורים להיות בו 600-800 ילדים. אם הם צרכים לחצות מעבר חציה אחד כדי להגיע לתחנת הרק"ל, האם לא ראוי שתבנה שם מנהרה עם כל התוספות?

3. בעיריית ירושלים מעדיפים בכל תכנית לראות רק את קצה הנעל. אין ראייה רחבה יותר שממנה אמורים לגזור תכניות. המורכבות של סביבת התכנית גדולה ואין לה כל התייחסות. מתוך כלל תחנות התחבורה הציבורית שלכאורה ב"טרמינל" יפה נוף, המנהרה רלוונטית רק ליורדים מהרכבת שמגיעה מהעיר היינו, כרבע מכלל הנוסעים שעוברים באתר לכל הכיוונים. יש לזכור שהמנהרה לא אמורה לתפקד בשבת, בלילות וגם בזמנים שבין עצירות הרכבת. זה אומר שבמחצית הזמן במהלך השבוע לא תהיה תנועה במנהרה והשאלה האם זאת בחירת הציבור? האם אנשים לא מעדיפים הליכה באוויר הפתוח?

4. בהצגה המוקדמת של המנהרה בפני הוועדה הפיזית של שכונת בית הכרם, עלה

שמטרת המנהרה חיבור ישיר בין תחנת הרכ"ל של יפה נוף לבין בניין מסחרי פרטי שאמור לקום במחצית הדרך שבין התחנה לכניסה הראשית של ביה"ח והמיון. ההצעה הזאת תהפוך את הולכי הרגל לשבויים בעל כורחם ותאלץ אותם להשתמש בשירותים של אותו בניין מסחרי שעדיין לא קיים ולא ברור כלל מתי יוקם. כל זה בתקציב ציבורי של עיריית ירושלים. מדוע העירייה אמורה לממן זאת? מדוע מהנדס העיר חתום כיוזם התכנית? להלן הסכמה הראשונית של המנהרה:

5. האם כל הנימוקים להצעת התכנית גלויים? האם אין נימוקים נסתרים, שאולי אינם עומדים במבחן הרציונליות ושיקולים ציבוריים? אולי תחרות סמויה בין היוקרה של בית חולים הדסה עין כרם לבין היוקרה של בית חולים שערי צדק "הנאבקים" על הפנית החולים אליהם והמנהרה נראית למראית עין כמקלה את הגישה לבית החולים?
6. לא נעשה סקר של תנועות הולכי הרגל באתר.
7. כדי להעריך את הצורך במעבר כזה, מן הראוי היה לעשות סקר של תנועת הולכי רגל באתר ובסביבתו כדי להעריך את הנחיצות של מנהרה כזאת וכמה ישתמשו בה במשך כלל שעות השבוע. זאת עבור הערכה כלכלית של "עלות תועלת". בעת השתתפותי בצוות התכנון של קמפוס האוניברסיטה בהר הצופים, יזמתי בדיקה של תנועת הסטודנטים (לפי תחזית של 18,000) בין הפונקציות השונות, על מנת לבדוק את רוחב המעברים ויציאות חרום במצבי קיצון. עבודה זאת התבססה על סקר שנערך בקמפוס גבעת רם שלתוצאותיו עשינו אקסטרפולציה. אין סיבה שסקר דומה לא יעשה במקרה דנן. האתר שמשמש כ"טרמינל" של תחבורה ציבורית, מתחלק לארבעה מוקדים. 1) האחד תחנות האוטובוס בצד מגרש הספורט של בי"ס זיו, 2) השני תחנות האוטובוס שבצד יד שרה, 3) השלישי הרציף המזרחי של הרכבת שהרכבות שבין הר הצל לעיר עוצרות בו 4) והרביעי רציף המערבי של הרכבות שבין העיר להר הצל עוצרות בו. רק לרציף הרכבת המערבי קשר ישיר ל"כיכר אלי ויזל" שהכניסה המערבית למנהרה אמורה להיות בו. ז"א שבתדירויות של 6 עד 10 דקות לכל רכבת, יהיה מספר הנכנסים למנהרה הפוטנציאליים מדי שעה: בין שלושים לחמישים הולכי רגל. לשם ההשוואה: במעבר שבין תחנת הרכ"ל שליד תחנת נבון לתחנה המרכזית עוברים לפחות פי עשרה מכך והם לא משתמשים במנהרה שקיימת במקום. הנוסעים שיורדים מאוטובוסים ליד בית ספר זיו, עוברים מעבר חציה אחד בדרכם לביה"ח ואין להם גישה ישירה לכניסה המערבית של המנהרה. כך גם לחלק גדול מהנוסעים, אשר יעדם אינו בית החולים. הכניסה למנהרה תפריע לנוסעים שיעדם אזור רח' פרחי חן, רח' נוף הרים ורח' שלמה צמח.
8. בדברי ההסבר בהוראות התכנית, אחד הנימוקים להצעת הקמת המנהרה, צוין שההצעה באה כדי להקל על הולכי הרגל להגיע לבית החולים

"מבלי צורך לחצות צומת סואן עם מספר מעברי חציה,"

אולי יהיה יותר זול ונכון להשקיע בשפור מערכת הרמזורים במקום בחציבת המנהרה ?

אין התחשבות בנושא התחבורה המוטורית באזור

המנהרה תמנע אפשרות של הפרדה מפלסית שכה חשובה בצומת שבין שד' הרצל

ורח' יפה נוף/ בייט. כבר כיום משתרכים פקקי תנועה בשל העומס במקום. כמו כן, מיפה נוף

לצומת יש עליה ותחילת תנועה מצריכה " זינוק בעליה" שמגביר מהותית את הזיהום הנפלט

מהמכוניות ובשל משטר הרוחות במקום, הזיהום נע לכיוון בי"ס זיו, שבו מאות ילדים

9. לאורך שד' בייט מתוכננים לקום חניונים בהיקף של 10,000 מקומות חניה שאמורים

להתמלא בין שבע לתשע בבוקר. גם אם מחציתם ישורתו ע"י כביש בגין, הרי שההגעה

לאחרים תעמיס עוד אלפי מכוניות על צומת יפה נוף/ שד' הרצל שכבר כיום עמוס לעייפה.

מסקנה ברורה שיש צורך לפתרון תחבורתי כולל לאזור הצומת שיכלול " הפרדה מפלסית".

המנהרה שנחיצותה לא הוכחה תמנע זאת.

10. לעיריית ירושלים יש " אדריכל עיר" ואין " כלכלן עיר". אז מי עושה את השקלול שבין

הוצאה של 75 מיליון ₪ על מנהרה שתלך בסופו של יום כדרך כל המנהרות שקדמו לה

שאינן פעילות כיום ? זאת מול ההוצאה המבורכת על הקמת חמשה בתי ספר שישרתו את

תושבי העיר במשך עשרות שנים ויצמיחו מועמדים למקצועות הרפואה ועוד מקצועות

שחשובים לחוסנה של העיר והמדינה. אולי עדיף שההוצאה על המנהרה תשמש לתמרץ

תלמידים ? מה יותר חשוב ?

11. אין התייחסות למקרים אחרים בעיר שאולי דורשים פתרון דומה.

12. כמו שכבר נאמר, אם יש צורך במעבר תת קרקעי בין תחנת הרכ"ל לבי"ח שערי

צדק, הרי שיש לבחון גם מקומות אחרים ולקבוע קריטריונים להוצאה שאמורה להעמיס עוד

מיליוני שקלים על התקציב העירוני/ הציבורי. העליתי לעיל את המקרה של "תחנת המפלצת"

בקריית יובל.

13. מה שיש ומה שאין בתכנית.

במסמכי התכנית יש נספחי " סקר עצים" ודו"ח "שמירה על עצים בוגרים" שמוצע

בהם להעתיק 21 עצי "פנסיה דו-נוצתית" שקיימים כיום ב" כיכר אלי ויזל", במקום בו אמורים

לחפור ולהקים את הכניסה הצפון מערבית של "מנהרת שערי צדק". הצעה כזאת בעייתית

בכך שבצד אחד יש במקום חורש עצים בני כעשר שנים שמטילים צל על גינה עירונית.

ההצעה להעתיק את העצים היא מכבסת מילים לריכוך גזרת הכריתה. לא ברור לאן יועברו

העצים ומה גם שלא מקובל להעתיק מין זה של עצים. שתיל של "פנסיה דו-נוצתית" עולה

במשתלה 45 ₪ והעתקה אמורה לעלות פי מאה. בנספח סקר העצים מצוין שהערכיות של

עץ כזה בין 2808 ₪ ל- 3467 ₪, לעומת כעשרת אלפים שקלים לעץ זית. עולה שאלה של

ערכים, מה מול מה ? בצילום, עלויות אותם עצים שבכי כר:

14. לעומת זאת אין בתכנית דבר על בטיחות: במנהרה באורך של 125 מ' ללא כל פתרונות בטיחות שקיימים בכל מבנה. בבניינים גבוהים יש חדרי מדרגות מוגנים במרחקים של 25 מ'. כאן לא מדובר על מבנה שגרתי שקיימים רבים כמוהו, כאן מדובר במבנה ייחודי ואף חד פעמי. לפי כך יש להיכנס לפרטים טכניים כבר בשלב התב"ע.
15. מן הנימוקים שהובאו לעיל יוצא שלא יקרה דבר אם התכנית הזאת תעבור מן העולם וכך ראוי שיהיה !

התנגדות מספר 3: רינת דוויד סיקסק - שומרי העצים בירושלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מציעה מנהרה להולכי רגל שהיא לא הפתרון המתאים במקרה זה ויש לו השלכות קשות על הסביבה.
2. מנהרות כאלה הופכות מהר מאוד ללא יעילות ואנשים לא משתמשים בהם , יש למצוא פתרונות אחרים כגון גשרים או שיפור מערך הרמזורים.
3. לתכנית השלכה שלילית על העצים בתחום התכנית
4. העצים המוצעים להעתקה מייצרים כיום שדרה מרהיבה וצל חיוני בכיכר.
5. מבקשים לדחות את התכנית ולהשאיר את כל העצים במקומם.

התנגדות מספר 4 : סבינה הוניגוקס

עיקרי ההתנגדויות:

1. נזקים והטרדות שהחפירה עלולה לגרום לתחנת הרכבת הקלה לכיכר אלי ויזל ולמקום כל כך מרכזי בשדרות הרצל.
2. הפקעה חמורה לתנועת הולכי הרגל לתקופה של מספר שנים.
3. היכן יהיה שטח ההתארגנות של העבודות?
4. האם המנהרה תמנע את האפשרות ליצירת הפרדה מפלסית עתידית בצומת כפי שנעשה במקומות רבים אחרים בעיר.
5. התועלת של המנהרה מפקפקת לאור ניסיון לא טוב עם מעברים דומים בעיר.
6. על מי יוטלו עלויות התחזוקה של המנהרה.
7. הסדרי בטיחות אינם ברורים במקרה של שרפה למשל במנהרה.
8. עלות כספית גבוהה של 73 מיליון שקלים על חשבון הציבור.
9. התוצאה אינה מצדיקה את הטרחה.

10. מבקשת לדחות את התכנית.

התנגדות מספר 5 : אלישבע רגבי

עיקרי ההתנגדויות:

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. לדחות את ההתנגדות לעניין שעמדת המנהל הקהילתי היא שהאחראי על המעבר צריך להיות בית החולים ולא עיריית ירושלים- נושאי תחזוקה ותפעול אינם עניין להוראות התכנית. מכל מקום, העיריה היא בעלת השטח ומגישת התכנית, ולכן מטבע הדברים היא זו שאמורה לדאוג לתחזוקה וחזקה עליה שתעשה זאת באופן מיטבי. בנוסף, נושאי הטיפול (כולל בטיחות וביטחון) של המנהרה תואמו עם בית החולים בדרגות האדמיניסטרטיביות והטכניות וההתייחסות למינהרה היא כאל מבואה מזמינה לקהל מבקרי ביה"ח.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שממליצים לשלב במנהרה מיצגים אומנותיים ובתי קפה שיהיו חוויה מעניינת- שהרעיונות של יצירת חללי תצוגה לאמנות, דוכני קפה וכו' – מבורכים וניתן יהיה לבחון אותם בשלב של היתרי הבניה, ניתן להוסיף סעיף בתקנון שיאפשר זאת בתיאום עם עיריית ירושלים בשלב התכנון המפורט.
3. יש לציין כי לא ברור המעמד של גדי עירון להגשת התנגדות מכיוון שאדריכל עירון כלל אינו תושב העיר ואין לו אפשרות להגיש התנגדות על פי החוק לא כעותר פרטי ואין לו גם מעמד כעותר ציבורי, לפנים משורת הדין נתייחס לעיקר הטענות.
4. לדחות את כל ההתנגדויות לעניין הנחיצות של המנהרה - הצורך הציבורי במנהרה כבר נקבע בתכנית מס' 101-0117887 – שאושרה על ידי הוועדה המחוזית עבור הרחבת המרכז הרפואי שערי צדק, ירושלים (תוקף: 3.8.2016) (להלן – "תכנית הרחבת בית החולים"). בשל שינויים בתכנון בית החולים התואי השתנה מעט, אולם הצורך במנהרה לא השתנה ובבחן וכבר נמצא ראוי בתכנית קודמת, מעבר לכך יש לציין כי:
 - בניגוד לנטען, יש חשיבות ציבורית עליונה בתכנית – עידוד הגעה לבי"ח ברכבת במקום לחנות בחניונים הצפופים. זאת, מעבר לאינטרס של עידוד תחב"צ באופן כללי.
 - למותר לציין, כי בית חולים עצמו הוא ייעוד ציבורי חשוב (ראו הארכת קו הרכבת להדסה עין

כרם).

- כיום הגישה לבית החולים מתחנת יפה נוף בשדרות הרצל כרוכה במעבר של 5 מעברי חצייה; יותר מ-300 מ' הליכה שרובה בשיפוע משמעותי (הפרש של 9 מ' אנכי), היציאה מבית החולים לכיוון התחנה מחייבת עלייה משמעותית בדרך החתחתים הנ"ל.
 - מדובר אם כן, בפרויקט הנגשה בעל חשיבות עליונה.
5. לדחות את ההתנגדות בעניין שבירושלים כמו בירושלים כל יוזמה תכנונית סטטוטורית כאילו נתפרת ע"י חייט, לגופו של עניין ולגופו של יזם או מקום. כך היוזמה הזאת נראית כ"ברוזה", למה "ברוזה"? כי זה נראה כמו "ברוזה", הולך כמו "ברוזה" ועושה קולות של "ברוזה". היא נראית כיזמה הבאה לספק יוזמה שאין מאחוריה שיקול ציבורי.. התכנית המוצעת אינה נגזרת מהתייחסות כוללת לבעיות הנגשה בכל חלקי העיר, באופן שווה ולפי קריטריונים אחידים. ראוי שיוכן מסמך מדיניות לנושא הנגשת התחבורה הציבורית עם פרוט טכני שחסר במקרה זה, מעין מסמך מדיניות שכל כך מקובל בעיר הזאת. הרי אותו קו רכבת קלה אמור להגיע גם להדסה עין כרם. האם גם שם מנהרה תנגיש לרק"ל? ומי יממן אותה? מעדות אישית אציין כי כאשר מגיעים באוטובוס להדסה ורוצים להגיע לבניין דוידסון החדש, צריך לעבור מבוך לא מבוטל. דוגמה נוספת פרויקט הדסה הקטנה שבו 540 דירות והוא צמוד לתחנת רק"ל. אמורים להיות בו 600-800 ילדים. אם הם צרכים לחצות מעבר חציה אחד כדי להגיע לתחנת הרק"ל, האם לא ראוי שתבנה שם מנהרה עם כל התוספות? - הפוך מהנטען: כפי שנאמר בדברי ההסבר של התכנית –
- "מעבר זה להולכי רגל הוא חלק מפרויקט ההנגשה של תחבורה ציבורית המקודם ברחבי העיר" ואכן, עיריית ירושלים מקדמת תכנית משמעותית ביותר להנגשה בכל רחבי העיר.
- בקווי הרק"ל החדשים ההנגשה מוטמעת במסמכי התכנית, הכוללים נספח פרויקטים מצרניים (ראו למשל תכנית הקו הסגול של רכבת הקלה – תכנית מס' 101-0800771, שפורסמה למתן תוקף ב-30.12.2024. בתוואי הקו האדום שאושר זה מכבר לא היה נספח שכזה, ולכן מבוקש לתקן במספר מקומות, כולל בתכנית המוצעת ובתכניות רבות נוספות המקודמות בעיר בהם יש אפשרות לשפר את ההנגשה לקווי הרכבת- הם משולבים בתוך משמכי התכנית ויש דוגמאות רבות לכך.
6. לדחות את ההתנגדות לעניין שמתוך כלל תחנות התחבורה הציבורית שלכאורה ב"טרמינל" יפה נוף, המנהרה רלוונטית רק ליורדים מהרכבת שמגיעה מהעיר היינו, כרבע מכלל הנוסעים שעוברים באתר לכל הכיוונים. - המנהרה תשרת את כל הכיוונים, מי שמגיע מהכיוון השכונות הסמוכות חוצה בקלות במעבר חצייה ונכנס למנהרה.
7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש לזכור שהמנהרה לא אמורה לתפקד בשבת, בלילות וגם בזמנים שבין עצירות הרכבת. זה אומר שבמחצית הזמן במהלך השבוע לא תהיה תנועה במנהרה והשאלה

האם זאת בחירת הציבור? האם אנשים לא מעדיפים הליכה באוויר הפתוח? - המנהרה אינה באה במקום חצייה במפלס הקרקע. מי שיעדיף זאת, יכול לחצות באוויר הפתוח, עם כמה וכמה מעברי חציה, רמזורים, רעש וזיהום אויר, ומדרון משופע.

מעברים להולכי רגל מודרניים (בניגוד למעברים ישנים שנבנו לפני עשרות שנים בעיר) מתוכננים לפי ידע רב שהצטבר בנושאי תאורה, בטיחות, ביטחון, תחזוקה ואפילו פסיכולוגיה סביבתית ונושאים דומים.

8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבהצגה המוקדמת של המנהרה בפני הוועדה הפיזית של שכונת בית הכרם, עלה שמטרת המנהרה חיבור ישיר בין תחנת הרכ"ל של יפה נוף לבין בניין מסחרי פרטי שאמור לקום במחצית הדרך שבין התחנה לכניסה הראשית של ביה"ח והמיון. ההצעה הזאת תהפוך את הולכי הרגל לשבויים בעל כורחם ותאלץ אותם להשתמש בשירותים של אותו בניין מסחרי שעדיין לא קיים ולא ברור כלל מתי יוקם. כל זה בתקציב ציבורי של עיריית ירושלים- מטרת התכנית אינה לשרת את המסחר שממוקם בכניסה לבית החולים אלא להנגיש את בית החולים עצמו לקהל המעוניין וצריך להגיע לבית החולים ועל פי התכנית המאושרת של בית החולים יש בכניסה כפי שמקובל בבתי חולים רבים מרכז מסחרי, המשרת גם הוא את כל הציבור המגיע למתחם.

למעלה מן הצורך יש לציין כי קיימת אפשרות של גישה מהמנהרה שלא דרך המסחר, אלא לשטח הציבורי של בית החולים (יש שתי יציאות מהמנהרה).

9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין מדוע העירייה אמורה לממן זאת ומדוע מהנדס העיר חתום כיוזם התכנית- יוזם התכנית היא הוועדה מקומית ירושלים בהתאם להחלטה שהתקבלה בוועדה בעניין, ומהנדס העיר חתום פיזית בשם הוועדה.
הוועדה המקומית מגישה את כל התכניות לפתרונות תחבורה בעיר המקודמות על ידי תכנית אב לתחבורה או גורמים אחרים.

10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלא ברור אם כל הנימוקים להצעת התכנית גלויים? האם אין נימוקים נסתרים, שאולי אינם עומדים במבחן הרציונליות ושיקולים ציבוריים? אולי תחרות סמויה בין היוקרה של בית חולים הדסה עין כרם לבין היוקרה של בית חולים שערי צדק "הנאבקים" על הפנית החולים אליהם והמנהרה נראית למראית עין כמקלה את הגישה לבית החולים -הטענה שמאחורי תכנית המנהרה עומדים "נימוקים נסתרים" של תחרות כביכול עם הדסה עין כרם מופרכת מיסודה. בית חולים הוא ייעוד ציבורי ממדרגה ראשונה, והנגשתו היא מטרה נעלה.
יש לציין כי לאור החשיבות של הנגשת בתי חולים שהם מוקד ציבורי משמעותי, לבית חולים הדסה עין כרם בוצע הארכת קו רכבת קלה האדום עד לכניסה לבית החולים ולמעשה כל הארכת הקו מצומת אורה ועד התחנה האחרונה נועדה לשרת את בית החולים.

11. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שלא נעשה סקר של תנועות הולכי הרגל באתר.

כדי להעריך את הצורך במעבר כזה, מן הראוי היה לעשות סקר של תנועת הולכי רגל באתר ובסביבתו כדי להעריך את הנחיצות של מנהרה כזאת וכמה ישתמשו בה במשך כלל שעות השבוע. זאת עבור הערכה כלכלית של "עלות תועלת". בעת השתתפותי בצוות התכנון של קמפוס האוניברסיטה בהר הצופים, יזמתי בדיקה של תנועת הסטודנטים (לפי תחזית של 18,000) בין הפונקציות השונות, על מנת לבדוק את רוחב המעברים ויציאות חרום במצבי קיצון. עבודה זאת התבססה על סקר שנערך בקמפוס גבעת רם שלתוצאותיו עשינו אקסטרפולציה. אין סיבה שסקר דומה לא יעשה במקרה דנן. האתר שמשמש כ "טרמינל" של תחבורה ציבורית, מתחלק לארבעה מוקדים. 1) האחד תחנות האוטובוס בצד מגרש הספורט של ב"ס זיו, 2) השני תחנות האוטובוס שבצד יד שרה, 3) השלישי הרציף המזרחי של הרכבת שהרכבות שבין הר הרצל לעיר עוצרות בו 4) והרביעי רציף המערבי של הרכבות שבין העיר להר הרצל עוצרות בו. רק לרציף הרכבת המערבי קשר ישיר ל" כיכר אלי ויזל" שהכניסה המערבית למנהרה אמורה להיות בו. ז"א שבתדירויות של 6 עד 10 דקות לכל רכבת, יהיה מספר הנכנסים למנהרה הפוטנציאליים מדי שעה: בין שלושים לחמישים הולכי רגל. לשם ההשוואה: במעבר שבין תחנת הרק"ל שליד תחנת נבון לתחנה המרכזית עוברים לפחות פי עשרה מכך והם לא משתמשים במנהרה שקיימת במקום. - ראשית, הטענה שגויה. נערך ע"י תצא"ל סקר תנועות מבקרים, מטופלים ועובדים בבית החולים, בין החודשים אוקטובר 2016 למרץ 2017. להלן סיכום הממצאים:

מכאן ברור הצורך לעודד את הגדלת מספר המגיעים בתחבורה ציבורית בדגש על רכב פרטי, על ידי הנגשת המעבר מהתחנות לבית החולים – בין היתר באמצעות המנהרה.

שנית (וזו העיקר) – בשל תכנית הרחבת בית החולים – התנועות עתידות לגדול באופן משמעותי. לכן יותר מאשר המצב הנוכחי, רלוונטי המצב העתידי לאחר ההרחבה. ראו לעניין זה סעיף 8 להחלטת ועדת הערר בעניין המנהרה:

"התכנית ביקשה להתאים את עצמה לגידול העתידי הצפוי בתנועת העובדים והמבקרים למרכז הרפואי וממנו", עקב תכנית הרחבת המרכז הרפואי המוסיפה מבנים.

12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבדברי ההסבר בהוראות התכנית, אחד הנימוקים להצעת הקמת המנהרה, צוין שההצעה באה כדי להקל על הולכי הרגל להגיע לבית החולים "מבלי צורך לחצות צומת סואן עם מספר מעברי חציה", - אולי יהיה יותר זול ונכון להשקיע בשפור מערכת הרמזורים במקום בחציבת המנהרה? - ראשית, הטענה כי נדרש שיפור במערכת הרמזורים היא טענה בעלמא, שלא הוכחה, שנית, שינוי במערכת הרמזורים לא יחסוך את הצורך במנהרה, שכן בצומת עוברים כלי רכב רבים ורק"ל, ולכן בכל מקרה הולכי הרגל יאלצו לחצות במספר מעברי חציה,

ולהמתין זמן ממושך ברמזורים, וכמובן ייאלצו להגיע לבית החולים בתוואי משופע.

באמור, אחת ממטרות המנהרה היא לעודד שימוש בתחבורה ציבורית בדגש על רק"ל.

הטיעון כי "אולי יהיה יותר זול להשקיע בשיפור מערכת הרמזורים" הוא טיעון תקציבי ולא תכנוני.

13. לדחות את ההתנגדות בעניין שאין התחשבות בנושא התחבורה המוטורית באזור

המנהרה תמנע אפשרות של הפרדה מפלסית שכה חשובה בצומת שבין שד' הרצל

ורח' יפה נוף/ בייט. כבר כיום משתרכים פקקי תנועה בשל העומס במקום. כמו כן, מיפה נוף

לצומת יש עליה ותחילת תנועה מצריכה " זינוק בעליה" שמגביר מהותית את הזיהום הנפלט

מהמכוניות ובשל משטר הרוחות במקום, הזיהום נע לכיוון בייט"ס זיו, שבו מאות ילדים

לאורך שד' בייט מתוכננים לקום חניונים בהיקף של 10,000 מקומות חניה שאמורים

להתמלא בין שבע לתשע בבוקר. גם אם מחציתם ישורתו ע"י כביש בגין, הרי שההגעה

לאחרים תעמיס עוד אלפי מכוניות על צומת יפה נוף/ שד' הרצל שכבר כיום עמוס לעייפה.

מסקנה ברורה שיש צורך לפתרון תחבורתי כולל לאזור הצומת שיכלול " הפרדה מפלסית" .

המנהרה שנחיצותה לא הוכחה תמנע זאת- בדיוק הפוך מהנטען: ככל שנעודד שימוש בתחב"צ,

פחות מכוניות יהיו על הכבישים. הפרדה מפלסית זה פתרון שמעודד שימוש בכלי רכב.

בפועל, יש הפרדה מפלסית – כביש 16, שעובר מתחת לצומת, ומשמש גם לתנועה תוך-עירונית.

הפרדה מיפלסית עבור מכוניות מהווה מחסום אורבאני והפרעה לתנועת הולכי רגל- בדיוק הפוך

מהפרדה מיפלסית המיועדת להולכי רגל המתוכננת בצורה מודרנית ובשילוב בפיתוח שמסביב.

14. לדחות את ההתנגדות לעניין שלעיריית ירושלים יש " אדריכל עיר" ואין " כלכלן עיר". אז מי עושה

את השקלול שבין הוצאה של 75 מיליון ₪ על מנהרה שתלך בסופו של יום כדרך כל המנהרות

שקדמו לה שאינן פעילות כיום ? זאת מול ההוצאה המבורכת על הקמת חמשה בתי ספר שישרתו

את תושבי העיר במשך עשרות שנים ויצמיחו מועמדים למקצועות הרפואה ועוד מקצועות

שחשובים לחוסנה של העיר והמדינה. אולי עדיף שההוצאה על המנהרה תשמש לתמרץ

תלמידים ? מה יותר חשוב – יש לעיר צרכים רבים בנושאים שונים ומטרת התכנון הוא לייצר את

המענים התכנוניים בכל נושא התכנון, ההחלטה על התקציב והביצוע היא לא החלטה של מוסדות

התכנון שבוחנות את המחיצות של המנהרה המוצעת , וכאמור זו נבחנה במספר וועדות שהחליטו

שיש צורך בכך.

לדחות את ההתנגדות לעניין העתקה של 21 עצי "פנסיה דו-נוצתית" שקיימים כיום ב" כיכר אלי

ויזל", במקום בו אמורים לחפור ולהקים את הכניסה הצפון מערבית של "מנהרת שערי צדק".

הצעה כזאת בעייתית בכך שבצד אחד יש במקום חורש עצים בני כעשר שנים שמטילים צל על גינה

עירונית. ההצעה להעתיק את העצים היא מכבסת מילים לריכוך גזרת הכריתה. לא ברור לאן יועברו

העצים ומה גם שלא מקובל להעתיק מין זה של עצים. שתיל של "פנסיה דו-נוצתית" עולה

במשתלה 45 ש' והעתקה אמורה לעלות פי מאה. בנספח סקר העצים מצוין שהערכיות של

עץ כזה בין 2808 ש' ל- 3467 ש' , לעומת כעשרת אלפים שקלים לעץ זית. עולה שאלה של ערכים, מה מול מה ? בצילום, עלוות אותם עצים שבכי כר:- ראשית, מדובר בעצים שניטעו ביוזמת צוות תכנית אב לתחבורה עצמו, במסגרת הקמת הקו האדום של הרק"ל, ולא בעצים ותיקים בני עשרות שנים ויותר. וגם במסגרת פרוייקט המנהרה יהיה פיצוי נופי. יודגש, כי לתכנית ניתן אישור פקיד היערות.

לפי סקר העצים, באתר 64 עצים בוגרים, מתוכם 0 בערכיות גבוהה מאד, 51 גבוהה ו-13 בינונית. 25 מתוכם לשימור, 27 להעתקה ורק 12 לכריתה. זהו המינימום הנדרש. התכנית לוותה ע"י אגרונום מומחה.

ומכל מקום, במקום העצים שייעקרו ינטעו עצים חדשים כפיצוי נופי. באופן כללי, פרויקט הרק"ל בכללותו מוסיף עצים לעיר, בסדרי גודל משמעותיים. למותר לציין, כי אם לא יעקרו בכלל עצים אי אפשר יהיה לפתח לעולם למטרות ציבוריות חשובות, כולל הנגשה שהמתנגד עצמו מדגיש את חשיבותה.

15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלעומת זאת אין בתכנית דבר על בטיחות: במנהרה באורך של 125 מ' ללא כל פתרונות בטיחות שקיימים בכל מבנה. בבניינים גבוהים יש חדרי מדרגות מוגנים במרחקים של 25 מ'. כאן לא מדובר על מבנה שגרתי שקיימים רבים כמוהו, כאן מדובר במבנה ייחודי ואף חד פעמי. לפי כך יש להיכנס לפרטים טכניים כבר בשלב התב"ע. - טענה זו נטענת בעלמא שלא נתמכה בחו"ד מומחה.

יודגש, כי התכנית מלווה כל העת על ידי יועץ בטיחות, ותכנית הבטיחות אושרה על ידי הרשויות המוסמכות – לרבות העירייה, משטרת ישראל וכיבוי אש

16. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציעה מנהרה להולכי רגל שהיא לא הפתרון המתאים במקרה זה ויש לו השלכות קשות על הסביבה.

מנהרות כאלה הופכות מהר מאוד ללא יעילות ואנשים לא משתמשים בהם , יש למצוא פתרונות אחרים כגון גשרים או שיפור מערך הרמזורים. - מעברים להולכי רגל מודרניים (בניגוד למעברים ישנים שנבנו לפני עשרות שנים בעיר) מתוכננים לפי ידע רב שהצטבר בנושאי תאורה, בטיחות, ביטחון, תחזוקה ואפילו פסיכולוגיה סביבתית ונושאים דומים. דוגמאות למעברים נעימים ושימושיים ביותר יש בכל העולם במיוחד בכל הקשור למערכות תחבורה ציבורית בערים רבות. ספציפית בנושא המנהרה לבי"ח שערי צדק, המתכננים הקפידו על התנאים הפיסיים הטובים והעכשוויים ביותר ומעל הכל התכננו של המינהרה הוא למינהרה מאירת עיניים ישרה לחלוטין ללא

פיתולים ואופקית לחלוטין (מה שהצריך פתרונות ניקוז מיוחדים). שני אלה הם התנאים הבסיסיים להצלחה של כל מעבר להולכי רגל. בגלל שני התנאים האלה נוצר מלכתחילה הצורך בקביעת תוואי מעט שונה למינהרה מאשר בתכנית המאושרת. בנייה לפי התכנית המאושרת לא תאפשר את הישירות הנדרשת.

הטענה כי עדיף גשר הולכי רגל תמוהה, שכן ברור שגשר עילי בעל מופע בולט, הפוגע בנוף ובניצפות – הינו חלופה נחותה בהרבה ממנהרה שאינה נצפית. גשר במקום זה מהווה הארכה של התוואי שכן נדרשת התגברות על הפרשי גובה בשני צדדי הגשר.

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

מספר סידורי: 10

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

20. 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.
21. מטרת התכנית המופקדת הינה הריסה ובניה מחדש, לפי מדיניות רק"ל.
22. 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).
23. 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 מינ' 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 וציאה 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: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1277706
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	בוטמן מאיר
עורך התכנית:	רומן נעמי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	1.4.2024
כתובת	מאיר בלבן 8, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	31	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

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

הוראות התכנית:

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

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/03/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

במסגרת החלטת הוועדה התבקשה טבלת מאזן חניה , היות ומדובר בתכנית נפחית ובשימושים נרחבים לא ניתן לקבע טבלה ולכן מבקשים לבטל את הסעיף. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: היות ומדובר במגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור אשר קיימים בו מספר מוסדות חינוך ושימושים ציבוריים והוא בבעלות עירונית, הועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית. בסעיף הראשון בהחלטת הועדה נקבע שיש לבחון מול מחלקת נכסים ואגף תושיה את שינוי ייעוד הכביש הקיים בפועל ומצוי בייעוד מגורים לדרך חדשה. מאחר ולא ניתן לשנות יעוד בסמכות הועדה המקומית, יש לבטל את הסעיף. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 29.05.24 ימשיכו לחול.	11/09/2024
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: יש לבחון מול מחלקת נכסים ואגף תושיה את שינוי ייעוד הכביש הקיים בפועל ומצוי בייעוד מגורים לדרך חדשה. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה והוראות הבינוי, להיקף של 250% , 8 קומות. יש לצמצם את זכויות הבניה ל – 240% בניה מירבי ל – 8 קומות ולציין בטבלה 5 בהוראות התכנית. התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמה ועיבוי מבני ציבור במגרש. יש להשמיט ממסמכי התכנית את נספח הבינוי. התכנית תכלול הוראות, תשריט מצב מוצע,	29/05/2024

נספח תנועה ונספח שמירה על עצים בוגרים.

יש להגדיר את השימושים במגרש ל: בית כנסת, מקווה, חינוך - בית ספר, גני ילדים, מעון יום, מועדון נוער, שימושי חברה וקהילה.

יש להציג בנספח התנועה טבלת מאזן חניה.

יש לתקן בתקנון:

- בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג גוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.

פינוי האשפה יעשה באמצעות מיכלי אשפה מוטמנים. מיקומם ומספרם יקבע בעת הוצאת כל היתר בניה בשטח עם גישה מטורית למשאית פינוי.

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

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.

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

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

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

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

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

הערה:

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

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

הוראות התכנית:

דברי ההסבר לתכנית – יש לציין כי התכנית מבקשת להגדיל שטחי הבניה ולקבוע הוראות בינוי ומספר קומות במגרש. סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש להשמיט את נספח הבינוי ממסמכי התכנית. סעיף 3.2 - יש לתקן את הפער בשטח המגרש בטבלה 3.2 וטבלה 5. סעיף 4.1.1 – יש להגדיר שימושים כמפורט לעיל. סעיף 4.1.2 – יש לתקן סעיף 3. לתוספת לבית הכנסת הקיים בצדו הצפון – מערבי של המגרש. יש לתקן סעיף 4 – להקמת מוסדות חדשים, הרחבה ועיבוי של מוסדות קיימים. סעיף 4.1.2 ג חניה – יש לתקן כמפורט לעיל. סעיף 4.1.2 ד עיצוב אדריכלי – יש להשמיט תת סעיף 2 לעניין קירוי חצר גן הילדים. סעיף 4.1.2 ח תנאי להיתר בניה – יש לתקן סעיף 7 – תנאי להיתר יהיה תיאום ואישור אגף מבני ציבור. יש להשמיט מנח"י. סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה – יש לתקן את מספר הקומות ל – 8 קומות. יש לציין 240% בניה. סעיף 6 – יש להוסיף סעיף לעניין עצים לשימור / העתקה / עקירה. סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן – כל מבנה ציבור ייבנה בנפרד ממבני הציבור האחרים. כל מבנה ייבנה בהינף אחד. סעיף 7.2 מימוש התכנית – יש לתקן למועד משוער למימוש התכנית 10 שנים. תשריט מצב מוצע לא יסומנו עצים לשימור מחוץ לתחום התכנית. אין סיבה לסמן עצים לעקירה בגבול המגרש, מחוץ לבינוי קיים או מוצע, ויש לסמן עצים אלו לשימור. יש להשמיט סימון קווי הבניין מחוץ לתחום המגרש בחלק הדרומי.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריכים 29.5.2024, 11.9.2024, 5.3.2025, החלטת הועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

בהחלטה מתאריך 29.5.2024 נקבע שיש להשמיט ממסמכי התכנית את נספח הבינוי.

היות ומדובר במגרש גדול למבני ציבור בשטח של כ- 9 דונם, יש להציג נספח בינוי סכימאתי שמציג את נפחי הבניה והשימושים המוצעים בתכנית.

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. סעיף 3 בהחלטת הוועדה מתאריך 29.5.2024 **מבוטל**: "התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמה ועיבוי מבני ציבור במגרש. יש להשמיט ממסמכי התכנית את נספח הבינוי. התכנית תכלול הוראות, תשריט מצב מוצע, נספח תנועה ונספח שמירה על עצים בוגרים."

במקומו יבוא: "התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמה ועיבוי מבני ציבור במגרש. מסמכי התכנית יכללו נספח בינוי. הבינוי יוצג באופן סכימאתי שיציג את נפחי הבינוי והשימושים המוצעים. מבנים ניידים קיימים ובניה קלה יסומנו להריסה. נספח הבינוי יהיה מנחה ויתואם מול מחלקת התכנון."

2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות מתאריך 15.5.2024, 11.9.2024, 5.3.2024, ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות	23.4.2025	

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1312669
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	זעזרה מדחת
עורך התכנית:	שובל נירה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	20.2.2025
כתובת	אל מותנבי , ואדי גוז ואדי גוז רח אל מותנבי 14

גוש	חלקה	בשלמות
30518	38	כן

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

<u>התכנית עוסקת במבנה מגורים היסטורי בן 2 קומות על קומת מרתף בעל חריגות בניה, התכנית מציעה:</u> 1. שינוי ייעוד ממגורים ב' למגורים ג'. 2. קביעת סך שטחי הבנייה בתכנית ל- 1320 מ"ר מירבי, מתוכם 1,222 מ"ר עיקרי ו- 90 מ"ר שירות המהווים 147% אחוזי בניה מירביים. 3. תוספת יח"ד מ-4 ל-9. סה"כ תוספת 5 יח"ד. שטח יח"ד ממוצע 135.7 מ"ר. 4. תוספת 2 קומות על בניה קיימת, סה"כ 4 קומות על קומת מרתף. 5. תוספת בניה בחזית המגרש. 6. קביעת קווי בניין חדשים. 7. קביעת שלביות ביצוע. 8. קביעת תנאים למתן היתר בניה. 9. קביעת הוראות לנטיעת עצים בגבול התכנית.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	9	895	100	1230	
סה"כ	9	895	100	1230	סה"כ 1320 מ"ר מעל ומתחת,

147% בניה מירביים.			
תיאור המצב הקיים			
מבנה היסטורי בן 2 קומות על קומת מרתף משנת 1967 בעל חריגות בניה.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
עמ/9- תכנית מתאר העיר העתיקה וסביבתה- קבעה יעוד איזור מגורים מיוחד, שנת 1977.			
2639- תכנית מתאר צפון השכונה (וואדי ג'וז), שנת 1984.			
11836- הכשרת בניה / שינוי ייעוד- שינוי ייעוד למגורים ב', שנת 2013.			
היתרים:			
1980/0631.00- תוספות בניה / הרחבה לבנין קיים – הוכנה טיוטת היתר בניה – שנת 1982.			
2000/0391.00- תוספות בניה / הרחבה לבנין קיים – הבקשה נסגרה, שנת 2023.			
2000/0391.01- תוספות בניה / הרחבה לבנין קיים – הבקשה נסגרה, שנת 2023.			
עבירות בניה:			
2013/4359.00- תלונה לבניה בניגוד להיתר, שנת 2013.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה הוקם בשנים מאוחרות יחסית, לא נכלל ברשימת השימור העירונית ולא ניכר כי קיימים בו ערכים לשימור.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ט. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור פיתוח עירוני.			
י. התייחסות לתכנית הבנייה- 240% בנייה מירביים עד 6 קומות.			
יא. תכנית שכונתית- תכנית אב ואדי ג'וז מס' 0894857.			
יב. תקן חנייה עירוני- בינוני 1:1.3			
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		תואם.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל

לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1312669 – שכי' ואדי ג'וז כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת הרחבת דירה והכשרת תוספות לבניין מגורים קיים. התכנית חלה על חלקה 38 בגוש 30518, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן לתקנון: - בטבלה שבסעיף 5 יש לתקן את שטח גודל המגרש ל889 מ"ר בהתאם לרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בגוש 30518 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 01.08.2017 הקבעה את גבולות חלקה 38. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	לשכה משפטית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הכשרת חריגות בניה בהיקף משמעותי, לא ממצה מדיניות מאושרת.	אין	התאמה לחזון העיר
אין	אין	כלכלת היישוב/ הרשות:
אין	אין	השפעות חברתיות:
פתרון החניה המוצע אינו מיטבי.	אין	תשתיות ותחבורה:

סביבה ונוף:	אין	אין
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

1. התכנון המוצע אינו מיטבי ואינו מנצל את כראוי את המגרש.
2. הבניין הקיים כולל עברות בניה בהיקף נרחב שחלקם התכנית מציעה להרוס וחלקם אינם מסומנים .
3. התכנית המוצעת לא ממצה את זכויות הבניה: המדיניות מאפשרת עד 6 קומות, והתכנית המוצעת מציעה 4 קומות בלבד .
4. פתרון החניה המוצע אינו מיטבי ואינו יעיל: מעלון חניה ל-6 מקומות חניה מוצע באיזור שאינו נגיש מהכביש ובפיזור בשני מקומות בחלקה
5. ב GIS ניכר כי יש מס' עצים בוגרים אשר לא מצויינים במסמכי התכנית ופתרון החניה המוצע יגרום לעקירתם.
6. יהיה ניתן לקדם תכנית ככל ויוצע תכנון מיטבי אשר יכלול הריסת כל הבניין והצעת תכנון חדש שממצה את המדיניות המאושרת, תוך מתן פתרונות חנייה תת"ק בגבולות המגרש.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ	בודק תכניות תב"ע		

מספר סידורי: 13

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

גוש	חלקה	בשלמות
30026	138	כן

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

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

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	17	600.64	100	367% בניה מרבים
היקפי בניה – מ"ר – מרבי מעל לקרקע				
		1788		
תיאור המצב הקיים				
בתחום החלקה מצוי מבנה מגורים בן 3 קומות וגג שטוח שהוקם בשנות ה-30 בסגנון מודרני פשוט. מסחר לחזית רחוב עזה. 7 יח"ד קיימות.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 9988 – מתאר שכונת רחביה – אזור מגורים ג' חדש. בינוי עד 6 קומות. 182% בניה מרבים. נסיגה בקומה שישית עד 2.5 מ' עומק. קווי בנין 6 מ' קדמי, 5 מ' אחורי, 4 מ' צידי. 42% תכסית. תכנית 1210 משנת 1968 אשר ייעדה את המגרש לאזור מגורים 2 ודרך. 120% עד 4 קומות.				

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

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1363290 – רח' עזה 29, רחביה כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי קווי בנין והגדלת אחוזי בניה עבור הרחבות ותוספת קומות, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים שנקבע בתכנית 9988 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 138 בגוש 30026 מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 30026 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 138. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור עיקרי התכנית ומטרותיה: מטרת התכנית: שינוי קווי בנין והגדלת אחוזי בניה עבור הרחבות ותוספת קומות התייחסות למבנים ואתרים לשימור: תחום העיר ההיסטורית מבנה היסטורי רשימת השימור העירונית אתר 4932 רשימת השימור בתכנית 9988 חזית צפון מערבית לרחוב עזה מוגדרת כ'חזית מסחרית' ו'חזית רחוב לשימור' לגביה מפורטות הוראות שימור בסעיף 6.1 ד' תיאור מצב קיים: האתר ממוקם בחלקה פינתית בכתובת עזה 29 פינת האר"י מתחם לשימור רחביה. בתחום החלקה מצוי מבנה מגורים בן 3 קומות וגג שטוח שהוקם בשנות ה-30 בסגנון מודרני פשוט. הבנין נבנה בטון מחופה טיח. חזית לרחוב עזה תוכננה בקומת הקרקע כחזית מסחרית ל 4 חנויות.	

מיקום החלקה ייחודי כלפי הצומת, כך ששלוש חזיתות הבנין מתפקדות כחזיתות ראשיות נצפות. בחזית הצפונית מתוכננת הכניסה הראשית לחדר המדרגות של הבנין שבמקור תוכנן עם פתח נוסף מכיוון החצר האחורית. לא נמצא היתרים למעט היתרים לסגירת חורף. ע"ב תשריט בית משותף משנת 1981 קיימות בבנין 7 יח"ד, מתוכן 2 דירות חדר. לא קיים פתרון חניה בתחום החלקה. בחלקה נטועים 12 עצים בוגרים, מהם ברושים ופיקוסים משמעותיים בחצר קדמית צפון מזרחית. תכנית מאושרת: תכנית המתאר לשכונת רחביה מס' 9988 בתוקף מתאריך 25/08/2015 יעוד מגורים 3 מספר הקומות המרבי יהא 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. הקומה השישית תיבנה בנסיגה לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ' 2.5. קו בנין מאושר בחלקה פינתית יהיה 5 מ' לחזיתות הרחובות עיקרי הוראות התכנית: 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים חדש ג' לאזור מגורים ג'. 2. הגדלת אחוזי בניה. 3. קביעת קווי בנין חדשים. 4. קביעת מס' קומות מירבי. 5. הגדלת מס' יח"ד מ-7 יח"ד ל-17 יח"ד. התייחסות למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף מונה תדפיס הוראות_6, מספר גירסת תשריט מצב מוצע_6, נספח בינוי מתאריך 03/12/24, תיק תיעוד (סולר, 10/05/24), סקר עצים (רוזנברג, 13/11/22) ועדת שימור: המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 18: לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: - יש לשמור על כניסה מקורית קיימת לחדר המדרגות מחזית קדמית צפון מזרחית קומת הקרקע התחתונה בנוסף לכניסה מוצעת בחזית דרום מזרחית לרח' האר"י קומת הקרקע העליונה המהווה אלמנט אופייני בבניינים ההיסטוריים. יש להוסיף חתך צפון-דרום דרך חדר המדרגות. - יש לבחון אפשרות העתקה של דירה קיימת בפינה הצפון מזרחית קומת הקרקע לקומות החדשות והשמשה לטובת שטח מסחרי נוסף. במידה ולא יתאפשר יש להציג גדר סביב החצר הפרטית בפינה. - יש להוסיף בתשריט סימון 'חזית מסחרית' בחזית ראשית צפון מזרחית הפונה לצומת הרחובות ולהרחיב/להוסיף פתחים מסחריים בחזית קומת קרקע, לבחון אם ניתן לתכנן פתח בקיר צדי ממ"ד. - שטח משותף פתוח צמוד לחזית צפון מערבית ירוצף בהמשכיות ובהתאמה לשיפוע המדרכה תוך הריסה של גדרות פיתוח והנמכת שטח הקרקע סמוך לעצים, באישור אגרונום עורך סקר העצים. - ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר בניה של גדרות/מצללות/סגירת חורף בשטח משותף פתוח. - יש לקבוע הוראות בדבר שביל כניסה משותף שיאפשר מעבר רגלי במדרגות פיתוח לאורך גבול מגרש צידי בין רח' עזה והאר"י. במפלס רח' עזה רוחב מינימאלי 1 מ' סמוך לחצר פרטית המוצמד לחנות הפינתית. ראה סעיף 4.1.2. טו 2 בהוראות תכנית המתאר. - לא תותר סגירת חורף קבועה או עונתית בחצר צדית דרום מערבית. יש למחוק סעיף 4.1.2 ג' 1. - יש לתכנן מרפסות חזית צפון מערבית לרח' עזה בקו אחיד בהמשכיות לקו החזית כל הקומות. - אין התנגדות לחיפוי אבן הרחבה-תוספת הבניה למעט אזכור טיח אגרגטי התואם את גוון האבן בחזית מסחרית קומת קרקע צפון מערבית וצפון מזרחית, תאום גוון וטקסטורה טיח ומפגש עם אבן. - לאורך חזית מסחרית קומת הקרקע צפון מערבית וצפון מזרחית יתוכנן קרניז-גגון המשכי בולט בעומק 0.2 מ' מעל תחום המדרכה/שטח משותף פתוח התואם את סגנון הבניה המודרני. - כחלק מהיתר הבניה יוגש נספח פרט חזית מסחרית לאישור מחלקת השימור. התכנון יכלול פרט ויטרינה אחיד לכל החנויות מברזל בלגי/פלדה ותאורה. כיון הפתיחה של	
--	--

- הדלתות יהיה לתוך החנויות ולא לשטח המדרכה. לא תותר התקנת סוככים. בגוף הנספח יתואם שילוט המסחר באותיות בודדות.
12. יש לבחון מיקום מעלית בצמוד לחדר המדרגות שיהיה סגור והרחבת דירות בחזית דרום מערבית.
13. יש לתקן התייחסות למפלס כניסה קובעת כפשוטו ממפלס רחוב עזה ובהתאמה לצמצום מספר קומות בהתאם להוראות הבינוי בתכנית המתאר עד 6 קומות. תותר בניה ללא נסיגה בקומת הגג.
14. יש לבחון אם ניתן להציע שיפור העמדה של מתקן חניה מוטמן עבור 5 מקומות חניה בחצר דרום מזרחית לרח' האר"י על מנת שתשמר קרקע כלפי הרח' לצורך בניה מחדש גדר אבן 1 מ'~ וגדר חיה.
15. להוסיף התייחסות לשטח אצירת אשפה למגורים בחצר רח' האר"י בנפרד מהמסחר ברח' עזה.
16. יש לעדכן בתשריט התייחסות לעצים הנטועים בחלקה סמוכה מדרום המופיעים בסקר עצים.
- יש להוסיף בהוראות התכנית התייחסות לעצים, לקבוע הנחיות פיתוח נטיעות חדשות ככל הניתן.
- יש לעדכן סקר עצים בהתאם למצב מוצע בתשריט כריתה עצים בחצר דרום מזרחית לרח' האר"י.
17. יש להוסיף תנאי בהליך רישוי סעיף 6.1.1 קבלת אישור מחלקת השימור לפני דיון.
18. יש לאחד שלבי ביצוע סעיף 7.1 לשלב אחד.

החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:

1. לבחון שמירה על כניסה מקורית קיימת לחדר המדרגות מחזית קדמית צפון מזרחית קומת הקרקע התחתונה בנוסף לכניסה מוצעת בחזית דרום מזרחית לרח' האר"י קומת הקרקע העליונה המהווה אלמנט אופייני בבניינים ההיסטוריים. יש להוסיף חתך צפון-דרום דרך חדר המדרגות.
2. יש להוסיף בתשריט סימון 'חזית מסחרית' בחזית ראשית צפון מזרחית הפונה לצומת הרחובות ולהרחיב/להוסיף פתחים מסחריים בחזית קומת קרקע, לבחון אם ניתן לתכנן פתח בקיר צדי ממ"ד.
3. שטח משותף פתוח צמוד לחזית צפון מערבית ירוצף בהמשכיות ובהתאמה לשיפוע המדרכה תוך הריסה של גדרות פיתוח והנמכת שטח הקרקע סמוך לעצים, באישור אגרונום עורך סקר העצים.
4. ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר בניה של גדרות/מצללות/סגירת חורף בשטח משותף פתוח.
5. יש לבחון האם ניתן לקבוע הוראות בדבר שביל כניסה משותף שיאפשר מעבר רגלי במדרגות פיתוח לאורך גבול מגרש צידי בין רח' עזה והאר"י. במפלס רח' עזה רוחב מינימאלי 1 מ' סמוך לחצר פרטית המוצמד לחנות הפינתית. ראה סעיף 4.1.2. טו 2 בהוראות תכנית המתאר.
6. לא תותר סגירת חורף קבועה או עונתית בחצר צדית דרום מערבית. יש למחוק סעיף 4.1.2 ג' 1.
7. יש לתכנן מרפסות חזית צפון מערבית לרח' עזה בקו אחיד בהמשכיות לקו החזית כל הקומות.
8. אין התנגדות לחיפוי אבן הרחבה-תוספת הבניה למעט אזכור טיח אגרגטי התואם את גוון האבן בחזית מסחרית קומת קרקע צפון מערבית וצפון מזרחית, תאום גוון וטקסטורה טיח ומפגש עם אבן.
9. לאורך חזית מסחרית קומת הקרקע צפון מערבית וצפון מזרחית יתוכנן קרניז-גגון המשכי בולט בעומק 0.2 מ' מעל תחום המדרכה/שטח משותף פתוח התואם את סגנון הבניה המודרני.
10. כחלק מהיתר הבניה יוגש נספח פרט חזית מסחרית לאישור מחלקת השימור. התכנון יכלול פרט ויטרינה אחיד לכל החנויות מברזל בלגי/פלדה ותאורה. כיון הפתיחה של הדלתות יהיה לתוך החנויות ולא לשטח המדרכה. לא תותר התקנת סוככים. בגוף הנספח יתואם שילוט המסחר באותיות בודדות.
11. יש לבחון מיקום מעלית בצמוד לחדר המדרגות שיהיה סגור והרחבת דירות בחזית דרום מערבית.
12. יש לבחון אם ניתן להציע שיפור העמדה של מתקן חניה מוטמן עבור 5 מקומות חניה בחצר דרום מזרחית לרח' האר"י על מנת שתשמר קרקע כלפי הרח' לצורך בניה מחדש גדר

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

האר"י. יש לקבוע הגנות לעצים אשר נמצאים מחוץ לתחום הבינוי. (לבחון היתכנות של שמירה על עץ 11 אדר סורי). 15. יש להוסיף תנאי בהליך רישוי סעיף 6.1.1 קבלת אישור מחלקת השימור לפני דיון. 16. יש לאחד שלבי ביצוע סעיף 7.1 לשלב אחד.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	חריגה מתכנית מתאר רחביה 9988 לנושא אחוזי בנייה	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	פתרון חנייה מאולץ ולא מספק	
סביבה ונוף:	עקירת עצים וסימון עצים לשימור בסמוך לבינוי מוצע	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
02/04/2025	להוריד מסדר היום, לצורך קבלת המלצה חדשה של מהדס העיר - מה מקובל מבחינה תכנונית על הצוות המקצועי.
23/03/2025	התכנית ירדה מסדר היום

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית המוצעת חורגת בחריגה משמעותית מתכנית מתאר רחביה 9988 לנושאי אחוזי בנייה ומספר הקומות. היות ומדובר על תוספת קומות מעל בניין קיים ולא על פינוי בינוי. יש לצמצם מספר קומות על ידי תוספת 2 קומות בלבד כמקובל. לעניין אחוזי הבנייה ניתן לאפשר חריגה לא משמעותית מתכנית רחביה בהתאם לאחוזי הבניה שיתקבלו בתוספת 2 קומות.
2. התכנית מציעה פתרון חנייה מאולץ וחסר על פי תקן, לחזית רחוב האר"י תוך פגיעה בחצר הקדמית. יש לבטל פתרון חנייה ולהציע פטור מחנייה בהתאם לכך, יש לסמן את העצים המסומנים לעקירה לסימון שימור.

שימור

3. לבחון שמירה על כניסה מקורית קיימת לחדר המדרגות מחזית קדמית צפון מזרחית קומת הקרקע התחתונה בנוסף לכניסה מוצעת בחזית דרום מזרחית לרח' האר"י קומת הקרקע העליונה המהווה אלמנט אופייני בבניינים ההיסטוריים. יש להוסיף חתך צפון-דרום דרך חדר המדרגות.
4. יש להוסיף בתשריט סימון 'חזית מסחרית' בחזית ראשית צפון מזרחית הפונה לצומת הרחובות ולהרחיב/להוסיף פתחים מסחריים בחזית קומת קרקע
5. שטח משותף פתוח צמוד לחזית צפון מערבית ירוצף בהמשכיות ובהתאמה לשיפוע המדרכה תוך הריסה של גדרות פיתוח והנמכת שטח הקרקע סמוך לעצים, באישור אגרונום עורך סקר העצים.
6. ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר בניה של גדרות/מצללות/סגירת חורף בשטח משותף פתוח.
7. יש לבחון האם ניתן לקבוע הוראות בדבר שביל כניסה משותף שיאפשר מעבר רגלי במדרגות פיתוח לאורך גבול מגרש צידי בין רח' עזה והאר"י. במפלס רח' עזה רוחב מינימאלי 1 מ' סמוך לחצר פרטית המוצמד לחנות הפינתית.
8. לא תותר סגירת חורף קבועה או עונתית בחצר צידית דרום מערבית. יש למחוק סעיף 4.1.2 ג' 1.
9. יש לתכנן מרפסות חזית צפון מערבית לרח' עזה בקו אחיד בהמשכיות לקו החזית כל הקומות.
10. אין התנגדות לחיפוי אבן הרחבה-תוספת הבניה למעט אזכור טיח אגרגטי התואם את גוון האבן

- בחזית מסחרית קומת קרקע צפון מערבית וצפון מזרחית, תאום גוון וטקסטורה טיח ומפגש עם אבן.
11. לאורך חזית מסחרית קומת הקרקע צפון מערבית וצפון מזרחית יתוכנן קרניז-גגון המשכי בולט בעומק 0.2 מ' מעל תחום המדרכה/שטח משותף פתוח התואם את סגנון הבניה המודרני.
12. יש לבחון מיקום מעלית בצמוד לחדר המדרגות שיהיה סגור והרחבת דירות בחזית דרום מערבית.
13. להוסיף התייחסות לשטח אצירת אשפה למגורים בחצר רח' האר"י בנפרד מהמסחר ברח' עזה.
14. יש להוסיף בהוראות התכנית התייחסות לעצים, לקבוע הנחיות פיתוח נטיעות חדשות עבור עצים בוגרים.
15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית וחלקות המצרניות.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים			

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1435577
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	לאפי מחמד דאוד
עורך התכנית :	לאפי מועתז
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	23/03/2025
כתובת	א נהדה , בית צפפה רח' אל יאסמין 13.

גוש	חלקה	בשלמות
30284	43	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 1 תשריט 2

התכנית מציעה תוספת של 2 קומות מעל בניין קיים. 1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'. 2. קביעת שטחי הבנייה לסה"כ 1,735 מ"ר מתוכם : 1215 מ"ר עיקרי ו-170 מ"ר שירות מעל לכניסה הקובעת ו-350 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. 3. קביעת מספר הקומות לסה"כ 5 מעל לכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. מוצע תוספת של 2 קומות, מעל 3 קומות קיימות. 4. קביעת מס' יח"ד לסה"כ 10 יח"ד, תוספת של 4 יח"ד ל-6 יח"ד קיימות. 5. תוספת מקומות חנייה. 6. קביעת קווי בניין מרביים חדשים. 7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח. 8. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	10	769.04	100	1735 מ"ר	כ-226% בניה מרבים לרבות חישוב שטחי בנייה בקומת החניון שמוצעים מעל הקרקע.
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים בן 3 קומות לחזית צידית מזרחית ו 4 קומות לחזית מערבית צידית. כאשר בחזית זאת קומה מפולשת לטובת כניסה לחניית תת"ק. סה"כ 6 יח"ד.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 3855 משנת 2007, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 3 מיוחד אחוזי בנייה עד 90% - 6 יח"ד. עד 4 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף.					

היתרים: 2018/0569.00 היתר משנת 2020, לבניין חדש בן 3 קומות, סה"כ 6 יח"ד.			
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
טז. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני יז. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 6 קומות. 200 – 240 אחוזי בנייה. יח. תכנית שכונתית – תכנית אב בית צפפה. בינוי עד 5 קומות. 180% בנייה. יט. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	מענה פרוגרמתי לצרכי ציבור יינתן ברמת השכונה
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ויח"ד ושינוי יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד שנקבע בתכנית 3855 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלק מחלקה 43 בגוש 30284, מדובר בגוש מוסדר. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל המגרש ל767 מ"ר בהתאם לשטח חלקה ארעית [1] מתצ"ר 1656/2013. 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. 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 30284 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 11/08/2011 הקבעה את גבולות חלקה 43. • בחלקה 43 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1656/2013 הכשרה לרישום מתאריך 02.02.2014. הקו הכחול של התכנית מתבסס על חלקה ארעית [1] מתצ"ר זו. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות שבמפת הגוש ובתצ"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 .	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת יח"ד חדשות	בניגוד לעקרונות תכנית האב במספר הקומות ואחוזי הבנייה	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
הצעת חניות עיליות על חשבון שטחי גינון.		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת התכנית מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא אחוזי הבנייה ומספר הקומות, מאחר והחניון המוצע בחלקו מעל הקרקע. לאור זאת, יש לצמצם את שטחי הבנייה המוצעים לעד 180% בנייה מרבי ו 5 קומות מכל חתך. בהתאם למדיניות תכנית האב.
2. התכנית מציעה חניות עיליות על חשבון שטחי גינון. מקומות החנייה מפורזים. פתרון זה לא מקובל. פתרון החניה בהתאם לתוספת יח"ד יוצע עפ"י תקן ובקונטור קומת החנייה בלבד (על חשבון שטחי המילוי) בתיאום עם אגף תושייה.
3. יש לשמור על 3 מטר קווי בנין לכל חזית – בדגש לחזית דרומית.
4. בהתאם לצמצום מקומות החנייה. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש בתיאום עם אגף שפ"י.
5. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
6. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
7. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד אגף תושייה בהתאם למצוין לעיל.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת

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

הערה:

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

הערות טכניות:

הוראות התכנית:

טבלה 5: יש לתקן בעמודת סה"כ שטחי בנייה ל – 1735
(שטח מרפסות כפי שמצוין בהערה קטנה 1 – ניתן לפרט בעמודה נפרדת – יש להסירה).

אחוזי בנייה כוללים יש לתקן ל – 226% בניה.

מידע ורישום:

יש לתקן בתקנון: בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל המגרש ל 767 מ"ר בהתאם לשטח חלקה ארעית [1] מתצ"ר 1656/2013.

תנאים בהליך הרישוי: תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים			

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1420348
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	סלימאן מוסטפה
עורך התכנית:	דאר טאה אחמד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	02/03/2025
כתובת	דרך רמאללה, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30610	111	לא

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

תוספת קומה והגדלת זכויות הבנייה עבור מבנה למסחר, משרדים ומבנים ומוסדות ציבור. 1. קביעת בינוי לתוספת קומה 8 לשם הגדלת הבינוי המוצע למסחר ומשרדים, בהתאם לנספח הבינוי. 2. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים וקביעתם ל- 9,714.2 מ"ר. מתוכם: 3,131 מ"ר עיקרי ו-685.2 מ"ר שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת ו-5,898 מ"ר שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת. מתוכם: 120 מ"ר שטחי בניה עיקריים לצרכי ציבור. 3. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-7 קומות ל-8 קומות מעל 7 קומות חניה תת קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי. 4. קביעת קווי בניין חדשים. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 6. קביעת הוראות להפרשה בשטח בנוי במבנה לצרכי ציבור. 7. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית. 8. ביטול הוראות זכות מעבר בתחום המגרש. 9. ביטול הוראות לסטיו \ ארקאדה בחזית המבנה. 10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
--

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

	מ"ר	%	מ"ר – מרבית מעל לקרקע		
מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	918.82	100	3,816.2	415.34% בניה מירבית מעל הקרקע. מתוכם 120 מ"ר שטח עיקרי לצרכי ציבור בנוסף מוצע 94.50 מ"ר שטח מרפסות.	
סה"כ	918.82	100			
תיאור המצב הקיים					
מגרש ריק מבינוי המשמש לחניה. קיים מבנה מבניה קלה בחלק הדרומי של המגרש.					
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 72371 – מאושרת משנת 2016. תא שטח 1 - יעוד קרקע מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. שימושים - מסחר בקומת הקרקע, תעסוקה ומשרדים בקומות א-ו. בקומה א' שטח לשימוש ציבורי עבור מרכז קהילתי, תרבות ורווחה כגון: ספריה עירונית. מאושרות 7 קומות וסה"כ 5,124 מ"ר כוללים. מתוכם 1,860 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 582 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-2,682 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת משותפים לכלל השימושים. 2,442 מ"ר מרבית מעל הקרקע המהווים 264% בניה מרבית. - למסחר: 360 מ"ר עיקרי ו-271 מ"ר שרות. - למשרדים: 1,380 מ"ר ו-301 מ"ר שרות. - למבנים ומוסדות ציבור: 120 מ"ר עיקרי ו-10 מ"ר שרות. סטיו \ ארקאדה – מאושר מעבר מקורה בקומת הקרקע ברוחב 3.6 מ' שישמש את הציבור. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב חירום מאושר בין הבינוי המוצע וגבול החלקה הנושק בדרך הציבורית.					
היתרים: לא הופקו היתרים במגרש.					
עבירות בניה: 2008/8442.00 – תיק נסגר לבניה ללא היתר.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ב. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים בא. התייחסות לתכנית הבניה: עד 6 קומות בב. תכנית אב בית חנינה שועפט: יעוד מגורים ד' עם הנחיות מיוחדות – אזור עם שימושים מעורבים.. נמצא באזור חיפוש מוקד לבינוי גבוה עד 18 קומות. מגרשים עד 2 דונם על דרך רמאללה 250%, 8 קומות, 20% הפרשה בקרקע לצרכי ציבור, 45% תכסית. בג. תקן חנייה עירוני: בינוי					
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		לא תואם	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	120 מ"ר עיקרי + 10 מ"ר שירות, בקומה א' שטח לשימוש ציבורי עבור מרכז קהילתי, תרבות ורווחה כגון: ספריה עירונית	צמצום השטח המאושר לצרכי ציבור ב – 10 מ"ר שטח שירות.
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 1420348 מונה תדפיס הוראות: 2 מונה תדפיסה ש ריט: 2 תנאי להפקדה : סקר הסטורי ותוכנית דיגומים במידת הצורך לאישור המשרד להגנ"ס. התוכנית אינה עומדת במרחקי הבטיחות מתחנת דלק המוגדרים בתמ"א 18 . יש לצמצם את קו הבינוי כך שיעמוד במרחק 40 מטר מתחנת הדלק ואין אפשרות במסגרת המרחקים הקיימים לקיים מוסדות ציבוריים בתוכנית זו .

הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשעיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 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. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
תאריך 27/03/2025 בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 1420348 הגדלת זכויות הבנייה ומספר הקומות בשכונת בית חנינא ירושלים מונה תדפיס הוראות 2 מונה תדפיס תשריט 2 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30610 חלקה 111 – בבעלות פרטית	אגף נכסי עיריה

נכסים 9966 - שטח מבונה בבנין מגורים (למרכז קהילה, תרבות ועוד) שטחים אין מגרשים ציבוריים בשטח התוכנית. הערות הנכסים תוכנית 72371 קבע הפרשה מבונה לטובת עיריית ירושלים בתא שטח 1, בקומת הכניסה 120 מ"ר שטח עיקרי לשימוש קהילה תרבות ורווחה (ספריה) בנוסף ל-10 מ"ר שטחי שירות. נקבע גם זיקת מעבר לטובת הציבור בסטו המבנה. מגישי התוכנית מסרבים להעביר את השטחים הציבוריים שנקבעו בתוכנית קודמת לידי העירייה. לא ניתן להפקיע שטחים מבונים במבנה לכן אין בידי האגף כלים להעברת הפרשה לחזקתה. לאור זאת אין אגף הנכסים רואה סיבה לאישור תוספת זכויות במגרש זה. תנאי להפקדת התוכנית הוא אישור אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני בדבר התחייבות היזם לשטחים הציבוריים בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. יש להוסיף להוראות התוכנית את הסעיפים הבאים: רישום שטחים מבונים השטח המסומן בנספח הבינוי כדירה לצרכי ציבור יהא בהיקף שלא יפחת מ _____ מ"ר. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: קלט עולים או דירת רווחה לבעלי מוגבלויות 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 השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים המבונים 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 תחת תנאים להיתר בניה תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. יש להוסיף תחת שלבי ביצוע: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1420348 – שכ' בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות הבנייה ומספר הקומות עבור מבנה למסחר, משרדים ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלק מחלקה 111 בגוש 30610, מדובר בגוש בהסדר ירדני. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בחלקה 111 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 806/2016 הכשרה לרישום מתאריך 02.08.2016, תצ"ר זו הוכנה בהתאם לתכנית 72371. הקו הכחול של התכנית מתבסס על תא שטח 1 מתכנית 72371 וחלקה ארעית [1] מתצ"ר זו, מבדיקה שנעשתה הקו הכחול תואם לחלקה ארעית [1]. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1420348 – בית חנינא מונה תדפיס: הוראות 2, תשריט 2 מיקום: פינת דרך בית חנינא / רח' עבד א רחמן דג'אני, בית חנינא גוש: 30610 , חלקה: 111 שטח: 0.924 דונם מצב סטטוטורי: 72371 מצב מאושר: ע"פ תכנית 72371, ייעוד הקרקע בשטח התכנית הוא 'מסחר, תעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור'. שטחי הבנייה המרביים המותרים הם 2,442 מ"ר (631 מ"ר מסחר / 1,681 מ"ר תעסוקה / 130 מ"ר מבני ציבור), ומותר לבנות עד 7 קומות. מצב קיים: יש חניון עילי בכל שטח התכנית. תיאור התכנית: התכנית הנוכחית מציעה הגדלת זכויות בנייה למסחר, תעסוקה, ומבני ציבור, כולל תוספת קומה אחת לסה"כ 8 קומות. סך שטחי הבנייה המרביים המוצעים הם 3,816 מ"ר (3,696 מ"ר מסחר ומשרדים / 120 מ"ר מבני ציבור). תוספת של 1,374 מ"ר שטח מרבי (סה"כ 3,816) קביעת מספר הקומות המרבי ל-8 קומות 120 מ"ר הפרשה מבונה לצרכי ציבור הערכת התכנית: לשכונת בית חנינא נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד אמור להכפיל את עצמו ומספר התושבים צפוי לגדול בשליש עד לכדי 99,600 תושבים. כתוצאה, הביקוש לשירותי ציבור יגדל באופן משמעותי ובעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים גדולים לבתי ספר על יסודיים, מגרשים למעונות יום ומגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: לאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, וצרכי השכונה, יש להגדיל את ההפרשה המבונה ל-150 מ"ר שטח עיקרי עבור שימושי חברה/קהילה, כגון: אולם רב תכליתי / מועדון לקשיש / מועדון נוער. בסמוך לתכנית מצפון, קיימת תחנת דלק ולכן יש לבדוק מול מחלקת איכות הסביבה	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
---	--

(המכותבת לחוות דעת זו) מה המרחק המינימלי שממנו אפשר למקם את ההפרשה הציבורית. במידה ולא ניתן להכניס לשם שימושים עם קבלת קהל, יש להפריש 150 מ"ר שטח עיקרי עבור משרדים עירוניים.

יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלבנטית. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ועם כניסה נפרדת וככל הניתן שתהיה עצמאית מבחינת חיבור למערכות.

מכיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.

יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.

בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.

יש לתקן בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.

ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים.

בכבוד רב,

עופר אהרון

מנהל המחלקה למדיניות התכנון

העתקים:

מר אמי ארבל, ממונה על תכנון העיר וסגן מנהל האגף לתכנון העיר

גב' יעל בדיחי, סגנית ממונה על התכנון, מחלקת תכנון העיר

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

גב' יעל צור, מרכז תכנון סביבתי והנגשת מידע, איכות הסביבה

מר אוסאמה גנאים, מרכז תכנון סביבתי והנגשת מידע, אגף חברה

עו"ד אלעד גונן, הממונה על תועלות ציבוריות, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית חורגת ממדיניות לעניין אחוזי בניה	
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת שטחים למסחר ותעסוקה	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	התכנית מציעה חניות על פי התקן מתחת לקרקע	
סביבה ונוף:	התכנית אינה עומדת במרחקי הבטיחות מתחנת דלק.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במגרש על דרך רמאללה, מבוקשים 400% בניה מרביים, מעבר למה שנקבע במדיניות תכנית אב בית חנינה שועפט. מאחר ומדובר במבנה למסחר ותעסוקה הכולל גם הפרשה לצרכי ציבור בשטח בנוי, שגם נמצא על ציר ראשי ותוואי רכבת הקלה עתידי הקו החום, ניתן לאשר אחוזי בניה החורגים מהמדיניות כפי שאושר בתכניות דומות בשכונה.
2. בהמשך לנ"ל, יש לתאם את התכנית מול צוות תכנית אב לתחבורה.
3. קו הבניין המזרחי כלפי ציר רק"ל ייקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מ' לפחות, בקטע המשיק לחלקה. ככל שמדרשת הרחבת זכות הדרך לשם כך, היא תהיה בייעוד דרך על חשבון המגרש.
4. בהמשך לכך, יש לקבוע קו בניין 0 עבור המסחר בחזית הצפונית וקו בניין 3 מטר בחזית הדרומית למגרש מגורים והמערבית לדרך שאינה ראשית.
5. רמפת הכניסה לחניון לא תהיה מדרך רמאללה ותהיה ישירות מזכות דרך וכחלק ממסת הבינוי.
6. בהתאם לאופי הרחוב והמבנים הקיימים, יש להציג תכנון המשלב ארקדות לחזית הצפונית והמזרחית, ולשלב הוראות בתקנון, בתיאום מחלקת תכנון.
7. גובה קומת המסחר בקומת הקרקע ועומק הארקאדה יהיו בהתאם להנחיות מרחביות.
8. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

9. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
10. תכנית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
11. יש לסמן את המבנים בתחום המגרש להריסה ולכלול הוראות בתקנון.
12. לתקן שטח התכנית בהתאמה בסעיפים 3.2 (מצב מאושר ומוצע) וטבלה 5 בתיאום עם מחלקת מידע.

שטח לצרכי ציבור

13. במסגרת התכנית מצטמצם השטח המאושר לצרכי ציבור ב – 10 מ"ר. בשל תוספת הבינוי המוצעת יש להגדיל את ההפרשה בשטח הבנוי במבנה ל-150 מ"ר שטח עיקרי.
14. בגלל מרחקי הבטיחות מתחנת דלק בהתאם לתמ"א 18, השטח הציבורי יהיה בצד הדרום מערבי של הבניין ויהיה עבור משרדים עירוניים ללא קבלת קהל. המיקום והשימוש יעוגנו בהוראות התכנית.
15. יוקצו מקומות חניה בחניון התת קרקעי עבור השטח הציבורי המוצע. חניות אלו יועברו לידי עיריית ירושלים.
16. התכנון יתואם מול האגף למבני ציבור בשלב היתר בניה, והעברת השטח הבנוי לידי עיריית ירושלים תהיה תנאי לטופס 4. השטח ייבנה על ידי היזם ועל חשבוננו, ויועבר לבעלות עיריית ירושלים.
17. להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין רישום שטחים מבונים - השטח המסומן כנספח הבינוי כמשרדים עירוניים לצרכי ציבור יהא בהיקף שלא יפחת מ-150 מ"ר.
תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי משרדים עירוניים, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן כנספח הבינוי.
בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
18. להוסיף בהוראות התכנית סעיף הפקעה.

איכות הסביבה

19. המבנה המתוכנן יחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
20. גג המבנה יהיה גג מועיל וישמש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
21. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה והמחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לשימושים במסחר. בנוסף, הצגת פרשה טכנית להשפעות הסביבתיות של בית אוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'.

22. נושא האוורור והמיזוג של המסחר יהיו יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה במסגרת היתר הבניה.

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

24. יש לקבוע בהוראות התכנית, הנחיות לחילחול מי נגר.

25. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה.

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

חניה ותשתיות

27. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום המגרש ועפ"י תקן. יש לקבל אישור אגף תושבי"ה לחניה המוצעת והכניסה אל החניון.

28. כל השטחים התפעוליים לרכב כבד (מסחר וכו') יהיו בתת הקרקע או כחלק מקורה ממסת הבינוי של המבנה המוצע על מנת להימנע מפגיעה בחזות המרחב והמטרדים הנלווים לשימוש זה, ובהתאמה להנחיות המרחביות.

29. 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.

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

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

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

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 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.

תקנון

34. סעיף 1.7 מסמכי התכנית - יש לקבוע כי נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין, גובה הבניה ומספר הקומות ומיקום השימוש הציבורי בבניין.
35. טבלה 5 –לציין מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.
36. סעיף 7.2 - יש לשנות זמן משוער למימוש התכנית לשבע שנים.

נספח בינוי

37. יש לסמן בקו אדום רצוף את כל הבינוי המוצע בתכנית. לציין ביטול הבינוי המאושר בתכנית 72371.
38. יש להוסיף חץ כיוון שיפוע בנוסף לאחוזים בתכניות קומות מרתף.
39. בחתך ב-ב, נמצא אלמנט אדריכלי מעל מרפסת בקומה ו' (מפלס +22.6). יש להבהיר מילולית על גבי התכניות בנספח הבינוי מהות האלמנטים.

תשריט מצב מוצע

40. יש לסמן להריסה כל המבנים הנמצאים בשטח.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמיאס אביגאל		22.4.2025	

מספר סידורי: 16

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		הערות – היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע
		מ"ר	%	

דרך מאושרת		145.89	16.26		
מגורים	10	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 נגנזה 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 – ראה הרחבה בחוות דעת מח' שימור מטה.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כד. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. כה. 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 הצידדיים 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. כו. תקן חנייה עירוני – גבוה.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30					
אזור פיתוח עירוני, מוטה תח"צ.					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					

תמ"א 35	תואם.
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	ל"ר
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות
שצ"פ	כן
מבני ציבור	כן
עתודות / אחר	ל"ר
הערות	מוצע בתכנית
מענה לתוספת יח"ד יינתן ברמת השכונה	לא
	לא

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
חברת חשמל לישראל	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 ל-2 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 דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
סדר יום ועדת שימור תאריך 28/04/2025 - ל ניסן תשפ"ה סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 24/2025 מספר תיק שימור 6996 נתונים כלליים כתובת עין גדי 4, ארנונה שם המבקש משה שפירא סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1353069 סמכות ועדה מחוזית איש קשר מחלקת השימור ה. אדריכלות חיה מרסיאנו גוש	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

חלקה בשלמות 30115 3 לא עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות : קביעת זכויות בניה והוראות בינוי ושימור לתוספת 3 קומות מעל מבנה לשימור ותוספת אגף אחורי בן 6 קומות ברחוב עין גדי 4. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : עיר היסטורית מחוץ לעיר ההיסטורית שימור סטטוטורי רשימת השימור העירונית אתר מס' 25 - בית יצחק לוי מתחם לשימור מס' 1235 - תלפיות מרקם עיר גנים. מדיניות תכנית אב ארנונה מס' 30055 - מבנה לשימור דרגה ב' - שימור עם תוספות, בתחום גבולות העיר ההיסטורית במרקם לשימור עם רגישות היסטורית ועצים לשימור. תיאור המצב הקיים : המבנה הנידון המכונה "בית יצחק לוי" הינו מראשוני הבתים של שכונת ארנונה מהכניסה ממערב. הבית הפרטי הראשון בשכונה, נבנה בשנת 1925 בסגנון אקלקטי על ידי יצחק לוי, מיוזמי שכונה ארנונה ומקימה. יצחק לוי היה חבר בוועד השכונה והתגורר בה עד שנת 1938. היה אגרונום ופעיל ציוני, ממנהיגי יהדות ספרד, מראשי יק"א, שניהל את מושבות יק"א בא"י עד המאה ה-20 ועסק ברכישת קרקעות וביישובן. המבנה לשימור משמש למגורים מחופה טיח בן 3 קומות עם גג רעפים, בתחום החלקה גינה מרווחת בעלת צמחיה רבה ועצים בוגרים. למבנה גדר טיח ומעקות מקוריים. הבית הינו חלק ממרקם עיר גנים. על גבי הבית נוספו עם השנים תוספות בניה אך עדיין ניכרים מאפיינים אדריכליים של המבנה המקורי הכוללים גדרות, שערים, מסגרות, פתחים מקוריים, חדר מדרגות מקורי וריצופים ועוד. על גבול החלקה בחזית אחורית קיים מבנה היסטורי. המבנה בעל חשיבות היסטורית, חברתית ואדריכלית. המבנה הינו מבנה ייחודי מטיח שלא כמו רוב המבנים בשכונת ארנונה המחופים אבן. צילום היסטורי של המבנה - סוף שנות 30 מתוך תיק התיעוד. תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית : 1721 - תכנית כללית תלפיות ארנונה - תוקף : 25/11/1976 - אזור מגורים 1 , הרחבת דרך מוצעת. 1721א - רשת הדרכים בשכונה - תוקף : 12/01/1986 - אזור מגורים 1 , הרחבת דרך מוצעת.	
---	--

1013א- מרכז השכונה רחבה ציבורית- תוקף: 11/08/1977- שטח לבנין ציבור. 178129- רכבת קלה ירושלים "הקו הכחול"- תוקף: 01/09/2018- העתקת גדר קיימת. היתרים: 2005/0291.00- היתר לתוספת בניה- 30/04/2017 2005/0291.01- תוספת מרפסת בקומה ג בחזית אחורית- 21/07/2007 2005/0291.02- הריסת חלק מגג הרעפים ושינוי לגג שטוח- 12/12/2007 2005/0291.03- תכנית שינויים – 02/05/2018 2021/0479.00-הרחבת דרך- העתקה ושחזור גדר היסטורית- 19/09/2024 התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות : - ייעוד לפי תכנית- אזור מגורים 1, הרחבת דרך מוצעת. - תכנית שכונתית- תכנית אב ארנונה מס' 30055- המבנה מסומן כ-מבנה לשימור בדרגה ב'- שימור עם תוספות- כרטיס אתר מס' 7. אגף חדש מקסימום 5 קומות, מעל המבנה לשימור ניתן להוסיף עד 3 קומות בקונטור המבנה. נכלל במתחם מס' 3 מתחם דרך חרון, מרקם לשימור בתחום רגישות היסטורית, עצים לשימור ובמתחם להתחדשות עירונית שיבחן בתכנית מפורטת. - מדיניות ציר רק"ל בהתאם להחלטת וועדה מחוזית מיום 08.04.2019- בתחום זה תכנית אב גוברת. בתחום ת. אב ארנונה תינתן אפשרות למדיניות נפחית ללא מגדלים. וועדת שימור: המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 24: המלצת מחלקת השימור מתייחסת למסמכי תכנית ותיק תיעוד מתאריך 03/04/25. לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: נספח בינוי: א. גובה הבינוי/מס' קומות- יש להתאים להוראות תכנית אב למבנים לשימור בדרגה ב. סה"כ 5 קומות באגף החדש. ב. קווי בנין – יש להתאים להוראות תכנית אב –קן בניה קדמי וצידי היסטורי לפי חזית היסטורית. צידי- 3 אחורי- 4. יש לסמן קווי בנין כולל מידות לאחר ההפקעה. ג. מבוקשות תוספות בחזית קדמית היסטורית המשנות את אופי החזית ומסתירות את הפתחים המקוריים. יש להציג שחזור מלא של חזית קדמית לפי ההיסטורי. כולל פתחים, תריסים, מסגרות מבואת כניסה, מרפסת וכו. יש לבטל: 1. סגירת מרפסת מבואה היסטורית בקומת קרקע 2. תוספת מרפסת בקומה א. 3. תוספת שטח עיקרי במקום שטח מרפסת בחזית צפון מזרח. ד. יש לבטל ממ"ד בודד בחזית צפון מזרח. ניתן לתכנן לדירה זו חדרה מחוזק. ממ"ד זה אינו משרת יחידות נוספות וגורם להפרעה בבניין ולחלקה סמוכה. ה. יש לשמור את מרפסת העגולה בחזית צפון מערב בקומה א. ו. יש לסמן את המבנה לשימור בסגול על כל פרטיו בתכניות, חתכים וחזיתות. יש לסמן לשימור את חדר המדרגות ההיסטורי על כל פרטיו כולל ריצופים ומעקות. ז. יש לוודא התאמה בשרטוטים -תכנית, חתכים וחזיתות. ח. ריצופים מקוריים- יש להבהיר בתיק תיעוד מה הריצופים המקוריים שנותרו במבנה. יש לשמר / להעתיקם לאזורים הציבוריים. ט. מתקנים פרטיים כגון חניה ותברואה אינם יכולים להיות בשטח ציבורי. לאור ביטול ממ"ד סעיף קודם לעיל ניתן למשוך את המתקן לפני החלקה י. שחזור והעתקת גדר היסטורית לפי היתר מס' 2021/0479.00 י"א. בגבול החלקה בחזית האחורית קיים מבנה היסטורי. התוספת המוצעת והתכנון בתת	
---	--

הקרקע יעשה תוך התרחקות מן המבנה ההיסטורי. תשריט מצב מוצע: א. קווי בנין- יש להוסיף קו מידה של קווי בנין. לתקן לפי האמור בסעיף ב לעיל. כולל קו בנין עילי. קו בנין בתת"ק מוצע בקו 0 – יש לצמצם, מקסימום 80% ולתכנן תוך שימור העצים הבוגרים. ב. עצים- יש אי התאמה בין סימון העצים בסקר עצים לתשריט. יש לסמן לשימור את כל העצים הבוגרים. הוראות התכנית: קיימות סתירות רבות בין המוצע בנספח הבינוי לתשריט להוראות התכנית. א. בהתאם לאמור בסעיף ג לעיל. יש להוריד את סעיפים 4.1.2, 5א, 6, 6. ב. יש לתקן סעיף 4.1.2 ב "הבינוי בקומות החדשות יעשה בנסיגה מחזית קדמית לפי התוספת האחורית הקיימת כך שלא תהיה פגיעה בגג רעפים הקיים. גג רעפים הקיים ישוקם וישומר." ג. סעיף 4.1.2.7 מרפסות סוכה- יש להבהיר בנספח הבינוי היכן מתוכננות מרפסות סוכה. ד. סעיף 4.1.2 ה – קיימת סתירה בין סעיף זה למוצע בנספח הבינוי. אם מתוכננת קומת חניה יש לבטל מכפילים. ה. סעיף 6.1.1 אינו מקובל. חומר גמר יהיו בהתאם להוראות תכנית אב ובהתאם לאופיו ויחודו של המבנה בתיאום עם מחלקת השימור. ו. יש להוסיף בהוראות שימור: א. לא תותר הריסתו של הבניין ההיסטורי לשימור. ב. תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו ג. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד בחזיתות המוצעות לשימור לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות. ד. יוסרו תוספות שאינם חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית. ה. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת. ו. תנאים למתן היתר- אישור תיק תיעוד, נספח פרטים, אדריכל שימור מלווה, חו"ד הנדסית שימורית, ערבות בנקאית. ז. תנאי לטופס 4- שימור בפועל של המבנה היסטורי, ניקוי חזיתות והסרת תשתיות.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	מנהלת הרכבת הקלה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
	לי"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	לי"ר	השפעות חברתיות:
פתרון החנייה מוצע בתחום הדרך ועל חשבון החצר הקדמית	מוצע פתרון חנייה	תשתיות ותחבורה:
עקירת 6 עצים בוגרים		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

החלטה	תאריך דיון
-------	------------

23/04/2025

להוריד מסדר היום לצורך דיון בועדת שימור.

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. יש לבטל ממ"ד בודד וכן את המחסן המוצע במפלס שמעליו בחזית צפון מזרח. מצפון לעמודת ממדי"ם הקיימים, ולהסיר בהתאם את סעיף 4.1.2.א5. ממ"ד זה אינו משרת יחידות נוספות, מגדיל את נפח הבינו ומוצע בסמיכות לחלקה סמוכה. במידת הצורך, ניתן לתכנן לדירה זו חדר מחוזה. 6.

קווי בניין:

3. בתחום מגרש המגורים: יש להתאים להוראות תכנית אב – קו בניה קדמי וצידי היסטורי לפי חזית היסטורית. צידי- 3 אחורי- 4. כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות המרפסות.
4. יש לבטל את קו הבניין התת קרקעי, במידת הצורך בינוי בתת הקרקע יוצע בתחום הבינוי המוצע החדש.
5. יש לבטל את כל סעיפי הגמישות המצוינים מתחת לטבלה בנושא קווי בניין – יש לסמן הכל בנספח הבינוי ובהתאם לסמן את קווי הבניין.

שימור:

6. מבוקשות תוספות בחזית קדמית היסטורית המשנות את אופי החזית ומסתירות את הפתחים המקוריים. יש להציג שחזור מלא של חזית קדמית לפי ההיסטורי. כולל פתחים, תריסים, מסגרות מבואת כניסה, מרפסת וכו.
7. יש לסמן את המבנה לשימור בסגול על כל פרטיו בתכנית, חתכים וחזיתות. יש לסמן לשימור את חדר המדרגות ההיסטורי על כל פרטיו כולל ריצופים ומעקות.
8. ריצופים מקוריים- יש להבהיר בתיק תיעוד מה הריצופים המקוריים שנותרו במבנה. יש לשמרם / להעתיקם לאזורים הציבוריים.
9. שחזור והעתקת גדר היסטורית לפי היתר מס' 2021/0479.00.
10. יש להוסיף בהוראות שימור:
11. לא תותר הריסתו של הבניין ההיסטורי לשימור.
- א. תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו
- ב. חיזוק מעטפת הבניין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד בחזיתות המוצעות לשימור לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות.
- ג. יוסרו תוספות שאינם חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.
- ד. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת.

ה. תנאים למתן היתר- אישור תיק תיעוד, נספח פרטים, אדריכל שימור מלווה, חו"ד הנדסית שימורית, ערבות בנקאית.

ו. תנאי לטופס 4- שימור בפועל של המבנה היסטורי, ניקוי חזיתות והסרת תשתיות.

12. סעיף 6.1.1 אינו מקובל. חומר גמר יהיו בהתאם להוראות תכנית אב ובהתאם לאופיו וייחודו של המבנה בתיאום עם מחלקת השימור.

תנועה וחניה:

13. 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 והצורך בשימור של החזית והחצר לשימור

14. חלק גדול מחזית המגרש היא ביעוד דרך על רחוב עין גדי – יש לבחון מול אגף תושי"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.

15. במסגרת הבדיקה יש לקחת בחשבון את הרחבת המדרכה בחזית.

עצים:

16. לאור ביטול מקומות החניה המוצעים יש לסמן לשימור את העצים המסומנים לעקירה בתשריט. יש לסמן בתיאום עם מחלקת שימור את חזית הבניין לשימור.

17. העצים לשימור הקיימים בתחום הדרך ישולבו ככול הניתן בתכנון המדרכה.

18. יש אי התאמה בין סימון העצים בסקר עצים לתשריט. יש לסמן לשימור את כל העצים הבוגרים

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.

מרפסות:

20. סעיף 7.א.4.1.2 – לא יותרו מרפסות זיז לחזית ולא יותרו במרחק הקטן משלושה מטרים לחלקות המגורים הסמוכות.

21. לא תותר חריגה מקו הבניין לטובת מרפסות זיז. יש לצמצם את המרפסות המוצעות בהתאם.

22. בהתאם לחוות דעת מח' שימור יש לבטל:

א. סגירת מרפסת מבואה היסטורית בקומת קרקע.

ב. תוספת מרפסת בקומה א בחזית הקדמית, וכן להסיר את סעיף 4.א.4.1.2. א. 6.

ג. תוספת שטח עיקרי במקום שטח מרפסת בחזית צפון מזרח, וכן להסיר את סעיף 4.א.4.1.2. א. 6.

23. יש לשמור את מרפסת העגולה בחזית צפון מערב בקומה א.

24. סעיף 6.1.1 אינו מקובל. חומר גמר יהיו בהתאם להוראות תכנית אב ובהתאם לאופיו וייחודו של המבנה בתיאום עם מחלקת השימור.

כללי:

25. מתקנים פרטיים כגון חניה ותברואה אינם יכולים להיות בשטח ציבורי. לאור ביטול ממ"ד סעיף קודם לעיל ניתן למשוך את המתקן לפנים החלקה

26. יש לוודא התאמה בשרטוטים-תכנית, חתכים וחזיתות.

27. קו ההפקעה עבור ייעוד הדרך המסומן בנספח אינו תואם למסומן בתשריט – יש לתקן.

28. הערה 5 מתחת לטבלה מתייחסת לתוספת של 6 קומות ולא 3 כפי שהתכנית מציעה – יש לבטל.

29. שלביות הביצוע תקבע בהינף אחד בלבד.

30. במידה וקיימות עבירות בנייה שלא הוצעו להכשרה במסגרת התכנית, יש לסמן להריסה.

31. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.

32. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מח' איכות הסביבה.

33. יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני.

34. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: שפ"ע גננות, תברואה, חברת חשמל, כבאות, תכנית אב לתחבורה, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
35. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
36. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
37. 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

38. יש למלא בטבלה 5 את השטחים שמוצעים בתת הקרקע.
39. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכנית מתאר 62.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום			

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1231729
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	חברת רוטשטין בע"מ
עורך התכנית:	שוקרון לירן יהודה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/11/2024
כתובת	קדיש לז' 11, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
	49	לא
	33	לא
	17	לא
	51	לא
	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרות התכנית:

תכנית להתחדשות עירונית הכוללת פינוי והריסת מבנים הכוללים 62 יח"ד, והקמת מתחם הכולל מגורים בהיקף 248 יח"ד בבניה מרקמית כ-11 קומות ומגדל כ-33 קומות, שטחים ציבוריים פתוחים, ושימושים למסחר ולמבני ציבור.

עיקרי הוראותיה:

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2, חנייה, שביל ושצ"פ (לא לפי מבא"ת) לייעודים הבאים: אזור מגורים ומסחר, מגורים ד', שפ"פ ושצ"פ.
- ב. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- ג. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע.
- ד. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- ה. קביעת הוראות לבינוי של 3-5 בניינים בגובה 33 קומות, ו 11 קומות מעל לכניסה הקובעת.
 - סה"כ השטחים המוצע הינו 58,630 מ"ר כוללים בייעוד המגורים.
 - עבור מגורים- 26,250 מ"ר עיקרי ו-9,600 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ועוד 18,000 מ"ר שטחי חניה מתחת לכניסה קובעת.
 - עבור מסחר- 380 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות מעל כניסה קובעת.
 - עבור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך- 600 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות מעל כניסה קובעת.
- ו. קביעת מספר יח"ד ל-248, תוספת 186 יח"ד מכפיל של 4 (סה"כ שטחי מגרשים עבור מגורים 3,093 מ"ר).
- ז. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
- ח. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

ט.	קביעת הוראות לפיתוח השטח.
י.	קביעת הוראות לזיקת הנאה.
יא.	קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
יב.	קביעת תנאים להליך הרישוי.
יג.	קביעת תנאים לתעודת גמר.
יד.	קביעת סיווג עצים בוגרים להעתקה ו/או כריתה.
טו.	קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
טז.	קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
יז.	קביעת שלביות ביצוע.
יח.	קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
יט.	קביעת הוראות הפקעה.
כ.	קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.

שטח יח"ד ממוצעת בתוכנית הינו כ- 118 מ"ר כולל ממ"ד
צפיפות בינוי של כ- 80.18 יח"ד נטו לדונם, 46 יח"ד ברוטו.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
22/01/2025	הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בתכנית מכיוון שהיא סבורה שאין מקום לאשר במיקום זה מגדל של 30 קומות . הוועדה מבקשת לבחון חלופות נוספות שלא כוללות בנייה נמוכה יותר.
30/10/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את המרחב הציבורי ולשפר אותו. ההצטרפות אינה באה להחליף את הצורך בקבלת הסכמים של השכנים בהתאם לתקנות. הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה. תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות.

יש לכלול במסגרת התכנית מעבר מכני שיחבר את הפרויקט ואת השכונה לציר הרכבת הקלה שמדרום. תנאי להפקדה יהא הגשת דו"ח חברתי כנדרש בשלב התב"ע, ותוכנית לליווי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים. תנאי להפקדה יהא חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית. התכנית מציעה מכפיל של 3.9 שנראה גבוה לאזור זה ויש לבחון תקן 21 ולצמצם את זכויות הבניה בהתאם – זכויות הבניה יצומצמו על יד הנמכת המגדל.	
	09/10/2024 התכנית ירדה מסדר היום
	15/05/2024 התכנית יורדת מסדר היום

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית החלטת הועדה לחות את ההכרעה ולבקש חלופות נוספות.

לבקשת יו"ר הוועדה התכנית חוזרת לסדר היום לצורך דיון בנושא הצטרפות הוועדה המקומית במגישת תכנית.

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

המלצת מהנדס העיר	
	לדחות את ההכרעה
הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בתכנית מכיוון שהיא סבורה שאין מקום לאשר במיקום זה מגדל של 30 קומות . הוועדה מבקשת לבחון חלופות נוספות שלא כוללות בנייה נמוכה יותר.	

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1377407
סוג דיון :	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית :	ברגר אברהם
עורך התכנית :	מילוסלבסקי גיא
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	
כתובת	קרית היוכל תחום התכנית כולל את המבנים הקיימים ב: רח אברהם שטרן 16, 18, 22 א, 24, 24 א ו- 26 ורח בוליביה 9 ו- 11 והשטחים שביניהם.

גוש	חלקה	בשלמות
30415	203	לא
30415	153	כן
30415	156	כן
30415	159	לא
30415	158	כן
30415	162	לא
30415	163	כן
30415	164	כן
30415	246	לא
30415	244	כן
30415	245	כן
30415	154	כן
30415	165	כן
30415	166	לא
30415	201	לא
30415	155	כן
30415	144	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוכנית פינוי בינוי הכוללת הריסת 8 מבני מגורים קיימים והקמת 4 מבנים חדשים כדלהלן :

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד, מגורים ג, שטח למבני ציבור, שצ"פ ודרך מאושרת ל- מגורים ד', מגורים ה', ככר עירונית, מסחר, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
3. קביעת שטחי בניה
למגורים : 55,000 מ"ר עיקרי ו-22,640 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו 960 מ"ר עיקרי ו- 800 מ"ר שרות מתחת. קביעת שטח לחניון בסך 41,000 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת
מסחר : 2,500 מ"ר עיקרי ו-500 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו500 מ"ר שרות מתחת .
מבנים ומוסדות ציבור : 40 מ"ר עיקרי ו45 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו1000 מ"ר עיקרי ו-320 מ"ר שרות מתחת
4. קביעת מספר קומות מבנה אחד בן 14 קומות , שני מבנים בני 31 קומות ומבנה אחד 37 קומות
5. קביעת מס' יחידות דיור ל- 558 יח"ד
6. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור - המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התוכנית חלה על מתחם בין רחובות בוליביה ושטרן בשטח של 13.58 ד' וכוללת 8 מבני מגורים של 3-4 קומות ושטח נרחב ביעוד שצ"פ

התוכנית מציעה הריסת בינוי קיים והקמת 4 מבנים חדשים של 14 , 31 ו- 37 קומות עם 558 יח"ד. מוצעת חזית מסחרית כלפי רחוב שטרן. התוכנית מסמנת שטח ציבורי פתוח, תא שטח ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור כלפי רחוב בוליביה , כיכר עירונית במפלס רחוב שטרן, הרחבת רחוב בוליביה

הועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת התכנית , זאת לאור חשיבות קידום התכנית במסלול של התחדשות עירונית תוך הסתכלות הוליסטית על המרחב. הכללת השטחים הציבוריים וניצולם באופן מיטבי לטובת דיירי המתחם וכלל תושבי השכונה ההולכת ומצטופפת. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית לאישור את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת התכנית וזאת לאור חשיבות התכנית המקודמת במסלול של התחדשות עירונית הכוללת שטחים ציבוריים רבים.

2. חשוב לציין כי התוכנית הינה בסמכות וועדה מחוזית והצטרפות וועדה מקומית אינה מחליפה בדיקת בעלויות והסכמות שכנים כנדרש בידי וועדה מחוזית.

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	574707
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	חדווה ון דן ברוק
עורך התכנית:	אסטרקינד מיגל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	04/08/2024
כתובת	ההעברה 2-18, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30732	146	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הכשרה ותוספת בניה, ותוספת קומה 5, להרחבת יח"ד בבניין מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע.

1. קביעת בינוי כמפורט להלן:

תוספת בניה במפלסים $+0.00$, $+4.75$, לשם הרחבת יח"ד הקיימות מתחתן, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

תוספת בניה במפלסים $+10.75$ לשם תוספת מדרגות להרחבת יח"ד בקומה זו.

תוספת קומה במפלס $+13.75$ לשם הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה.

2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל- 2,979.52. מתוכם 2,236.52 מ"ר שטחי בניה עיקריים (1918.32 מ"ר מעל הכניסה הקובעת למגורים, 318.52 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת למסחר), 743 מ"ר שטחי שירות (489 מ"ר מעל הכניסה הקובעת למגורים, 254 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).

3. קביעת קווי בניין חדשים לבניה.

4. קביעת מספר הקומות המרבי מ-4 קומות מעל הכניסה הקובעת ל-5 קומות מעל הכניסה הקובעת.

5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.

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

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
25/09/2024	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. לא ברור כמה שטחים מוצעים בתכנית מעל ומתחת לכניסה הקובעת ולאיזה שימוש. מוצעים בטבלה 5 שטחים מתחת לכניסה הקובעת, בעוד שבנספח הבינוי לא קיים מפלס מתחת לכניסה הקובעת. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(14). שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין - יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן את מסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.

זה תיאור לא החלטה ולכן מיותר תותר תוספת של דיורית, בקו אפס לכונן רחוב ההעברה, להכשרת יחידה הנמצאת מתחת חצר דירה 7 (בהתאם למספר בהיתר הבניה 95/69). יש לתאם את התכנון מול מחלקת התכנון.

הבינוי המוצע בתכנית לא תואם את היתר הבניה המקורי של הבניין 95/69. לא מסומנות כל עבירות הבניה בבניין להריסה או להכשרה. לא ברור מה קיים ומבוקש להכשרה ומה מוצע כחדש בתכנית זו. יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה או להריסה בצורה גרפית ומילולית את כל הבינוי שקיים בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות. יש להוסיף הוראות להריסה בתקנון.

בקומה ד' מוצעות תוספות בניה מצומצמות לשם הרחבת יח"ד בקומה ג'. יש להציע תכנון על הגג יותר משמעותי ואחיד, בתיאום מחלקת התכנון.

יש לסמן קו בניין בקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המבוקשת בתכנית במפלס -0.00 +, בתיאום מחלקת התכנון. קו הבניין הינו מחייב ויכלול את כל התוספות המוצעות בהתאמה עם נספח הבינוי.

יש להציג מיקום המתקנים המשותפים על הגג בתכנית הגגות בנספח הבינוי ואופן הגישה אליהם, בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית לעניין העתקת המתקנים המשותפים וגישה לכלל הדיירים.

יש להוסיף סעיף כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של כל מגיש בקשה להיתר.

פרק 4.1.2 בהוראות התכנית אינו כולל סעיפים בכלל. יש להשלים פרק זה ולהוסיף הוראות גם לעניין: הריסה, מתקנים משותפים, תנאים למתן היתר בניה, עיצוב אדריכלי.

יש לקבוע יחס כפיפות לתכנית 4192א' בסעיף 1.6.

בטבלה שבס' 5 לתקנון יש לתקן את שטח המגרש ל 774,1 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.

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 אילו סעיפים בחוק התכנון והבנייה התכנית בסמכות הועדה המקמית.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

סעיף 1.8: יש להוסיף מספרי טלפון של כל בעלי העניין.

סעיף 1.4.1: יש להוסיף את השימושים – מגורים ומסחר בקומת הקרקע.

סעיף 4.1.2: יש להוסיף הוראות ותנאים למתן היתר בניה.

טבלה 5: זכויות והוראות בניה – יש לציין מספר קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

סעיף 7.1: יש להוסיף שלב ביצוע עבור הריסת/הכשרת עבירות בניה.

נספח בינוי:

במפלס +0.00, יש להבהיר למה משמש החלל המצוין כ"חלל" על התכנית.

במפלס +0.00 (+801.20 מעל פני הים), יש לסמן בקו אדום את השטח בצד הצפון מזרחי שככל הנראה הוא מוצע.

במפלס +10.75, יש לסמן בקו אדום את המדרגות המוצעות לגשת להרחבות המוצעות במפלס +13.75.

במפלס +13.75, יש לתקן את כותרת התכנית מ"תכנית קומה ג' " ל"תכנית קומה ד'

." בחתך צפון-דרום, יש לתקן את כותרת החתך מ"חתך ג-ג' " ל"חתך א'-א' " בהתאמה לסימון בתכניות. בכל הקומות, יש להציג גרפית ומילולית הריסת/הכשרת עבירות בניה. בכל הקומות נמצא קו ירוק מקווקו, יש להוריד אותו או להוסיף את משמעותו למקרא. בכל הקומות, יש להוסיף מספרי הדירות באופן ברור. בכל הקומות יש לסמן את הכניסה לדירות באופן ברור.	
---	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 25.9.2024, החלטת הועדה היתה להפקיד בתנאים. התכנית אושרה להפקדה מכוח סעיף 62א(א)14 לחוק התכנון והבניה. מאחר ולא ניתן לקדם תכניות בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף זה, יש לתקן את ההחלטה ולהשמיט סעיף קטן 14 ולציין סעיף 13ב' מכוחו התכנית מקודמת בסמכות הועדה המקומית. 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 הועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 3. סעיף ראשון בהחלטה מתאריך 25.9.24 מבוטל – "על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. לא ברור כמה שטחים מוצעים בתכנית מעל ומתחת לכניסה הקובעת ולאיזה שימוש. מוצעים בטבלה 5 שטחים מתחת לכניסה הקובעת, בעוד שבנספח הבינוי לא קיים מפלס מתחת לכניסה הקובעת. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א)14). שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין - יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן את מסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת תכנון העיר." במקומו יבוא – "על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. יש לפרט בטבלה 5 את השטחים המוצעים בתכנית מעל ומתחת לכניסה הקובעת ולאיזה שימוש. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה. שטחי הבניה למעט

שטחי השירות בתת הקרקע - יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן את מסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת תכנון העיר."

4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25.9.24 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות מאג	28.4.25	

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1230200
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	לוי יפה
עורך התכנית:	ראם מרים
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17.4.2025
כתובת	משה רחמילביץ 142, פסגת זאב דרום

גוש	חלקה	בשלמות
30690	33	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבת יח"ד קיימות והגבהת גג רעפים להרחבת יח"ד בקומה מתחתיה, רחוב רחמילביץ 142.

- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע א' ב' ו ג' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/ם.
הגבהת גג רעפים להרחבת יח"ד בקומה שמתחתיו, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל – 1,180 מ"ר, כולם שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת.
בנוסף, מוצע שטח מרפסות 46.50 מ"ר.
- קביעת קווי בניין לבניה.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין הריסה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/07/2024	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: הבניין הוא חלק משורה של מבנים בני שתיים - שלוש קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל הרחוב. התכנית מציעה הרחבת דיור לכל הדירות בבניין ותוספת של קומה אחת באמצעות הגבהת חלל גג רעפים, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה (קומה ב').

במסגרת התכנון יש להציע ממ"ד לכל יח"ד בבניין. המקלט הקיים בקומת הקרקע יוסב לשטח משותף לשימוש הדיירים לאחר הקמת ממ"ד לכל יח"ד בבניין. יש לציין בהוראות התכנית וע"ג התכניות בנספח הבינוי.

קו הבניין בכל החזיתות יהיה 3 מ' מינימום. יש לבטל את הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמערבית לכוון חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר.

קו הבניין המוצע יסומן בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית.

לא תותר בניה בקו אפס עבור מחסנים ושטחי שירות. יש להשמיט סעיף 4.1.2 א' (ג) בהוראות התכנית.

בחלקה קיימת בניה ללא היתר, מבנים ומחסנים בקומת הקרקע. יש לסמן במסמכי התכנית את כל הבניה הקיימת בלי היתר להריסה / להכשרה. יש לקבוע בתנאים להיתר בניה כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה המסומנות בתכנית של מגיש הבקשה להיתר.

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

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

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים לתכנית .

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

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.

תיקון על פי ההערות הטכניות.

הוראות התכנית

סעיף 1.4 – יש לתקן לפי סעיף בחוק – 14. סעיף 1.5.5 – יש לתקן את סוג הגוש ל"מוסדר". סעיף 1.5.7 – יש להשמיט מספר מגרש 1215 לפי תכנית 3603. סעיף 1.6 – יש להוסיף תכנית 3603א – יחס החלפה. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש לציין לנספח הבינוי מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין וקווי הבניין. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים. סעיף 4.1.2ג' – יש להשמיט את הסעיף לעניין קו בניין אפס למחסנים. סעיף 5 – יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה את כל שטחי הבניה המוצעים והמאושרים בחלקה, לרבות שטחי השירות. נספח בינוי לציין מספרי יח"ד ע"ג התכניות. לציין מפלסי הקומות – יחסי ואבסולוטי, בכותרות מתחת לתכניות. להציג בחזיתות את המבנים הסמוכים ברחוב מכל צד של הבניין. תשריט מצב מוצע לתקן את סימון קווי הבניין.	
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: הבניין הוא חלק משורה של מבנים בני שתיים - שלוש קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל הרחוב. התכנית מציעה הרחבת דיור לכל הדירות בבניין ותוספת של קומה אחת באמצעות הגבהת חלל גג רעפים, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה (קומה ב'). במסגרת התכנון יש להציע ממ"ד לכל יח"ד בבניין. המקלט הקיים בקומת הקרקע יוסב לשטח משותף לשימוש הדיירים לאחר הקמת ממ"ד לכל יח"ד בבניין. יש לציין בהוראות התכנית וע"ג התכניות בנספח הבינוי. קו הבניין בכל החזיתות יהיה 3 מ' מינימום. יש לבטל את הבינוי המוצע בחזית	10/06/2024

המזרחית והמערבית לכוון חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבינוי על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר.

קו הבינוי המוצע יסומן בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית.

לא תותר בניה בקו אפס עבור מחסנים ושטחי שירות. יש להשמיט סעיף 4.1.2 א' (ג) בהוראות התכנית.

יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית כמפורט להלן:

תוספות הבניה בחזיתות הבינוי תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבינוי והחזרת מצב השטחים המשותפים בבינוי ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.

תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד וללא תלות בבניה בקומות האחרות. לא תותר בנייתה בשלבים.

בחלקה קיימת בניה ללא היתר, מבנים ומחסנים בקומת הקרקע. יש לסמן במסמכי התכנית את כל הבניה הקיימת בלי היתר להריסה / להכשרה. יש לקבוע בתנאים להיתר בניה כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה המסומנות בתכנית של מגיש הבקשה להיתר.

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

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

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים לתכנית .

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

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.

תיקון על פי ההערות הטכניות.

הוראות התכנית סעיף 1.4 – יש לתקן לפי סעיף בחוק – 14. סעיף 1.5.5 – יש לתקן את סוג הגוש ל"מוסדר". סעיף 1.5.7 – יש להשמיט מספר מגרש 1215 לפי תכנית 3603. סעיף 1.6 – יש להוסיף תכנית 3603א – יחס החלפה. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש לציין לנספח הבינוי מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין וקווי הבניין. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים. סעיף 4.1.2ג' – יש להשמיט את הסעיף לעניין קו בניין אפס למחסנים. סעיף 5 – יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה את כל שטחי הבניה המוצעים והמאושרים בחלקה, לרבות שטחי השירות. נספח בינוי לציין מספרי יח"ד ע"ג התכניות. לציין מפלסי הקומות – יחסי ואבסולוטי, בכותרות מתחת לתכניות. להציג בחזיתות את המבנים הסמוכים ברחוב מכל צד של הבניין. תשריט מצב מוצע לתקן את סימון קוי הבניין.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריכים 10/06/2024 ו-10/07/2024, החלטת הועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

התכנית אושרה להפקדה מכוח סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה. בהערות הטכניות להוראות התכנית - נדרש לתקן סעיף 1.4 – **לפי סעיף בחוק** מכוח סעיף 62א(א)(14) לחוק התכנון והבניה. מאחר ולא ניתן לקדם תכניות בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף זה, יש לתקן את ההחלטה ולהשמיט סעיף קטן 14 ולציין את הסעיף מכוחו התכנית מקודמת בסמכות הועדה המקומית.

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:

5. סעיף ראשון לעניין הערות טכניות להוראות התכנית בהחלטות מתאריך 10.6.24, 10.7.24 **מבוטל** – ("סעיף 1.4 – יש לתקן לפי סעיף בחוק – 1.14")

במקומו יבוא –

"סעיף 1.4 – יש לתקן בהתאם לסעיף בחוק התכנון והבניה מכוחו מקודמת התכנית בסמכות הוועדה המקומית."

6. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10.6.24, 10.7.24 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות	23.4.25	

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1202985
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	שעראווי אחמד
עורך התכנית:	אבו חוסין אחמד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	14/09/2023
כתובת	בני אומיה , ואדי גוז צפון ואדי ג'וז, בין רח' אל מקדסי לרח' בני אומיה

גוש	חלקה	בשלמות
30516	11	כן
30516	13	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/01/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר קידום תכנית חדשה , החלפת ייעודי הקרקע במתחם ותכנון שיוביל למימוש התכנית.
07/01/2024	חברים שנכחו: גידי בן עמי- יו"ר, יעקב הלפרין, שולמית מונסונגו. החלטה: לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: הוועדה מאמצת את החלופה המתוקנת אשר הוגשה ללשכת התכנון ב- 21.12.2023 בכפוף לתיקונים הבאים: 1. בתכנית המתוקנת מוצע יעוד למבנים ומוסדות ציבור אשר מתחבר למתחם גני ילדים קיים במערב לתכנית. יש להציע פרוגרמה אשר תענה לצרכי השכונה בתיאום עם מחלקת מדיניות בעירייה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להנחיות המחלקה ולשכת התכנון.

2. ביטול הדרך מותנה באישור הצטרפות העירייה כמגישה לתכנית.

3. הסדרי התנועה הנובעים מביטול הדרך המאושרת ותכנון הדרך המוצעת, לרבות מפלסי

פיתוח, חתך רחוב ורוחב הדרך והמדרכות, יתואמו ויאושרו לפי הנחיות מחלקת תושייה

ויועץ התנועה של הוועדה.

4. תנאי לתחילת עבודות בשטח התכנית, יהיה סיום ביצוע הקמת הדרך החלופית המוצעת.

5. יש לסמן את כל הבינוי המוצע להריסה במסמכי התכנית. הבינוי אשר נמצא ביעוד דרך

ומבני ציבור יסומן להריסה ויהרס כתנאי לתחילת עבודות בשטח.

6. לאור הרחבת הקו הכחול, יש לערוך סקר עצים ולסמן את כל העצים הקיימים בשטח

ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם. התכנון יתחשב בממצאים הסקר ויעשה מאמץ לשמור עצים בעל ערכיות.

7. בתחום השטח המיועד למגורים תותר הגדלת זכויות הבניה ל-240% שטחים מירביים

מעל הקרקע ב – 6 קומות ביחס לקו קרקע טבעי ומעל קומות חנייה תת קרקעיות.

8. קו הבניין יקבע ל- 3 מ' מגבול המגרש. למעט בחזית המזרחית, שם קו הבניין יקבע ל 4 מ'

בשל קרבת מבנה שכן שנבנה בהיתר.

9. על מנת לא לפגוע בעצים המצויים בחלקת השכן ממזרח לתכנית, לא ניתן להציע בינוי תת

קרקעי בקו בניין 0 באזור זה. נדרש לשמור על מרחק של לפחות 3 מ' מכל עץ שיוגדר לשימור.

10. הבנייה תשמור על עקרונות של תכסית תת-קרקעית עד 80% משטח המגרש, תכסית על

קרקעית לא תעלה על 45% משטח המגרש, וזאת בהתאם למדיניות.

11. לא יותר מילוי השטח לשם יצירת חניה תת קרקעית.

12. החניה תהיה תת קרקעית במלואה עפ"י התקן התקף, פתרון החניה יתואם עם יועץ

התנועה של הוועדה. יוצע עומק אדמה גננית בתכנון החניון עבור נטיעת עצים חדשים

בחצר המבנה. 13. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, מס' קומות, מפלסי פיתוח, הריסה ושלבי ביצוע. 14. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת גננות באגף שפ"ע בעניין פיתוח המדרכות ונטיעת עצים. 15. הבינוי ילווה את מפלס הרחוב, גובה הגדר מסביב למגרש לא יעלה על 1.2 מטר כלפי הרחוב והחלקות סמוכות ביחס למפלסי הרחוב והקרקע הטבעית. 16. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 1. 17. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום התכנית ובחזיתות הפונות לרחוב. 18. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתר בניה יהא אישור תצ"ר. 19. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: רשות העתיקות, איכות הסביבה, תברואה, שפ"ע, והטמעתם בכל מסמכי התכנית. במידה ולא תתקבל התייחסות המחלקות בתוך 60 ימים ממועד העברת מסמכי התכנית לידיה, יראה הדבר כקיום חובת ההיוועצות. 20. יתווסף להוראות התכנית סעיף הפקעה ורישום בעניין הדרך ויעוד למבנה ציבור. 21. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון. 22. 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. 23. 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.	
התכנית ירדה מסדר היום.	24/12/2023
	15/11/2023

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות ולאור המחסור הקיים בשכונה החלק הדרומי של תא שטח מספר 1 ובצמידות לשצ"פ יסומן כמבנים ומוסדות ציבור. השטח הנגרע מתא שטח מספר 1 והמשתנה ממגורים למבנים ומוסדות ציבור לא יפחת מ- 600 מ"ר.

יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול גם את השצ"פ הנמצא מדרום לתא שטח מספר 1, ולקבוע את היעוד למבנים ומוסדות ציבור.

הבינוי המוצע ילווה את מפלס הרחוב: יש לוודא כי מפלס קומת הקרקע מלווה מפלס רחוב הן בתא השטח המערבי והן בתא שטח המזרחי. יש לבטל את המדרגות המוצעות ברחבת הכניסה לבניין בתא שטח מערבי.

יש לבדוק לקבל חו"ד של יועץ תנועה ולתאם מול אגף תושיה האם תצורת הדרך בחלק הדרומי הצמוד לשצ"פ צריך להשמר ככזה, או שצורתו יכולה להיות בהתאם למסומן בתכנית האב. אם ניתן להתאימו לתכנית האב, יש לקחת יתרת שטח זו ולסמנה גם כן למבנים ומוסדות ציבור וזאת כדי לייעל ככול הניתן את שטחי הציבור

יש לתקן הוראות התכנית, להוסיף בסעיף 4 תת סעיף למבנים ומוסדות ציבור. יקבעו בו השימושים עבור מעון יום, חברה, רווחה וקהילה. יצויין מפורשות ששטח המעון יהיה 440 מ"ר וכן שטחי חצרות בגודל של 305 מ"ר.

בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין ביעוד מבנים ומוסדות ציבור את שטחי הבנייה, אלה ייקבעו ל- 240% מגודל המגרש, מספר הקומות – 5.

יש לתקן התשריט ולקבוע קווי בניין עבור היעוד למבנים ומוסדות ציבור.

עבור תא שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, יש להציג בנספח הבינוי מעון יום וכן קומות נוספות לטובת חברה, קהילה ורווחה.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.

יש לערוך את התכנית לפי פרק ג סימן ז עם טבלת הקצאה, השטח ביעוד דרך יירשם ע"ש העיריה.

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

יש לשנות נוסח סעיף הפקעה המופיע בסעיף 6.4 בנוסח מטה :

הפקעה

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

בסעיף 4.1.2 א מצוינים שימושי מסחר. אולם אינם מציינים תחת סעיף 4.1.1 וכן אינם מצוינים בתשריט מצב מוצע.

הועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית לצורך הטיפול במרחב הציבורי והכללת השצ"פ.

לבחון את הצורך בהפקעה בחלק הצפוני של החלקות לצורך יצירת מדרכה ראווה בכביש מצפון בתיאום עם אגף תושיה.

במסגרת היתר הבניה יוצג פיתוח של הרחוב המוצע בין הבניינים עד לכביש הצפוני ועד חיבור לרחוב בני אומיה מדרום, תנאי לטופס 4 יהיה השלמת ביצוע של הכביש בפועל לשביעות רצון אגף תושיה.

יש לפרט בסעיף 2.2 את מטרות התכנית ולא בצורה כללית שפי שמופיע וזאת מכיוון שאלה הסעיפים המופיעים בפרסום התכנית.

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

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית 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 הבניה ראשון בשטח.

חנייה וגישה: יש להזיז את הכניסה לחנייה צפונה, כך שתתאפשר ההפקעה למעון יום בחלק המצרני לשצ"פ.

יש לחייב כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד וללא מופע על קרקעי כלל.

חלחול מי נגר: תכנית קומות החנייה תהיה עד 80% מקווי המגרש לאפשר חלחול מי נגר. יש לתקן את המסמכים בהתאם.

מדרכה: יש לסמן מדרכה בתחום תא שטח 2 בתאום עם מחלקת תושיה.

צמחיה: קיימים עצים בוגרים בתחום התכנון - בחלק הצפון מערבי של תא שטח מערבי. יש לשלבם בתכנון המוצע בהתאם למצבם ולאחר חו"ד אגרונום. עקב תכנית גבוהה של חנייה יש להשאיר עומק שתילה של 1.5 מ' במפלס הקרקע סביב הבינוי המוצע.

תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפי"ע.

אשפה: יש להציג פתרון פינוי אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.

חו"ד גורמים: יש להשלים חו"ד תושיה, שפי"ע וחברת החשמל.

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.

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

יש לציין בהוראות התכנית כי נספח הבינוי הינו מנחה למעט סעיפי מספר קומות, קווי בניין וגובה הבנייה. סעיפים אלה מחייבים. יש לתקן את טבלה 1.7 בהתאם לכך.

יש למלא את סעיף בהוראות התכנית 4.1.1 בטבלה: שימושים – מגורים. יש לתקן את סעיף 4.1.2 ב' בטבלה: המלל לא תואם כלל את הבינוי המוצע.

יש להטמיע בהוראות התכנית 4.2.1 סעיף סטנדרטי של דרך מאושרת.

יש לתקן סעיף 4.2.2 ולציין בסעיף זה את המלל – (צבע חום צריך להתייחס לצבע חרדל).

יש לתקן בסעיף 7.2 בהוראות התכנית "הערכה למימוש התכנית" ולא "מועד פקיעת תוקף".

יש לתקן קווי בניין תת קרקעי – בהתאם לתכסית של 80% משטח המגרש.

יש לתקן את החתכים בנספח הבינוי בהתאם להנחייה ללוות את הטופוגרפיה של מפלס הרחוב.

יש לתקן את מפת המדידה ולהתאים את את נק' הגבולות המערבי של חלקה 18 לנק' g1, m1 וg2 שבתצ"ר 209/2017. בהתאם לכך יש לתקן את קובץ הקו הכחול ותאי השטח.

יש לתקן את התקנון לפי ההנחיות לעיל ואת קבצי המדידה הדיגטלים לפי המפורט לעיל.

בנוסף, יש לצרף נסחי טאבו ואישור פקיד הסדר עדכניים ותשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית עוסקת במגרש על פינת הרחובות ח'ליף אל בלדי ובני אומיה סמטה 3 בואדי ג'וז, חלקות 11-12

בשלמות וחלק מחלקה 13 בגוש 30516

התכנית החלה בשטח המגרש:

תוכנית 3533 משנת 1987- אזור מגורים 5

תאור מצב קיים:

מדובר במגרש ריק מבינוי הנחצה לשני תאי שטח (המזרחי והמערבי) באמצעות דרך מאושרת. קיימים שרידים של קירות מבנה בתא שטח המזרחי ובחלקו על ציר הדרך. בחלק הדרומי של תא שטח מערבי קיים חניון רכבים.

התכנית מציעה:

תוספת 4 קומות ביחס לתכנית המאושרת- סה"כ 6 קומות מוצעות מעל לקרקע על שלוש קומות בתת הקרקע בתא שטח המערבי ושתי קומות בתת הקרקע בתא שטח המזרחי, כמו כן התכנית מציעה הסדרת דרך ושימושים ציבוריים. קביעת מס' היח"ד ל-48.

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

אחמד אלקדח ת.ז. 080157035
ע"י משרד עו"ד שחאדה, תלחמי ג'בור
המתנגד טוען שהינו בעל זכות בקרקע בחלקה 11 שבתכנית דן.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד טוען כי לא הליך הפרסום לא התבצע כנדרש וכי לא עודכן על פרסום התכנית.
2. המתנגד טוען כי הנו בעל זכות בקרקע בחלקה 11 בגוש 30516 מכח ירושה (מספרים ישנים גוש 29998 חלקה 17) , התכנית דן מקודמת שלא כחוק היות והוא הבעלים החוקי.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לדחות את ההתנגדות לנושא היעדר פרסום:

לבדיקתנו הליך הפרסום בוצע כנדרש בחוק, בהתאם לתיעוד שבוצע בעת הפרסום

2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הבעלות על הקרקע:

היות ותכנית דנן הינה בסמכות הועדה המחוזית, נושא הבעלויות וההסכמות נבדק כבר בשלב עמידה בתנאי הסף על ידי הועדה המחוזית. ככל ועולות טענות חדשות בנושא בעלויות / הסכמות, בדיקה חוזרת תתבצע על ידי היועצת המשפטית של הועדה המחוזית.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ	בודק תכניות תב"ע	24.4.2025	

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1277839
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	מוסדות חינוך אור שרגא
עורך התכנית:	בלצקי דוד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	18.3.24
כתובת	תלמודי אברהם 5 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30084	144	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת שטחי בניה במרתף למבנה ומוסד ציבור לדת במבנה לשימור כמפורט:

1. קביעת יעוד למבנים ומוסדות ציבור לדת.
2. קביעת סך שטחי בניה בתוכנית ל- 3414 מ"ר מתוכם – 3017 מ"ר עקרי ו- 397 שירות (3101 מ"ר מירבי).
3. קביעת שימושים ציבוריים למבנים ומוסדות ציבור לדת עבור תלמוד תורה.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת הוראות שימור למבנה הקיים.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. קביעת הוראות שימור.
8. קביעת תנאי להיתר.
9. קביעת הוראות לגבי עצים.
10. קביעת תנאים לשלבויות ביצוע.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	להמליץ לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מדובר במבנה קיים היסטורי בשימוש ציבורי עבור תלמוד תורה. למבנה אושרה תוכנית מספר 812966 המאפשרת בינוי של 6 קומות מעל הקרקע בהתאם למדיניות המע"ר המאפשרת חריגה בקומה עבור מבני ציבור.

קומת מרתף- מוצעת חפירה של קומת מרתף עבור שטחים עיקריים ושטחי שירות במאוררים באמצעות חצרות אנגליות. יש לצמצם את שטח החצר האנגלית המוצעת למינימום עבור אוורור החלונות הפונים לשטחי המשרדים עד לקו החלון הצפון מערבי בלבד ולא עד פינת הבניין כמוצע.

עצים וחילחול מי נגר- במגרש קיימת חצר מרוצפת ללא שטחים המאפשרים חלחול מי נגר. נדרש לשמור על 20% הפנוי מבינוי עבור קרקע טבעית ושתילה של לפחות 5 עצים בוגרים בחצר.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה תיאום כל סוגיית השימור אל מול מחלקת השימור, כולל הטמעת הוראות שימוריות, סימונים נדרשים בתשריט וכד'.

שימור- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

חצרות אנגליות :יש לתאם את החצרות האנגליות המוצעות מול מחלקת תכנון

צמחיה בוגרת : יש להציג נטיעות עצים בוגרים בכמות משמעותית בתכנון המוצע. ולשפר את מופע החצר ההיסטורית. יש להגיש חוו"ד אגרונום מתאימה, בתיאום מול מח' שימור.

תשריט : יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור (בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי).

הוראות התכנית :

יש לתקן בדברי הסבר לתכנית את הכתוב ("הבנין מורכב משני אגפים שנשנו בתקופות שונות") ולפרט את כל הארועים שקדמו להגשת התכנית ומס' תיק הפיקוח ככל שקיים.

תנאים לטופס 4 : הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות,

פתרון המיגון יהיה בהתאם לתקנות הג"א.

העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הקיים המתייחס לנושאים אלו.

השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו : הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תכנון העיר – מח' השימור, אדריכל העיר.

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

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

הערה :

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

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 15.05.24, החלטת הוועדה הייתה להפקיד בתנאים:

בסעיף צמחיה בוגרת נטען כי: "יש להציג נטיעות עצים בוגרים בכמות משמעותית בתכנון המוצע. ולשפר את מופע החצר ההיסטורית. יש להגיש חוו"ד אגרונום מתאימה, בתיאום מול מח' שימור".

מדובר בטעות סופר היות ובתכנית הנ"ל אין עצים בוגרים, לכן נבקש למחוק סעיף זה.

בסעיף השלמת חוות דעת, "עדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תכנון העיר – מח' השימור, אדריכל העיר".

היות ומדובר בבקשה לתוספת מרתף חוו"ד כבאות והצלה וכן אדריכל העיר אינן רלוונטיות ונדרשות בשלב ההפקדה, נבקש להסיר את הדרישה לחוו"ד אלה.

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:

7. סעיף נטיעת העצים, להסיר חוו"ד אגרונום.

8. סעיף השלמות חוו"ד, להסיר את הבקשה לחוו"ד של כבאות והצלה וכן חוו"ד אדריכל העיר.

9. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15.05.24 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יהודה נתנאל הלוי	בוחן תכניות	28.04.25	

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1267723
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אבו סנינה עמראן
עורך התכנית:	ישראל חיים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	27.03.2025
כתובת	בני אומייה סמטה 13 , ואדי גוז

גוש	חלקה	בשלמות
30516	9	לא

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

התכנית מהווה תוספת זכויות בנייה לתכנית מאושרת מס 101-0650523 משנת 2020 הקובעת תוספת זכויות בניה לבניית מבנה מגורים בן 4 קומות שטרם בוצע.

התכנית מציעה הריסת מבנה מגורים קיים ובניית מבנה מגורים בן 6 קומות על 2 קומות חניה:

1. שינוי ייעוד מאיזור מגורים ב' לאיזור מגורים ג'.
2. הריסת מבנה קיים ובניית מבנה מגורים בן 6 קומות על 2 קומות מרתף.
3. קביעת זכויות בנייה: 2380 מ"ר מ"ר מתוכם 1,500 מ"ר ו- 180 מ"ר שירות + עיקרי מעל הקרקע ו- 700 מ"ר שירות מתחת הקרקע. סה"כ 240%בניה מירביים.
4. קביעת סך יח"ד ל- 12. שטח יח"ד ממוצעת 125 מ"ר.
5. קביעת סך קומות מירבי ל- 6 מעל הכניסה הקובעת.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלבויות ביצוע.
8. קביעת הוראות הריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	12	700	100	1,680	240% מירבי
סה"כ	12	700	100	1,680	

תיאור המצב הקיים			
מגרש בעל מבנה מגורים בן קומה אחת ושרידי בינוי הנראים הרוסים בחלקה פינתית ברחוב בני אומייה בוואדי ג'וז. תכנית מאושרת מס 101-0650523 משנת 2020 קובעת תוספת זכויות בניה לבניית מבנה מגורים בן 4 קומות שטרם בוצע.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
0894857- תכנית אב ואדי אלג'וז- מייעדת את המגרש לאיזור מגורים עד 6 קומות, שנת 2020. 0650523 – תוספת בניה בשכ' ואדי אל ג'וז- תכנית מתאר מקומית, תוספת זכויות בניה למבנה בן 4 קומות, שנת 2020.			
היתרים: <u>0445.00/2022</u> - היתר בניה עבור תכנית מאושרת מס' 0650523- נדונה ברשות הרישוי, טרם הופק היתר בניה.			
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לא רלוונטי.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כז. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור פיתוח עירוני. כח. התייחסות לתכנית הבנייה- מגורים עד 6 קומות, 240% בניה מירבי. כט. תכנית שכונתית- 0894857- תכנית אב ואדי אלג'וז. ל. תקן חנייה עירוני- בינוי 1/1.33 או 1/2.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם.		
תמ"א 1	תואם.		
תמ"א 18	תואם.		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	כן	לא	
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
הרשות הארצית			

לא התקבל	לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1267723 – שכ' ואדי ג'וז כללי - מדובר בתכנית המציעה הקמת בניין חדש בן 6 קומות ושינוי יעוד מאזור מגורים ב' שנקבע בתכנית 650523 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 9 בגוש 30516, מדובר בגוש בהסדר ירדני בנוסף קיים רישום מקביל במקום בגוש שומה 29998 חלקות 8,9. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בחלקה 9 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2094/2020 הכשרה לרישום מתאריך 03/2021. הקו הכחול של התכנית מתבסס על חלקה ארעית [4] מתצ"ר זו. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	לשכה משפטית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
ציפוף, תוספת יח"ד, תואם למדיניות	אין	אין
כלכלת היישוב/ הרשות:	אין	אין

השפעות חברתיות:	אין	אין
תשתיות ותחבורה:	אין	אין
סביבה ונוף:	תואמת מדיניות מאושרת עד 5 קומות.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה בינוי עד 6 קומות על 2 קומות חניון אשר תואמת את מדיניות מאושרת על פי תכנית אב ואדי ג'וז מס' 0894857.
2. התכנית מציעה הריסת מבנה קיים ובניית מבנה מגורים חדש, אך מנספח הבינוי נראה כי התכנון המוצע חורג מקווי הבניין המאושרים בתכנית בחזית הדרומית. מדובר בטעות נגררת מהתב"ע המאושרת בנספח הבינוי. יש להציע תכנון תואם קווי בניין בתיאום ואישור מח' התכנון. כמו כן, קיים מבנה בקומת הקרקע, אשר מיועד להריסה. מבנה דן חורג מגבולות החלקה, על כן יש לסמנו להריסה, הן בתשריט והן בנספח הבינוי. תנאי להיתר בנייה יהיה הריסתו בפועל ובניית גדר חדשה בתחום חלקת המגורים.
3. בטבלה 5 יש לתקן את סך שטחי הבנייה – ישנה טעות משמעותית בחישוב עמודת סה"כ שטחי הבנייה. אין להציע מעבר ל 240% בנייה מירבי.
4. פתרון הכניסה לחניון אינו מיטבי. יש לתכנן את רמפת הכניסה לחנייה כך שתשתלב בבינוי ותוצע בדופן המזרחית של הבינוי ולא לאורך החזית הדרומית/הקדמית של המבנה.
5. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיפי סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה הבינוי ומספר קומות.
6. יש לחייב כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד וללא מופע על קרקעי כלל.
7. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, תשתיות חשמל וכו').
8. ייאסרו קירות תמך העולים על 3 מ'. ככל ויש צורך להציע קירות תמך, הם יעשו בדירוג המאפשר נטיעת עצים בוגרים וגינון הולם. יש לקבוע על כך סעיף בהוראות התכנית.
9. גובה הגדרות עם החלקות המצרניות יהיה עד 1.20 מ' בלבד. יקבע על כך סעיף בהוראות התכנית.
10. ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לפי גובה מפלס הכניסה הקובעת לא יהיה גבוה מ-50 ס"מ מהרחוב.
11. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של לפחות 5 עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה

לחזיתות הצפונית והמערבית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.

12. תנאי להיתר בניה יהיה אישור נספח תנועה בהתאם להנחיות מחלקת תושייה.

13. 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.

14. יש לשלוח הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

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

16. 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ	בודק תכניות תב"ע	22.4.2025	

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1280031
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	סימון קרול
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	20.08.2024
כתובת	רח' ימימה 24, רמת דניה, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30570	113	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרות התכנית:

הרחבות דיור מתחת למפלס הכניסה הקובעת, הוספת בריכה בתחום המגרש.

עיקרי התכנית:

1. קביעת קו בנין תחתי עבור קומת הקרקע התחתונה: צידי ימיני 4.7 מ', צידי שמאלי 5 מ', קדמי 3 מ', אחורי 0 (קיר משותף למבנה בחלקה מצרנית 112)
2. קביעת בינוי לשם הרחבת יח"ד קיימת. שטחי בניה מרביים: 331 מ"ר.
3. תוספת של עד 20 מ"ר מחסן
4. הוספת חדר טכני לשטח הדירה

הוספת בריכה כלפי הרחוב במפלס נמוך משמעותית ממפלס הרחוב.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
25/09/2024	מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סמכות התכנית מוגשת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א) 14. קיימת אי התאמה של השטחים המרביים בין טבלה 5 לחישוב הסכמטי בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין השטחים. נראה כי קיימת חריגה בשטחים מהמותר עפ"י סעיף 14, יש לצמצם את השטחים בהתאם למותר. בסמכות מקומית בתאום עם מחלקת תכנון העיר. יש לציין בהוראות התכנית בסעיף 1.4 לפי איזה סעיף בחוק מבוקשות הרחבות, כמו כן יש לציין בטבלת שטחים בנספח בינוי בהתאם.

ייעוד- בנספחים יש לתקן את היעוד מדיוור מיוחד למגורים מיוחד.

קווי בניין- בתשריט ונספח הבינוי יועדכן קו בניין תחתי עבור בריכה חזית מזרחית 1מ' לפחות ובחזית צפונית 3 מ' לפחות מגבול התכנית. קווי בניין עבור בינוי יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים.

פיתוח- בהוראות התכנית יש לציין כי תשמר רצועת הגינון וקיר פיתוח הקיימים הגובלים לרחוב קדיש לוז.

יש לתת התייחסות לעצים הקיימים בתחום המגרש ולסמנם בתכניות בהתאם למדידה וסקר עצים ולהציע את שימורם. יש להציע נטיעות חדשות. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית ואחורית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.

דיוורית- יש לציין בהוראות התכנית סעיף 1.9 כי הדיוורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיוור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) התש"ל-1969. כמו כן יש לציין גודל דיוורית.

בהוראות התכנית צוין כי מבוקשת תוספת של עד 20 מ"ר למחסן. לא סומן בנספח הבינוי. נראה כי לא מבוקש, יש להסיר הוראה זו מנספח ומהוראות התכנית.

בחזית צפונית ניתן לראות כי מוצע שטח מתחת למדרגות פיתוח להריסה, לא ברור למה נדרשת הריסה של שטח זה. יש להבהיר, במידה ומבוקשים שטחים באזור זה יסומנו גם על גבי תכניות.

יש להציג תכנון עקרוני של הברכה כולל מדרגות, מעקה מפלסים, מידות, וכד'

בנספח בינוי בחתכים וחזיתות יש להבהיר האם מדובר בברכה סגורה או לא. מופיעה רצפה מעל, במידה ומדובר בברכה פתוחה יש להסיר את הסימון.

תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה פירוק כל עבירות הבניה המסומנות בתכנית.

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

יש לסמן בחץ על גבי התכניות את הכניסות אל הבניין.

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

עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

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

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

הערה :

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

התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 . מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר אינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הערות לנספח בינוי :

בחתיכים וחזיתות יש להציג קו קרקע טבעי.

בחזית מזרחית יש לסמן את הפרגולה הקיימת להריסה באזור הבריקה המוצעת

יש לתאם בין התכניות, חתיכים וחזיתות לבין היתר מאושר לעניין אלמנטים קיימים אשר אינם מוצעים לשינוי : כגון פרגולות וכד'.

יש להציג תכנון עקרוני של שטח העיקרי המוצע (דיורית), כולל פתחים וחלוקת פנים.

בתכנית קומת מרתף וקרקע יש לציין מפלסי פיתוח

יש לציין מפלסים קיימים ומוצעים בחתיכים.

הערות להוראות התכנית :

יש לרשום כהוראה לטבלה מס' 5 את מספר הדיוריות המקסימלי שיתאפשרו בשטח התכנית- 1 . (סעיף הוראות התווסף למבנה התכנית, מתחת לטבלה ולפני ההערות)

יש לבטל טבלה מס' 5- חלק ב'

בהוראות התכנית יש לציין כי מיקום הדיורית יקבע בהתאם לנספח הבינוי ויהיה מחייב.

יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת למספר יח "ד מספר קומות וגובה הבניה.

להוסיף סעיף חיזוק מבנים לפי ת"י 413.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 25.09.2024, החלטת הועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים.

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

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 2 בהחלטה מתאריך 25.09.24 מבוטל – " סמכות התכנית מוגשת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א) 14 . קיימת אי התאמה של השטחים המרביים בין טבלה 5 לחישוב הסכמטי בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין השטחים. נראה כי קיימת חריגה בשטחים מהמותר עפ"י סעיף 14 , יש לצמצם את השטחים בהתאם למותר. בסמכות מקומית בתאום עם מחלקת תכנון העיר. " במקומו יבוא – התכנית תקודם בהתאם לסעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה בתיאום עם מחלקת 2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25.09.24 ימשיכו לחול.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ילנה קוסה קלצ'וב			

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1227214
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אמסלם מאיר
עורך התכנית:	בריק יבגני
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	2.4.25
כתובת	נבון 6 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30072	24	כן

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

בשנת 2023 נתנה תוקף לתכנית מס' 895136 אשר קבעה בניה בהינף אחד, הבקשה הנ"ל הינה באה להפריד את התלות בין בניית הקומה החדשה לבניית הממ"דים.
--

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	-	299.42	-	-	לא מוצע בינוי.
סה"כ		299.42			
תיאור המצב הקיים					
בשנת 2023 נתנה תוקף לתכנית מס' 895136 אשר קבעה בניה בהינף אחד, הבקשה הנ"ל באה להפריד את התלות בין בניית הקומה החדשה (העשירית) לבניית הממ"דים, בקומה התשיעית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
30072-ג- משנת 1959 -תכנית מתאר 62 אשר קבעה את המגרש לאזור מגורים 3 ואזור מסחרי. 1680-משנת 1972 -הרחבת רח' יפו אשר קבעה דרך חדשה או הרחבה. 9936 -משנת 2006 ייעדה את שטח המגרש לאזור מסחרי מיוחד. 895136-תוספת בניה למגורים, מחסנים ומרפסות-אשר יעידה את המגרש למגורים ומסחר.					
היתרים:					
2011/0794.00 הופק היתר בניה בשנת 2016 עבור בניה חדשה/בניין חדש					
2011/0794.02 הופק היתר בניה בשנת 2019 עבור תוספת בניה לתוספת יח"ד					
2012/0451.00 הופק היתר בניה בשנת 2014 עבור בניה חדשה/בניין חדש					
2012/0451.01 הופק היתר בניה בשנת 2013 עבור חפירה ומילוי					
2012/0451.02 הופק היתר בניה בשנת 2017 לתוכנית שינויים					
2018/0850.00 הופק היתר בניה בשנת 2020 עבור תוספת בניה					
2018/0850.02 הופק היתר בניה בשנת 2024 תוספות בניה					
2011/0794.05 ניתן בוועדת הרישוי בשנת 2025 עבור תוספות והרחבות לבניין קיים.					

עבירות בניה: 2020/5718.00-משנת 2020 בניה ללא היתר. 2020/5848.00-משנת 2020 בניה ללא היתר. 2020/7786.00-משנת 2021 בניה ללא היתר. 2018/4550.00-משנת 2018 עבירת בניה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
עיר היסטורית מקור ברוך,			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לא. ייעוד לפי תכנית המתאר- חלקית מע"ר וחלקית אזור מגורים עירוני. לב. התייחסות לתכנית הבנייה-עיר היסטורית בהתאם לחתך רחוב. לג. תכנית שכונתית- מדיניות רק"ל לד. תקן חנייה עירוני-מרכז העיר			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור מגורים עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר	ל"ר	
מבני ציבור	ל"ר	ל"ר	
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1227214 – רח' נבון 6, מקור ברוך כללי - מדובר בתכנית המבקשת לשנות את שלביות הביצוע שנקבעו בהוראות תכנית 895136. התכנית חלה על חלקה 24 בגוש 30072, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה.

בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - בחלקה 24 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 813/1990. - בחלקות 171-172 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 331/2010 הרשומה מתאריך 25.11.2010 תצ"ר זו קבעה את הגבול המזרחי והדרומי של חלקה 24. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
חו"ד מח' שימור תאריך : 5.9.23 מספר תיק שימור: 5935 נתונים כלליים : כתובת : נבון 6, מקור ברוך גוש : 30068 חלקה בשלמות : 20 חלק מחלקה : שם המבקש : עורכי בקשה : יבגני בריק סיבת הפניה : תב"ע מספר תכנית : 101-1227214 סמכות : מקומית איש קשר במח' השימור : אדר' יהונתן צחור עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות הבקשה : שינוי בהוראות תכנית מס' 895136 בסעיף שלביות ביצוע התייחסות למסמכי התכנית מיום 23.8.23 1. ועדת שימור מס' 50 דנה במבנה זה במסגרת תב"ע 895136 (תיק שימור 4402) בתאריך 11.4.21 ואישרה את התכנית בתנאים. 2. התכנית המוצעת כעת הינה בסמכות מקומית ומהותה ביטול סעיף אחד מהוראות התב"ע התקפה (895136)- בענין שלביות ביצוע ממ"דים ותוספות בקומות 9-10. משכך- אין ענין שימורי בבקשה זו 3. החלטות ועדת שימור מס' 50 מיום 11.4.21 נותרות בעינן גם בבקשה זו בברכה, אדר' יהונתן צחור	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	ל"ר	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
	ל"ר	אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. יש להוסיף סעיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה פתרון מיגון הולם לכל היח"ד החדשות המוצעות בבקשה שתוגש, בהתאם לעמודת הממ"דים והשלמת בניית ממ"ד בקומה התשיעית בהתאם, ככול ולא יוצע פיצול במסגרת היתר הבניה , הבניה לא תכלול את הממ"ד החדש שהוצע בתכנית 895136.
2. כל הוראות תכנית מס' 895136 יחולו, מלבד ההוראה בדבר הינף בנייה המפורטת בסעיפים: 4.1.2 ו'2, 7.1.1 בתכנית מס' 895136.
3. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
הלוי יהודה נתנאל	בוחן תכניות	29.4.2025	

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1155449
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	סבאח מוחמד
עורך התכנית :	קינן שושי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	02/04/2025
כתובת	אל משהד, אום טובא רחוב אל משהד פינת רחוב אל מעאני

גוש	חלקה	בשלמות
30787	1	כן
30787	2	כן
30787	3	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 4

מטרת התכנית: ביטול תוואי דרך ושינוי מיקום הצומת לטובת הקמת מבנה מגורים, מסחר ותעסוקה בן 7 קומות ותוספת קומה אחת על מבנה קיים. סה"כ 5 קומות. עיקרי והוראות התכנית: - שינוי ייעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל וממגורים 5 מיוחד לדרך ושינוי מדרך וממגורים 5 מיוחד למגורים ולשטח למגורים ותעסוקה, ודרך. - קביעת שטח בניה מירביים לסה"כ 3905 מ"ר ב-2 ת"ש. ת"ש 1: 1745 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו-125 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. ת"ש 2: 1745 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו-1260 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת מספר קומות מירביים בת"ש 1 ל-4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. ובת"ש 2 ל-5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת קווי בניין מירביים. - קביעת הוראות בינוי. - קביעת הוראות לחזית מסחרית. - קביעת הוראות חניה. - קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב. - קביעת הוראות לדרך. - קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בניה. - קביעת הוראות בדבר שלביות הביצוע.
--

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

	מ"ר	%	מ"ר – מרבי מעל לקרקע		
דרך מוצעת	49.58	3.28			
מגורים	703.66	46.53	775 מ"ר	107.29% בנייה מירביים.	
מגורים ותעסוקה – ת"ש 2	759.07	50.19	מגורים: 835 מ"ר מסחר: 455 מ"ר משרדים: 455 מ"ר סה"כ: 1745 מ"ר	229.88% בנייה מירביים.	
סה"כ	1,512.32	100			
תיאור המצב הקיים					
שטח פתוח ריק עם מבנה אחד בן 3 קומות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 2302 משנת 1999 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5 ודרך. עד 3 קומות מעל קומת מרתף ועד 50% בנייה מרביים.					
היתרים:					
לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.					
עבירות בניה:					
בחלקה מתנהל תיק פיקוח מס' 2022/5088.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לה. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני, עד 6 קומות בכפוף לתנאים. מאחר והתכנית אינה עומדת בתנאים, ניתן לאפשר גובה עד 4 קומות.					
לו. תכנית שכונתית – ע"פ תכנית מתאר לשכונת צור באהר, 110% בנייה מרביים ב-4 קומות. תכנית האב מסמנת חזית מסחרית כלפי רחוב אל-משהאד, באזורים בהם ממליצה תכנית האב על תוספת שימושים מסחריים ותעסוקתיים (חזית מסחרית), ניתן יהיה לקבוע את שתי הקומות התחתונות עבור שימושים אלו, שטחים אלו יהיו בנוסף למניין אחוזי הבניה והקומות. כמו"כ, תכנית האב משנה את תוואי הדרך המאושרת, שלא בהתאם למוצע.					
א. תקן חנייה עירוני – נמוך.					
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	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	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1155449 – שכ' אום טובא כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי תוואי כביש, הקמת מבנה מגורים ומבנה מסחר תעסוקה ומגורים. התכנית חלה בגוש 30787, מדובר בגוש לא מוסדר. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. יש להוסיף לתקנון: הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - דרום מזרחית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 794/2005 הכשרה לרישום מתאריך 15.07.2007. - מערבית ודרום מערבית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1437/2004

הכשרה לרישום מתאריך 16.05.2005. - בתחום הקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 3693/2021 הכשרה לרישום מתאריך 07/2023. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות : - יש לתקן את הגבול הדרום מזרחי של הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול בין נק' g2 עד לנק' g7 מתצ"ר 794/2005 שהקו הכחול של התכנית לא יחדור לחלקה ארעית [1] מתצ"ר זו. - יש לתקן את הגבול המערבי והדרום מערבי של הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול בין נק' g3 לנק' g4 מתצ"ר 1437/2004 שלא יחדור לחלקה ארעית [1] מתצ"ר זו. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך עדכני לאחר התיקונים אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
התוכנית לא מקובלת, התוכנית נדחת מהסיבות הבאות : a. מוצע ביטול דרך סטטוטורית. b. לא הוגש נספח תנועה למתן התייחסות. c. לא הוגשה הסדרת חלופה / תיאום מול מחלקת תוש"ה. d. לא תואם/אושר מול תוכנית אב.	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
חריגה מתכנית האב לפרט נושאים		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
ביטול דרך מאושרת וצמצום הצומת		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית מציעה ביטול ייעוד דרך בתחום צומת מאושר לצורך הקמת מבנה חדש, תוך הסדרת הצומת לפי המצב הקיים. הדבר אינו מקובל. תכנית האב אינה מאפשרת את ביטול הצומת באופן המוצע תוך הקטנת שטח הצומת באופן כל כך משמעותי.
2. התכנית אינה כוללת נספח תנועה, לא נערך תיאום מול אגף תושי"ה לתכנון המוצע, והתכנון המצע אינו מקובל ע"י האגף.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	בוחן תב"ע	28/04/2025	

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1374503
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ד. אייזנבך יזום וניהול פרויקטים בע"מ
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	31.03.2025
כתובת	מבוא הדודאים 5, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28047	32	כן

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

התכנית מציעה תוספת קומה, מרפסות ויח"ד עבור מבנה מגורים בהליך ביצוע תוספות במסגרת תמ"א 38 שאושרה בשנת 2022 כדלהלן:

- שינוי יעוד לאזור מגורים ג'.
- קביעת סך השטחים מעל הקרקע ל- 2,115.3 מ"ר עיקרי ו- 651.19 מ"ר שירות. סך השטחים מתחת לקרקע 210.62 מ"ר עיקרי ו- 237.48 מ"ר שירות. סה"כ 2,976 מ"ר מירביים מעל ומתחת לקרקע המהווים 401% אחוזי בנייה מירביים.
- תוספת יח"ד אחת, בנוסף ל-30 מאושרות, סה"כ 31 יח"ד. שטח יח"ד ממוצעת 75 מ"ר.
- הסבת שטחי שירות של מקלטים קיימים לשטחי משרד.
- קביעת סך הקומות ל-8 וקביעת גובה בינוי מירבי.
- קבעת הוראות לתוספת מרפסות.
- קביעת הוראות למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	31	742	100	2,766.49	401 % בנייה מירבי
סה"כ	31	742	100	2,766.49	

תיאור המצב הקיים			
מבנה מגורים בהליך ביצוע להיתר לתכנית תמ"א 38 תוספות מאושרת. היתר התקבל בשנת 2022 עבור תוספת 2.5 קומות ו-11 יח"ד. סה"כ ע"פ היתר מאושר 30 יח"ד.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
4150- תנאים למתן היתר בניה להרחבות בגילה א', שנת 1993 1905- תכנית מתאר לשכונת גלה, 1984			
היתרים: 2020/0050.00 תמ"א 38 תוספות- הופק היתר בשנת 2022 לבניין קיים בן 5 קומות ו-19 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 2.5 קומות ו-11 יח"ד, סה"כ 30 יח"ד.			
עבירות בניה: 2022/6587.00- תלונה לבניה ללא היתר, שנת 2022 2023/8718.00- נפתח תיק לעבירת בניה, שנת 2023 2023/8730.00- תלונה לבניה ללא היתר, שנת 2023 2024/5423.00- תלונה לבניה ללא היתר, שנת 2024 2025/3367.00- נפתח תיק לעבירת בניה, שנת 2025			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לא רלוונטי			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לז. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור מגורים עירוני. לח. התייחסות לתכנית הבנייה- תוספת של עד שתי קומות מעל בניין קיים לט. תכנית שכונתית- תכנית אב לשכונת גילה. מ. תקן חנייה עירוני- גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם, איזור פיתוח עירוני מוטה תחב"צ.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם.		
תמ"א 1	תואם.		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר			

לא התקבל	התובע העירוני
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1374503 – רח' מבוא הדודאים 5, גילה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת דיור, תוספת קומה ותוספת יח"ד ושינוי יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית 1690 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 32 בגוש 28047, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 32 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 282/1985 הרשומה מתאריך 07.11.1986. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
אין	פתרון חנייה לא נראה ישים	התאמה לחזון העיר
אין	אין	כלכלת היישוב/ הרשות:
אין	אין	השפעות חברתיות:
אין	אין	תשתיות ותחבורה:
אין	אין	סביבה ונוף:
אין	אין	אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. היות והתכנית שאושרה במסגרת תמ"א 38 אשר הציעה תוספת של שתיים וחצי קומות, מיצתה את התוספות במגרש ולא הציעה הפרשות ציבוריות ו/או תרומה למרחב כגון תוספת שטחי ציבור וללא פתרון חניה תת"ק, תוספת קומה חדשה – לא מאושרת.
2. תותר השלמת קומה חלקית בלבד, (ללא בניית קומה חדשה מעליה) וזאת במטרה להרחיב דירה קיימת ותוספת יח"ד חדשה ע"פ פיצול דירה שאושרה במסגרת תמ"א 38. יש לעדכן מסמכי התכנית בהתאם.
3. אין התייחסות לשימוש שטחי המשרדים המוצעים בקומת המרתף בהוראות התכנית. יש להשלים ולעדכן בהתאם. יש לעדכן טבלה 5 בהתאם.
4. ייקבע סעיף בהוראות כי השימוש בשטחי המקלטים כמשרדים יותנה בעמידת החללים בתקנות לעניין גובה קומה ואורור לשימוש זה, ובמידה ואין היתכנות לעמידה בהנחיות חללים אלה ייקבעו כשטח כמחסנים משותפים לכלל הדיירים.
5. מכיוון שלא ניתן לקבוע פטור חניה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית יש לפנות בשלב היתר הבניה לקבלת פטור מהוועדה המחוזית עבור יח"ד מס' 31 ככל ותקודם.
6. ייקבע בהוראות התכנית כי מרפסת זיזית מקסימלית תהיה 1.5 מטרים.
7. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית בעלי העניין בתחום התכנית.
8. 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 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

9. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון כלל מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה.
10. יש לסמן בנספח הבינוי כנדרש תוספות בינוי מוצעות בלבד.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ	בודק תכניות תב"ע	27.4.2025	

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1235852
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	סאלאוויצ'יק ישראל ברוך
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	20/03/2025
כתובת	מבוא לבנה 2, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30099	148	כן

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

מטרת התכנית
הרחבות יח"ד בקומה חלקית העליונה של הבניין תוך השלמת הקומה לאחר הליך תמ"א 38/1 ויציאה לגג עליון מתוך כל יח"ד.
עיקרי הוראותיה
1. שינוי ייעוד בקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומה ה' (מפלס, +15.87), ובקומה ו' (מפלסים +18.49, +19.19, +20.06, +20.59), וכן יציאה לגג המבנה (מפלסים +21.49, +22.34, +23.03, +23.59) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
3. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	25	1,003.74	100	3,318.30	330%
סה"כ		1,003.74	100		
תיאור המצב הקיים					
בניין בן 7 קומות לאחר הליך תמ"א 38/1					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

היתרים:			
היתר בת.ב. 68/916 להקמת הבניין בן 4 קומות			
היתר בת.ב. 68/916.1 לבניית מרפסות			
היתר בת.ב. 16/978 לתוספות בהליך תמ"א 38/1 לתוספת 2.5 קומות וסה"כ 25 יח"ד. שטח עיקרי מאושר - 2,748.02 מ"ר, שירות מעל הקרקע - 400.13 מ"ר, שירות מתחת לקרקע - 430.32 מ"ר.			
היתר בת.ב. 16/978.1 - שינויים בבניין ללא תוספת שטחים			
עבירות בניה: לא נמצאו ת.ע. עם הליך משפטי			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור - המבנה אינו לשימור עיר היסטורית - המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מא. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 - אזור מגורים עירוני מב. התייחסות לתכנית הבנייה - בינוי עד 6 קומות ו240% מג. תכנית שכונתית - ללא תכנית אב או מתאר לשכונה מד. תקן חנייה עירוני - תקן גבוה 2:1			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר			
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני		לא התקבל	

לא התקבל	אגף תברואה
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1235852 – רח' מבוא לבנה 2, רמת אשכול כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור ושינוי יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית 1442א לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 148 בגוש 30099, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל המגרש ל1,011 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 148 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 230/1988 הרשומה מתאריך 07.05.1991. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר. 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

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	הרחבות לבניין קיים בשכונה שעוברת הליך של ציפוף ועיבוי בהליכים שונים	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר ללא תוספת יח"ד	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר בינוי על הגג	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. סמכות מקומית

- א. יש להטמיע בנספח הבינוי טבלה עם חישוב המוכיח כי התכנית מתאימה לסעיף 62(א) א ולהתאים בין השטחים שבטבלה 5 להוראות התכנית.
- ב. יש לעדכן את סעיף 1.4 להוראות התכנית בהתאם לסעיפי החוק המעודכנים.
- ג. התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

2. קווי בניין

- א. קווי בניין יסומנו על קונטור הבינוי הקיים.
- ב. יש להסיר סעיף 2.2.3 מהוראות התכנית מאחר והתכנית אינה עוסקת בקביעת קווי בניין.

3. תכנון

- א. התכנית מציעה השלמת קומה חלקית לקומה מלאה ע"י ביטול מרפסות גג. באופן עקרוני אין מניעה להשלמת הבינוי וביטול מרפסות הגג, יחד עם זאת התכנית מציעה יציאה לגג עליון מתוך כל יח"ד ובכך מייצרת 4 גרעינים של חדרי מדרגות בנוסף לגרם המדרגות המשותף המאושר. הפתרון של 4 חדרי מדרגות נוספים הנצפים מכל כיוון של הרחוב לא מקובל.
- יש להציע יציאות לגג הצמודות לחדר מדרגות המאושר בנקודה המרכזית, עם נצפות מינימלית לרחוב.

4. הערות גרפיות

- א. לתקן את מס' יח"ד 25 בהתאם למאושר בהתרים.
 - ב. לתקן את שטח החלקה לשטח הרשום בנסח טאבו 1,011.
5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1440197
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	לודמיר ישראל
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	25.03.2025
כתובת	ישא ברכה 21, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30084	93	כן
30084	136	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4_2 תשריט 2_2

<u>התכנית מציעה תוספת קומות ע"ג מבנה היסטורי בן 2 קומות בדלקמן:</u> - שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ד'. - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1957 מ"ר עבור מגורים. מתוכם 1150 מ"ר שטח עיקרי ו-807 מ"ר שטחי שירות לשימוש מגורים. סה"כ 1447 מ"ר מירבי - קביעת סך הקומות מ-2 ל-6 קומות וגג שטוח. - קביעת סך יח"ד ל-11. - גודל יח"ד ממוצע 104 מ"ר+ממ"ד. - קביעת קווי בניין מרביים למרפסות. - קביעת קווי בניין מרביים חדשים. - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע. - קביעת הוראות שימור והעתקת עצים
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת	-	84	18.80	-	
מגורים	11	363	81.20	1447	398% אחוזי בנייה

סה"כ	11	447.03	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה קיים בן 1-2 קומות וגג רעפים שאינו היסטורי משנת 1957-1967.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1358-תכנית מתאר שכונה-דרך חדשה משנת 1974.					
3276-מג'3 מיוחד,דרכים, בינוי וקוי בנין-אזור מגורים 3 משנת 1990.					
15777-תמ"א 38 הריסה ובניה-הועברה לרישוי- משנת 2024.					
היתרים:					
0056/2024- רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית- נדונה בוועדת המשנה.12.2.2025.					
0422/2024- בניה חדשה/בניין חדש- נדונה בוועדת המשנה -12.02.2025					
עבירות בניה:					
06.12.2022-אין גידור ושילוט באתר-06.12.2022					
02.10.2019- בניה ללא היתר-02.10.2019					
12.08.2021-עבירת בניה-12.08.2021					
06.09.2022-עבירת בניה-06.09.2022					
09.11.2022- עבירת בניה- 09.11.2022					
7.11.2023- בניה ללא היתר-7.11.2023					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
המבנה הקיים אינו היסטורי. חשיבות וערכיות המקום היא בשמירת מאפייני הבינוי ההיסטורי של שולי שכונת הבוכרים המתבטאים בבינוי פשוט, נמוך וגג רעפים המוקף חצרות וצמחיה בתחום המגרש/חלקה.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
מה. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני					
מו. התייחסות לתכנית הבנייה-עיר היסטורית בחינה על פי חתך רחוב					
מז. תכנית שכונתית- מדיניות מע"ר צפון – 5 קומות					
מח. תקן חנייה עירוני-תקן חניה נמוך, בתוספות ע"ג מבנה קיים 1:3.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
אזור מגורים עירוני, תואם לתמ"מ 30/1					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		תואם			
אחרת		תואם			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	כן/לא/ל"ר	לא			
מבני ציבור	כן/לא/ל"ר	לא			
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר	לא			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
חו"ד שימור תאריך 1.4.25 מספר תיק שימור 7062 נתונים כלליים כתובת ישא ברכה 21 / דוד חזן 5, הבוכרים שם המבקש מגישים: ישראל לודמיר. עורכי בקשה: אוריה שוחט סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1440197 סמכות	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30084	
93	
136	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת 2 קומות ויציאה לגג שטוח וכן מרפסות למבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים מעל 2 קומות תת"ק [מאושר/בתהליכי אישור במסגרת תמ"א 38-2 תוך הריסת מבנה קיים בן 2 קומות וגג משופע] ליצירת מבנה חדש בן 6 קומות וגג שטוח מעל 2 קומות תת"ק. סה"כ 11 יח"ד.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (הבוכרים)	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
לא נכלל ברשימת שימור מוצעת	
מבנה היסטורי	
לא. שנת בניה 1957-1967 (מקור : אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד)	
תיק תיעוד	
תיעוד מקדים (15.11.23 אנה לדיז'נסקי)	
התייחסות למסמכי התכנית שהוגשה / עמדה בתנאי סף ביום : 7.6.23	
מצב מוצע :	
מוצעת תוספת 2 קומות ויציאה לגג שטוח וכן מרפסות למבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים מעל 2 קומות תת"ק [מאושר/בתהליכי אישור במסגרת תמ"א 38-2 תוך הריסת מבנה קיים בן 2 קומות וגג משופע] ליצירת מבנה חדש בן 6 קומות וגג שטוח מעל 2 קומות תת"ק. סה"כ 11 יח"ד.	

מצב קיים : מבנה קיים בן 1-2 קומות וגג רעפים שאינו היסטורי ומטוּיח. (3 יח"ד). היתר בניה בתהליכי אישור הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים מעל 2 קומות מרתף תת"ק במסגרת תמ"א 38-2 (9 יח"ד. 398%) הערכת משמעות האתר : המבנה הקיים אינו היסטורי. חשיבות וערכיות המקום היא בשמירת מאפייני הבינוי ההיסטורי של שולי שכונת הבוכרים המתבטאים בבינוי פשוט, נמוך וגג רעפים המוקף חצרות וצמחיה בתחום המגרש/חלקה. תכנית מאושרת בתוקף : 3276 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים 3 + דרך קיימת או מאושרת תכניות קודמות בשטח התכנית : 28.4.1974 : תכנית 1358 : אזור מגורים 3 + דרך חדשה או הרחבה 25.3.1990 : תכנית 3276 : אזור מגורים 3 + דרך קיימת או מאושרת היתרים : טרם הופקו היתרים אך עברו כבר דיונים בועדת משנה מקומית ביום 12.2.25 12.2.2025 : היתר 2024/0422.00 : הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש במסגרת תמ"א 38-2. 12.2.2025 : היתר 2024/0056.00 : שימוש חורג (ממגורים לגן ילדים) מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 5 קומות תיאום תכנון : לא בוצע תיאום. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון חוו"ד שימור לדחות הבקשה מהטעמים הבאים : - הבקשה המוצעת אינה תואמת להחלטות ועדת שימור: מוצע מבנה שאינו מתאים לסביבתו ההיסטורית (שכונת הבוכרים) וללא כל התייחסות ראויה לנושא הצמחיה הבוגרת, בניגוד להחלטת ועדת שימור קודמת בנושא זה (מיום 28.7.24 במסגרת תיק שימור 6533 לתמ"א 38). על אף שאישרה הועדה את הריסת המבנה הקיים החליטה הועדה כי "יש לשמור על מאפייני הבינוי ההיסטורי של שולי שכונת הבוכרים המתבטאים בבינוי פשוט, בגובה התואם למדיניות וגגות רעפים. בינוי המוקף חצרות וצמחיה בתחום המגרש/חלקה" וכן לענין הצמחיה במגרש "בתחום התכנית קיימים עצים צעירים ועץ זית בוגר המיועד להעתקה. יש להעתיק את עץ הזית בקרבה למיקומו המקורי ולשתול לפחות 3 עצים בוגרים בחזיתות לרחוב, בתיאום מול מח' שימור." - גובה בינוי: המבנה המוצע כעת בגובה 6 קומות חורג מגובה הבינוי שנקבע במדיניות מע"ר צפון באזור זה- עד 5 קומות בלבד. - גג מוצע: בנוסף מוצע מבנה בעל גג שטוח שאינו מתאים לסביבתו ההיסטורית בשכונת הבוכרים, במקום מבנה בעל גג רעפים כפי שמוצע/מאושר במסגרת תמ"א 38-2. - מרפסות: מוצעות מרפסות נרחבות באופן שאינו מתאים לסביבה ההיסטורית של שכונת הבוכרים ואינן בהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24) לפיהן יש להרחיק מרפסות מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ.	אגף לשיפור פני
--	-----------------------

לא התקבל	העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:		חריגה ממדיניות
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	קרבה לציר רק"ל	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

7. מוצע מבנה בן 6.5 קומות, התכנון המוצע חורג באופן ניכר ממדיניות מע"ר צפון (5 קומות).
8. למגרש הנ"ל הוגשה בקשה לתמ"א 38 אשר אושרה ע"י מח' תכנון והועברה לרישוי בתאריך 8.9.24.
9. לא מקובל קידום שני הליכים תכנוניים מקבילים אחד היתר בניה על פי תמא 38 והשני תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית.
10. מוצע מבנה שאינו מתאים לסביבתו ההיסטורית וללא כל התייחסות ראויה לנושא הצמחיה הבוגרת, על אף שאישרה וועדת שימור את הריסת המבנה הקיים החליטה הוועדה כי "יש לשמור על מאפייני הבינוי ההיסטורי של שולי שכונת הבוכרים המתבטאים בבינוי פשוט, בגובה התואם למדיניות וגגות רעפים. בינוי המוקף חצרות וצמחיה בתחום המגרש/חלקה" וכן לענין הצמחיה במגרש "בתחום

התכנית קיימים עצים צעירים ועץ זית בוגר המיועד להעתקה. יש להעתיק את עץ הזית בקרבה למיקומו המקורי ולשתול לפחות 3 עצים בוגרים בחזיתות לרחוב, בתיאום מול מח' שימור."

11. התמ"א שמקודמת במגרש ונמצאת בשלבים מתקדמים במחלקת רישוי כבר מיצתה את זכויות הבנייה אשר ניתן לקבל במגרש זה.

לאור הדברים האמורים לעיל אנו ממליצים לדחות את התכנית הנ"ל ולא להפקידה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
הלוי יהודה נתנאל	בוחן תכניות	28.4.25	

מספר סידורי: 30

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1387208
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	גרינפלד יוסף
עורך התכנית:	אלפנט אסתי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17/03/2025
כתובת	הרב מ.ל. רובין 41, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	5	כן

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

תוספת בניה בחזיתות המבנה והשלמת קומת גג, ברחוב רובין 41, ירושלים. 1. תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות כמפורט להלן: • תוספת בניה ומרפסות בקומות קיימות, בהתאם לנספח הבינוי והקיים בשטח. • תוספת בניה להשלמת קומת גג קיימת, בהתאם לנספח הבינוי. • תוספת 2 קומות לחדר מדרגות לשם גישה אל הגג, בהתאם לנספח הבינוי. 2. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל – 1,479.34 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם: 1,288.13 מ"ר שטחי בניה עיקריים, ו – 191.21 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. בנוסף, 53 מ"ר שטח למרפסות. 3. קביעת קווי בנין לבניה. 4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור וכריתה. 6. קביעת שלביות הביצוע לתוספות הבניה, כאמור.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג	8	708.6	100	המהווים כ 208.77% אחוזי בניה מרביים

סה"כ	708.6	100	1,479.34	
תיאור המצב הקיים				
בחלקה קיים בניין בן 5 קומות מוגבה בקומה מעל מפלס הרחוב. החניה בתחום הרחוב. יש עבירות בניה בחזיתות.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 5211: אושרה ב 1998. - קביעת יעוד הקרקע במגרש 5 לאזור מגורים 1 מיוחד. - תוספת קומה חלקית חמישית, ותוספת בניה בחזיתות לשם הרחבת יח"ד. - תוספת של 528.25 מ"ר , 353.13 מ"ר שטחים עיקריים ו-175.12 מ"ר שטחי שירות.				
תכנית 3525: אושרה ב 1986. - מגרש 18 באזור מגורים 1 - קביעת סה"כ שטחים מרביים לבניה 711 מ"ר. - קביעת סה"כ קומות ל- 4 קומות ו-8 יח"ד.				
היתרים: 1984/21: הוכנה טיוטת היתר 1985. הקמת בניין חדש בן 4 קומות, סה"כ שטחים מאושרים 710.38 מ"ר עיקרי ו93.73 שטחי שירות. 99/536.00: הופק היתר (2000) לתוספת בניה - לא נמצא. 99/536.01: תוספת של 36.85 מ"ר שטחי עיקרי +6.13 מ"ר מרפסת. 99/536.03: חידוש היתר 99/536.01 (2019). 99/536.04: הופק היתר (2020). תוספת של 58.24 מ"ר על בניין קיים להרחבת קומה חמישית.				
עבירות בניה: 2019/6654.00: נפתח תיק פיקוח. 2024/6668.00: הופק צו הריסה לעבירת בניה.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
מט. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. נ. תכנית שכונתית : אין נא. תקן חנייה עירוני: בינוני				
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	ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור				

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1387208 – רח' הרב רובין 41, רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה בחזיתות המבנה והשלמת קומת גג ושינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד שנקבע בתכנית 5211 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 5 בגוש 30727, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבסעיף 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 5 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 286/1989 הרשומה מתאריך 03.02.1992. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות 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
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	הרחבות דיור	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		

		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תוספת הבניה המוצעת בקומת הקרקע מפלס -0.00 בדירה 1, תהיה במישור אחד עם התוספת הקיימת בדירה 2. יש לתקן בנספח הבינוי ותשריט התכנית, בתיאום מחלקת התכנון.
2. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד, קווי הבניין, גובה המבנה ומספר הקומות.
3. לסמן בתשריט ובנספח הבינוי להריסה את כל עבירות הבניה הקיימות בחלקה ולהוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין הריסה.
4. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה של מבקש הבקשה להיתר.
5. להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין עצים לשימור וכריתה.
6. להשמיט סעיף 4.1.2 א' בהוראות התכנית המתיר בניה חלקית ונסיגה בבינוי על הגג לצורך מרפסת גג. ככל ומבוקש להשאיר מרפסת גג, יש להציג בנספח הבינוי ולתקן את הבינוי, בתיאום מחלקת התכנון.
7. לתקן סעיף 1.5.5 בהוראות התכנית את סוג הגוש ל – לא מוסדר.
8. לוודא התאמה בין המאושר בתב"ע ובהיתרי הבניה לבין המוצג בנספח הבינוי. יש לציין מספר היתר הבניה המאושר בכל תוספות הבניה הקיימות בבניין. לסמן להריסה את כל עבירות הבניה ולסמן להכשרה בקו אדום מקוטע שטחים להכשרה. יש לסמן בקו ירוק כשטח מאושר בתב"ע קודמת רק את השטחים שטרם מומשו בהיתר 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 התו"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 והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית

13. סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה: יש לציין מספר יח"ד בבניין.

14. סעיף 7.2: להוסיף זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים.

הערות לנספח הבינוי

15. להשמיט את הקו הירוק איפה שיש שטחים מאושרים שמומשו בהיתר. יש לציין רק את מספר ההיתר.

16. יש להוסיף מידות ברורות ולהציג תכנית פיתוח ברורה.

17. בקומה 6.00+ להראות את המרפסות המאושרות בתכניות קודמות.

18. הכשרת השטח בקומת 0.00 בדירה 2 מאושרת בהיתר, יש להשמיט את הקו האדום המקווקו.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נורה שקור		29.04.2025	

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1405646
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הלפגוט פנינה
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	31/3/2025
כתובת	משה חגיז 17, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30066	52	כן
30066	51	כן

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

איחוד וחלוקה, הרחבות ותוספת קומה למבנה היסטורי כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' ו-ד' לאזור מגורים ד' - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1374 מ"ר מתוכם 1107 מ"ר עיקרי ו- 267 מ"ר שטחי שירות המהווים 399% מרבי. - הרחבת יח"ד קיימות, ללא תוספת גודל יח"ד ממוצע 100 מ"ר לא כולל ממד. - הגדלת מספר קומות מ- 4 ל- 4 וגג רעפים מוגבה - קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה - קביעת קווי בניין מרביים חדשים - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	17	344.56	100	1374	399% מרבי
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
בבית 19 (חלקה 51) קיים בינוי בן קומה 1 + קומת מרתף חלקית בבית 17 (חלקה 52) קיים בינוי בן 3 קומות מעל קומת מרתף.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
• תכנית מס' 684233 משנת 2020 קודמה על שתי החלקות 51 ו- 52 קבעה ייעוד של מגורים ג בחלקה 51 ו- מגורים ד' בחלקה 52 . תוספת קומה וגג רעפים לא מוגבה לכל חלקה, סה"כ 4 קומות וגג רעפים לא מוגבה. התכנית הוסיפה בינוי של ממ"ד, מדרגות ומעלית בחצר הצפונית בשתי החלקות. • תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 4, היקף זכויות בניה 70% , 2 קומות • תוכנית מס' 2874 משנת 1983- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד. מותרת בניה של 2 קומות עם גג רעפים ללא שימוש, במסגרת קווי הבניין המופיעים בתשריט, השומרים על חצר בצפון ובדרום. הנחיות שימור. • תוכנית מס' 2874א' משנת 1988- לא משנה (רק מוסיפה חלקות לתחום התוכנית) • תוכנית מס' 2874ב' משנת 1995- תוספת אפשרות לשימוש בחלל גג רעפים למגורים והוראות לגבי פתיחת פתחים בגג רעפים
היתרים: • 1996/1020.00 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים הודפסה טיטת היתר בניה 28/08/1997 יאיר שיינין • 2005/0685.00 תוספת בניה לדירות נדונה ברשות הרישוי 23/11/2006 נפתלי רודנינסקי • 2010/0052.00 תוספת בניה לדירות הבקשה נסגרה 11/04/2011 נפתלי רודנינסקי
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
מתחם לשימור- 1563 זכרון משה א' זכרון משה - - ניתוח והערכה אושר אתרים לשימור- 4550 חגיז 17 משה חגיז 17 זכרון משה מגורים אתר נקלט למערכת 4551 חגיז 19 משה חגיז 19 זכרון משה מגורים אתר נקלט למערכת
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
נב. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני נג. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר נד. תכנית שכונתית - מע"ר צפון- מייעדת במגרש זה בניה של 4 קומות נה. תקן חנייה עירוני - נמוך (1:3) על פי 5166 ב
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 28.4.25 סוג דיון – ועדה לשימור מספר ועדה 024/2025 מספר תיק שימור - 6920 נתונים כלליים כתובת משה חגיז 17-19/הרדב"ז 8-10 / סולובייצ'יק, זכרון משה שם המבקש מגישים: מאיר שיינין, פנינה הלפגוט. עורכי בקשה: אוריה שוחט סיבת הפניה תב"ע

מספר תכנית	
101-1405646	
סמכות - מחוזית	
איש קשר במח' שימור - אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30066	
51 ,52	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
איחוד חלקות ותוספת 2-4 קומות לשני מבנים צמודי דופן/טוריים היסטוריים קיימים ליצירת מבנה בן 5 קומות (קומה עליונה בגג רעפים מוגבה) מעל קומת מחסנים תת"ק	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנים בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : 1563-זכרון משה	
שימור סטטוטורי	
כן. חזיתות לשימור בתב"ע תקפה 101-0684233	
רשימת שימור	
נכללים ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 4551+4550)	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור : אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	
תיעוד מקדים (עמוס גדרון 5.9.18)	
התייחסות למסמכי התכנית שהוגשו למינהל התכנון ביום : 23.12.24	
מצב מוצע :	
מוצעת איחוד חלקות ותוספת 2-4 קומות לשני מבנים צמודי דופן/טוריים היסטוריים קיימים ליצירת מבנה בן 5 קומות (קומה עליונה בגג רעפים מוגבה) מעל קומת מחסנים תת"ק	
מצב קיים :	

שני מבנים צמודי דופן/טוריים היסטוריים קיימים : חלקה 51 : קיים מבנה טורי חד קומתי וגג רעפים מעל קומת מרתף חלקית. חלקה 52 : קיים מבנה טורי בן 3 קומות (קומה היסטורית מקורית ושתי קומות תוספת מאוחרת) מעל קומת מרתף חלקית וגג רעפים. מאושרות תוספות 1-3 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים במסגרת תב"ע מאושרת ליצירת מבנה בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף/מחסנים. הערכת משמעות האתר : שני מבנים היסטוריים קיימים צמודי דופן/טוריים ובעלי חשיבות כמבנים בשכונת זכרון משה ב' שנבנו בסגנון בניה מסורתית אופייני באבן. למבנים חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית. תכנית מאושרת בתוקף : 101-0684233 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים ג' תכניות קודמות בשטח התכנית : 19.8.1983 : תכנית 2874 : אזור מגורים מיוחד 6.6.2020 : תכנית 101-0684233 : אזור מגורים ג' + הגדרת חזיתות לשימור היתרים : 28.8.1997 : היתר בניה 1996/1020.00 : תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים- משה חגיו 19 (חלקה 52) מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 4 קומות (ללא הגבהת גג רעפים/קומה בנסיגה) תיאום תכנון : לא בוצע תיאום תכנון. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : - שימור: במבנים ההיסטוריים קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התייעוד) שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המבנה המוצע בהתאם למה שנקבע בתב"ע המאושרת למבנה זה, ובכללם חללי הקמרונות שבקומות המרתף (מסומנים 1+2+3 בתיק התייעוד עמ' 55)- יש לסמנם לשימור כפי שסומנו בהוראות ונספח התב"ע התקפה, להציגם כראוי בתכניות ובחתיכים. יש להציע מיקום אחר לממ"ד המוצע בחלל הקמרון בבקשה. יש לוודא כי הקומה שמעליהם תאפשר את שימור הקמרונות בשלמותם ללא כל פגיעה בהם- יש להגיש חוו"ד הנדסית-שימורית (שתוטמע בתכנון המוצע ותהיה מחייבת) לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות היסטוריים קיימים. - תיעוד: יש להשלים ולאשר תיק התייעוד ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו. בהתאם לתיק התייעוד שיאושר ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור. - גובה בינוי: מוצע בינוי 5 קומות וגג רעפים מוגבה החורג ממדיניות מע"ר צפון. יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון עד 4 קומות בלבד (ללא הגבהת גג רעפים/קומה בנסיגה). - קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור.	
--	--

קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. - שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב. - עיצוב חזיתות: יש להתאים עיצוב החזיתות בהתאם לחזיתות המאושרות בתב"ע התקפה. יש להציג פתחים מתאימים לפתחים הקיימים ומתאימים לסביבתם ההיסטורית - ממ"דים: יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית, ניתן להציע פתח מאורך (או דמה). - מרפסות: אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות. ניתן להציע מרפסות דמה ע"מ לאפשר 'מרפסות סוכה' בתיאום עם מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. - גג רעפים: מוצע לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים בחלקה 51- יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. - מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור. - חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל וקמרונות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדס שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור. - תשריט: יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור כפי שהוגדרו בתב"ע התקפה. - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. יש להוסיף הוראות סטיה ניכרת ולעגן כל שינוי בשימור המבנים ההיסטוריים כסטיה ניכרת. יש לעדכן סע' 7.2 לניסוח להלן: "תכנית זו תקפה למשך 10 שנים מיום אישורה, במידה ולא תמומש התכנית במלואה עד לתום תקופה זו תתבטל תכנית זו והזכויות יחזרו להיות כפי שהן בתכנית התקפה כיום 101-0684233" - נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
חורג מהמדיניות לעניין גובה הבינוי		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:

		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
הריסת קירות לשימור		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תותר הרחבת הבינוי בחזית צפונית ובתאום מול מח' שימור. גובה הבינוי יצומצם ל- 4 קומות וגג רעפים לא מוגבה בהתאם למדיניות ולמצב המאושר. הגג יוצע על מלוא תכסית הקומה.
2. מרפסות זיזיות יוצעו בעומק של עד 1.5 מ', יש לצמצם בהתאם, לרבות מרפסות מערביות מעל הדרך.
3. אין להרוס את הקירות ההיסטוריים המסומנים לשימור בתכנית התקפה בקומת המרתף וקומת הקרקע זאת, לרבות חללי הקמרונות שבקומת המרתף, יש לתקן את המסמכים ולסמנם לשימור כפי שסומנו בתכנית התקפה מס' 684233 (מסומנים 1,2,3 בתיק בתיעוד עמ' 55). יש להציג את הקמרונות כראוי בתכניות ובחתיכים.
4. יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
5. יש לסמן בתשריט את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור כפי שהוגדרו בתב"ע התקפה.
6. כמו כן, קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המבנה המוצע בהתאם למה שנקבע בתב"ע המאושרת למבנה זה.
7. בהמשך לנ"ל, אין להציע את הממ"דים בחלל הקמרונות, יש למקם אותם במיקום המקורי בהתאם למאושר בתכנית התקפה.
8. יש לסמן להריסה את הבינוי שנבנה ללא היתר בניה בקו אפס בחזית דרומית. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל.
9. יש להגיש חוו"ד הנדסית-שימורית (שתוטמע בתכנון המוצע ותהיה מחייבת) לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות היסטוריים קיימים.
10. יש להשלים ולאשר תיק התיעוד מול מח' שימור ע"מ לוודא כי פרטי בניה ייחודיים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ויפגעו. בהתאם לתיק התיעוד שיאושר ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור.
11. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
12. שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים

שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.

13. יש להתאים עיצוב החזיתות בהתאם לחזיתות המאושרות בתב"ע התקפה. יש להציג פתחים מתאימים לפתחים הקיימים ומתאימים לסביבתם ההיסטורית

14. יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית, ניתן להציע פתח מאורך (או דמה).

15. אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות. ניתן להציע מרפסות דמה ע"מ לאפשר 'מרפסות סוכה' בתיאום עם מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.

16. מוצע לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים בחלקה 51- יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

17. מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.

18. חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בניה באבן בלבד וכולל וקמרונות. יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חוו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.

19. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. יש להוסיף הוראות סטייה ניכרת ולעגן כל שינוי בשימור המבנים ההיסטוריים כסטייה ניכרת. יש לעדכן סעי' 7.2 לניסוח להלן: "תכנית זו תקפה למשך 10 שנים מיום אישורה, במידה ולא תמומש התכנית במלואה עד לתום תקופה זו תתבטל תכנית זו והזכויות יחזרו להיות כפי שהן בתכנית התקפה כיום 101-0684233"

20. תנאי להיתר בניה יהיה 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 חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.

21. תנאים לטופס 4 הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

22. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: מידע תכנוני, כבאות, תברואה.

23. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קווי בניין, גובה בניין ומספר יח"ד.

24. שלביות הביצוע תקבע להינף אחד בשתי החלקות.

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

26. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל

27. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30066 חלקה 50
28. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך
הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות
על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

מספר סידורי: 32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1411107
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	לוי יוסף
עורך התכנית:	איתן נמרוד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/3/2025
כתובת	65 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30074	15	כן
30074	16	כן

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

הארכת תוקף לתכנית התקפה מס' 7441931 משנת 2020 לעוד 10 שנים מיום אישורה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		396.2	100	עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
סה"כ					

תיאור המצב הקיים
מבנה היסטורי כחלק משכונת אבן ישראל בן שתי קומות (אגף אמצעי קומה אחת) לשימור כיום משמש למגורים (עפ"י תמונות בתיק תיעוד)
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
התכניות החלות על שטח המגרש הינן: תכנית מס' 744193 משנת 2020 קבעה ייעוד של מלונאות. 6 קומות נקבע בהוראות התכנית כי פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה ארבע שנים מיום מתן תוקף לתכנית. וכי ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של שש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית

תבטלנה.			
תכנית מס' 4847 משנת 2004 אשר ייעדה את השטח לאזור מגורים מיוחד, 3 קומות וגג רעפים לא מוגבה, קו בניין אפס לכל הכיוונים. (שימושים מותרים: מגורים או/מסחר או/משרדים או/מלונאות)			
תכנית מתאר 62 ייעדה את השטח לאזור מסחרי			
היתרים:			
לא הופקו היתרים עפ"י המערכת העירונית			
עבירות בניה:			
לא אותרו עפ"י המערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מתחם מס' 2737 אבן ישראל-מקטע מרכזי מזרחי יפו 65			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נ. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור המע"ר נז. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מע"ר- בניה עד 24 קומות א. תכנית שכונתית- תכנית שימורית לשכונת אבן ישראל מס' 4847 מהווה מדיניות. במסגרת תכנית מדיניות למרכז העיר שבהתהוות (אושרה ע"י מהנדס העיר טרם אושרה בוועדות) נקבע כי שכונת אבן ישראל תיקבע לשימור בהתאם לתוכנית התקפה 4847 ללא הגבהה נוספת. נח. תקן חנייה עירוני- מע"ר על פי 5166 ב (יח"ד עד 45 מ"ר פטורות מחניה)			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
מרכז מטרופוליני, אזור מוטה תחבורה ציבורית, אזור מגורים עירוני תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1			
תמ"א 18			
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		

אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
--	----------

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
שימוש מלונאי	מתעכב מימושה של התכנית	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. ייקבע ייחס כפיפות לתכנית התקפה מס' 744193 מלבד נושא פרק זמן מימוש התכנית – יש לקבוע כי פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית דנן. וכי ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם כפי שאושרו בתכנית 4847 אך הזכויות מכוח תכנית 744193 תבוטלנה.
2. להשלים חו"ד של מח' מידע תכנוני.
3. 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.
4. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם 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 והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.