

תאריך: 14/5/2025

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2025/10
שתתקיים בתאריך	21/05/2025 - כג אייר תשפ"ה
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

הפקעה 23/1371 מקטע מזרחי - רקל קו סגול

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1		1345164	בית חנינה	תיקון החלטה להפקדה	קביעת בינוי למבני ציבור-בית חנינא, ירושלים	עיריית ירושלים	ועדה מקומית
2		1293349	בית צפפה	תיקון החלטה להפקדה	מגרשים 19-20 בגבעת המטוס	דוד עשוש	ועדה מקומית
3		1227206	בית הכרם	תיקון החלטה להפקדה	שינוי שימוש מחסנים לדירה ותוספת קומה עבור 3 יח"ד רח המייסדים 1	יעקב רשף	ועדה מקומית
4		1249549	פסגת זאב דרום	תיקון החלטה להפקדה	הרחבות דיור ברחוב מזל אריה 2, פסגת זאב, ירושלים.	אלירן מרזיב	ועדה מקומית
5		1377407	קרית היובל	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	התחדשות עירונית ברחובות שטרן ובוליביה, ירושלים	אברהם ברגר	ועדה מחוזית
6		1448810	בית הכרם	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	הארכת שביל ותוספת זיקת הנאה למעבר ברכב ברחוב השחר, ירושלים	אגף תכנון עיר עיריית ירושלים	ועדה מקומית
7	11:00	1251297	אזור תעשיה גבעת שאול	הפקדה	מתחם אנג'ל ירושלים	מרדכי בריסק	ועדה מחוזית
8		1222272	מעלות דפנה	הפקדה	פינוי בינוי ברחוב מעלות דפנה 123, 124, ירושלים	חברת קפיטל גולד	ועדה מחוזית
9		1142264	בית הכרם	הפקדה	התחדשות עירונית ברחובות משכן שילה ועמירם סיוון	הכשרת הישוב בישראל בע"מ	ועדה מחוזית

10	1359611	חומת שמואל	הפקדה	הר חומה - מגרש 501 - מתחם מבני ציבור	אוריאל מנח"י אלבז	ועדה מקומית
11	1390715	רוממה	הפקדה	מגורים ומסחר ברחוב אור אלחנן 6	הקדש הלנה שפורר	ועדה מחוזית
12	1419084	קרית האומה	הפקדה	בית החייל הבודד ירושלים	הקרן לירושלים	ועדה מחוזית
13	1399658	קרית מנחם	הפקדה	דהומי 4, פינוי בינוי	יחיאל סגל	ועדה מחוזית
14	1237767	מרכז העיר	הפקדה	מתחם נחלת שמעון	חיימובסקי אייל	ועדה מחוזית
15	1142322	הר נוף	התנגדויות	מגורים, מבנה ציבור ושצ"פ ברחוב חיי טייב	בית מדרש לתורה עטרת ישראל	ועדה מחוזית
16	1395870	הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה	הפקדה	קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - צביה יצירתית, הגבעה הצרפתית.	עיריית ירושלים	ועדה מקומית
17	1452101	זכרון משה	הפקדה	תוספת קומות ויח"ד ברח' שטראוס 10, זכרון משה,	שמעון רייכמן	ועדה מחוזית
18	1409911	בית הכרם	הפקדה	בניין מגורים חדש תוך שימור מבנה היסטורי קיים, ברח' ביאליק 9	ענבר קרסני	ועדה מחוזית
19	1126663	פסגת זאב דרום	התנגדויות	הריסת מבנה והקמת בנין מגורים, מסחר ותעסוקה, השישה עשר 1 י-ם.	חברה חברה	ועדה מחוזית
20	1321538	שועפט	הפקדה	בניין חדש על ציר רק"ל, שועפט, ירושלים	עזמי ג'מאל עמורי	ועדה מחוזית
21	1277235	הר נוף	הפקדה	תוספת קומות והרחבת קמפוס ישיבת אורות התשובה,	האגודה למען קרית חינוך בארץ ישראל	ועדה מחוזית
22	1304427	צור באהר	הפקדה	מבנה מסחר ומגורים, צור באחר	מוחמד עלי מוודי עטון	ועדה מחוזית
23	1410588	אל-עיסויה	הפקדה	מחלף עיסאויה	מוריה	ועדה מקומית
24	1274927	רמת שלמה	הפקדה	תוספת שני בתי כנסת ושימושים ציבוריים מעל מבנה ציבור ברמת שלמה	אגף מבני דת עיריית ירושלים	ועדה מקומית

ועדה מחוזית	מצלוואי את מזרחי יזמות ובנייה בע"מ	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש ברחוב שמריהו ליון 9, ירושלים.	הפקדה	קרית היובל	1282235		25
ועדה מחוזית	שרון אבני	בניין מגורים חדש להשכרה ברח' הנטקה 18, ירושלים	תיקון החלטה להתנגדויות	קרית היובל	988865		26
ועדה מחוזית	עידן כהן, עו"ד	אנילביץ' 46 - מגורים + חזית מסחרית	התנגדויות	קרית היובל	1152297		27
ועדה מחוזית	נדב בן דוד	יפו 202 - התחדשות עירונית	התנגדויות	מרכז העיר	797167		29
ועדה מחוזית	אגף תכנון עיר עירית ירושלים	שינוי ייעוד לשלוחת מתנ"ס ברח המעיין עין כרם	התנגדויות	עין כרם	1205368		30

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1345164
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	אלביום אהרון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	26/11/2024
כתובת	איליא אבו מאדי 1, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30607	99	לא
30607	95	לא
30607	93	לא
30607	94	לא
30607	104	לא
30607	103	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הקמת מבני ציבור חדשים לשימושי חינוך, קהילה וספורט.

1. שינוי יעוד משטח לבניין ציבורי למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת השימושים המותרים בשטח למבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
4. קביעת מספר הקומות ל- 7 קומות.
5. קביעת קווי בניין מירביים, לרבות קו בניין אפס לרחובות הגובלים.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
8. קביעת תנאים להליך הרישוי.
9. קביעת תנאים לתעודת גמר.
10. קביעת שלביות ביצוע.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/12/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א א לחוק התכנון

והבניה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: השימושים המותרים במגרש ייקבעו בהתאם לסעיף 62 א א 18- מבנים לצורכי חינוך, רווחה, דת, תרבות או מוסדות קהילתיים; היתר הבניה הראשון במגרש יכלול בית ספר בהתאם לתכנית המאושרת . תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של תכנית בינוי בוועדה המקומית. תנאי להיתר בניה - הגשת נספח הידרולוגי בהתאם להנחיות תמ"א 1/8 יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים לטובת שימושי הציבור וכן להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור גגות חיים וירוקים (בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ). יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין. ניתן להקל מהוראה זו באישור מהנדס העיר בלבד או מי מטעמו. יש לקבוע בהוראות התכנית כי טרם תחילת העבודות יבוצע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה, איסוף זרעים ו/או שימור צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים. הצמחים ישמרו ויטופלו זמנית לטובת שילובם בעבודות השיקום. יש לקבל הנחיות והיתר העתקה מרט"ג טרם תחילת העבודות והצגת אישור העתקה למחלקת קיימות יש להטמיע בהוראות התכנית הוראה לטיפול במינים פולשים טרם תחילת העבודות, במהלכן ולאחר סיום העבודות וכן להטמיע בהוראות התכנית כי יש להימנע משתילת צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין 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 בחלקות המצרניות.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 23.12.24, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים.

בהחלטת הוועדה נקבע כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים לטובת שימושי

הציבור וכן להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. כעת מבקשים לצמצם את התכנית המינימלית ל – 60%.

היות ומדובר במגרש ביעוד למבני ציבור אשר בבעלות עירונית הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית.

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. מדובר במגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור בבעלות עירונית. הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית.
2. סעיף חמישי בהחלטת הוועדה מתאריך 23.12.24 **מבוטל**: יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים לטובת שימושי הציבור וכן להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור גגות חיים וירוקים (בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ).
במקומו יבוא: יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים לטובת שימושי הציבור וכן להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור גגות חיים וירוקים (בתכנית מינימאלית של 60% ובעומק שתילה של 30 ס"מ).
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 23.12.24 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1293349
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	עשור דוד
עורך התכנית:	רודריג שחר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	07/10/2024
כתובת	שכונת גבעת המטוס, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
31657	7	לא
31657	14	לא
31657	4	לא
31657	5	לא
31657	6	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

- איחוד המגרשים והקמת 2 מבני מגורים, בגובה מקסימאלי של 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, סה"כ 26 יח"ד.
1. איחוד המגרשים.
 2. הוספת שטחים כוללים.
 3. הקמת 2 מבני מגורים, בגובה מקסימאלי של 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, סה"כ 26 יח"ד.
 4. הקמת מרתף חניה משותף לשני המבנים.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
13/11/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: למרות המדיניות המעודכנת לאזור המאפשרת 240 אחוז בשש קומות, התכנית מציעה 8 קומות לפי המצב המאושר, דבר זה הינו מקובל, אך נדרש לתקן את מס' הקומות מאחר ובטבלה 5 שבתקנון מצויין 8 קומות, ו 7 קומות בנספח. התכנית מציעה תכנון לא יעיל של שני בניינים הכוללים 2 יחידות דיור בלבד וגרעינים נפרדים, נספח הבינוי אומנם מנחה אך יש לקבוע כי ככול וייבנו 2 בניינים יש לשמור על מרחק של שישה מטרים ביניהם בנוסף לאור השינוי בשטחי שרות בשתי החלופות מומלץ לקבוע את כל שטחי הבניה כעיקריים ללא הפרדה בין שטח עיקרי לבין שטח שרות. לאור העובדה שהתכנית מציעה תוספת של 5 יחידות דיור בלבד בתכנית לא נדרשת הפרשה מבונה לצורכי ציבור. לא תתאפשר העברת שטחים מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת – יש לבטל בהתאם את הערה ה'.

מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר.

הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות שטחי המרפסות.

נראה מהחתכים כי חלק ממפלס החניון בבניין b נמצא בחלקו מעל לקרקע, דבר היוצר קירות תמך לרחוב, יש להוריד את כל מפלס התת"ק אל מתחת לקרקע.

תכנית החניון התת קרקעית תהיה עד 80 אחוז משטח התכנית ותוצע אדמה גננית בעומק של 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים בגורים בתחום התכנית. לחילופין היות ומדובר על חלקה קטנה ניתן יהיה לאפשר תכנית של 100 אחוז תוך מתן מענה לחלחול מי נגר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב ההיתר.

בתיאום עם אגף שפ"ע, יש להציע כתנאי בהליך הרישוי נטיעות עצים בגורים בהיקף של כל 50 מ"ר פנוי מבינוי. תנאי לטופס אכלוס ביצוע הנ"ל לשביעות רצון אגף שפ"ע.

תנועה וחנייה :

יש לתאם את כל נושא החנייה עם אגף תושבי"ה ולקבל חוות דעתם כתנאי להפקדת התכנית.

הכניסה לחניון מוצעת בין 2 הבניינים ואינה מקורה, יש למקם את הכניסה מהצד המערבי שבתכנית, כמו"כ, יש לקרות כמה שניתן את רמפת החנייה ולהימנע במופע גלוי. יש להציע גינון מעל קירוי הרמפה. יודגש כי תוצע כניסה אחת לחניון, יש לבטל בהתאם את סעיף 6.1.1(2).

יש לתאם בשלב קבלת ההיתר את מיקום האשפה וגודל החדר מול אגף תברואה.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

בהתאם לחוות דעת שפ"ע :

יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.

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

לתקן את סעיף 4.1.1 השימוש היחיד המבוקש הוא מגורים , כל הפירוט הרשום מיותר ויש לבטלו כי לא מדובר על שמושים אחרים.

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

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

תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות : אגף תושבי"ה והמח' 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.

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

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

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

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 13/11/2024.
החלטת הוועדה ביחס לסעיף 10 הייתה כי הכניסה לחניון מוצעת בין 2 הבניינים ואינה מקורה, יש למקם את הכניסה מהצד המערבי שבתכנית, כמו"כ, יש לקרות כמה שניתן את רמפת החנייה ולהימנע במופע גלוי. יש להציע גינן מעל קירוי הרמפה. יודגש כי תוצע כניסה אחת לחניון, יש לבטל בהתאם את סעיף 6.1.1(2).
לאחר בדיקה חוזרת מול עורך התכנית ומח' רישוי, התברר כי בתכנית 14295 במצב המאושר הכניסה לחניה מוצעת בין 2 הבניינים בתחום התכנית, וכי מקודמת במערכת בקשה להיתר מס' 2024/0500.00 הנמצאת בתהליך רישוי לפי התכנית המאושרת הנ"ל.
על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת להתאימה .

המלצת מהנדס העיר
להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
4. סעיף 10 בהחלטת הוועדה מיום 13.11.24 יעודכן בעניין מיקום הכניסה לחנייה – יש לתקן את התכנית ולמקם את הכניסה לחניה בחזית צפונית בין 2 הבניינים.
5. יש להיצמד לתכנון המופיע בהיתר 2024/0500.00 שבו רמפת הכניסה מקורה יותר ומגדילה את שטח הפיתוח מעל לרמפה.
6. יש לתקן את סעיף 6.1.1(2) ולציין כי לא תותר כניסות נוספות לחניון מלבד כניסה זאת.
7. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 13/11/2024 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1227206
סוג דיון:	תיקון החלטה להתנגדויות
מגיש התכנית:	רשף יעקב
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	המיסדים 1, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30159	134	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

- החלקה בפינת רחובות המייסדים – החלוץ במקום מבנה מגורים בגובה שלוש קומות מעל קומת מרתף עם 9 יח"ד קיים חניון עילי בשטח המגרש מרחוב המייסדים.
- התוכנית המופקדת מציעה תוספת קומה עבור שלוש יח"ד (סה"כ 4 קומות) ויח"ד נוספת בקומת מרתף. תוספת סה"כ 4 יח"ד.
 - מוצעת חניה חדשה עבור 6 חניות מרחוב חלוץ בשטח גינה קיימת.
 - מוצעים 3 מחסנים חדשים במפלס קומת מרתף.
 - התוכנית קובעת שטחי בינוי בסך 1,377.73 מ"ר מתוכם 1,150 מ"ר עיקרי ו- 124 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. 43.26 מ"ר עיקרי ו- 60.47 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/01/2025	מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית ע"פ ס' 62א(א) מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בתנאים הבאים: לקבל חלקית את ההתנגדות כי תוכנית הוגשה ללא אחוז מינימלי של הסכמות בעלי דירות בבניין כחוק והתכנית מציעה שימוש בשטחים משותפים עבור חניה וכי ויש

לדחות את התכנית בעקבות כך, מסמכי בעלויות נבדקו בידי הלשכה המשפטית והתוכנית עמדה בתנאי סף, לאור התנגדויות תנאי למתן תוקף יהיה בחינה חוזרת של נושא היכולת להגיש תכנית בהתאם לתקנות בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה המקומית.

לדחות את ההתנגדות כי המבנה טעון חיזוק והעמסת קומה נוספת תיפגע בחוזק ועמידות המבנה הקיים בפני רעידת אדמה. חלק משלב ההיתר הוא הצהרת מהנדס לעניין חוזק ועמידות המבנה, כל תוספת בניה מותנת בחיזוק של הבניין בהתאם לתקן.

לדחות את ההתנגדות כי התוכנית המופקדת לא מציעה פתרונות מיגון, ממ"ד, לדירות קיימות. ניתן להגיש בקשה לרישוי לבניית ממ"ד באופן עצמאי ללא קשר לתוכנית המופקדת מכוח תקנות הממדים..

לדחות את ההתנגדות כי התוכנית המופקדת קובעת סטיה ניכרת, דבר שיפגע בבעלי הדירות הקיימות וימנע לבצע הרחבות כולל מרפסות וממ"דים בעתיד. סעיף סטיה ניכרת מתייחס למספר יח"ד בלבד לא מונע הוצאת היתרי בניה ככול וניתן.

לקבל חלקית את ההתנגדות כי התוכנית המופקדת פוגעת בשטח המשותף ומסמנת חניה בתחום חצר משותפת. לא ניתן להציע חניה בשטח משותף ללא הסכמה של הדיירים, בנוסף תוספת שטח חניה עם כניסה נפרדת פוגעת בהלכתיות ושטחים ירוקים מלווי רחוב שהינם מאפייני שכונה מרכזיים. יש לפתור תוספת חניה ליח"ד החדשות בתחום חניון קיים בלבד בתיאום מחלקת תושבייה.

לקבל חלקית את ההתנגדות כי התוכנית המופקדת תייצר עומס על תשתיות קיימות שכבר היום במצב רעוע. התוכנית כמעט מכפילה יח"ד במבנה קיים יש להתייחס לכך ולהציעה שיפור ותיקון תשתיות קיימות והתאמתם לעומסים הנדרשים.

לדחות את ההתנגדות לשינוי במעלית קיימת. התוכנית מסמנת בנספח בינוי המשך של מעלית קיימת למקומה החדשה .

לדחות את ההתנגדות לעניין כי תוספת חניה לגובה ע"י מכפילים תחסום אור ואוויר ותהווה פגיע בפרטיות. שימוש במכפילים או במתקנים טכניים אחרים הוא פתרון ראוי שנותן מענה לצמצום שטח החנייה ופגיעה בחצרות , במיוחד באזורים היסטוריים ולכן הוא מקובל, ההפרעה היא לא משמעותית בהיקפים כל כך קטנים של מקומות חנייה.

לדחות את ההתנגדות בדבר פגיעה באיכות חיים במהלך הבניה. העיר הינו מקום מתחדש גדל ומשתנה. כך תהליך שבניה הינו חלק ממהות החיים העירוני. חלק מהיתר בניה הגשת תוכנית גידור ובטיחות באתר ועבודה בהתאם לתקנון למניעת מפגעים במטרה לצמצם את הפגיעה ככול הניתן.

לקבל חלקית את ההתנגדות כי תוספת יח"ד עלולה להוביל לירידה בערך הנכס ובאטרקטיביות שלו. התכנית מקובלת מבחינה תכנונית ומתאימה למדינות והיא אפשרות לחיזוק ושיפור התשתיות בבנין, כול עוד המתנגדים סבורים כי יש ירידת ערך הם יכולים לפעול בהתאם לסעיף 1987 לחוק התכנון והבנייה.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

התכנית יורדת מסדר היום ותובא לדיון בוועדה שתתקיים ביום 08.01.2025	23/12/2024
התכנית יורדת מסדר היום ותובא לדיון בוועדה שתתקיים ביום 08.01.2025	23/12/2024
התכנית יורדת מסדר היום ותובא לדיון בוועדה שתתקיים ביום 08.01.2025	23/12/2024
הוועדה מחליטה לאחר ששמעה את הצדדים לדחות את ההכרעה למשך 60 ימים לצורך ניסיון להגעה להסכמות בין הדיירים בבניין נשוא התכנית המתנגדים לתכנית ובין מגיש התכנית	25/09/2024
מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: לסמן יחידת דיור חדשה בשטח המחסנים . אין סיבה תכנונית שבשטח המצוי	10/01/2024

מעל לקרקע עם חלונות, יהיה בשימוש של שטחי שרות

התכנית מציעה 2 עצים בוגרים וגבוהים לעקירה לטובת מקומות חנייה. יש לשמר את העצים ולהציע את חניות עם מרווחים ביניהם ברוחב גזע העץ על מנת לשמרם, אם הדבר מתאפשר לאור האמור בסעיף הקודם. ככל שידרש לסמן לעקירה על אף האמור, יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע.

ישנה פינה של הדרך שבולטת לחלקה של התכנית, ובה קיימת גדר של מגרש המגורים. במצב המאושר השטח סומן ביעוד מגורים כחלק מיתר המגרש נשוא התכנית, ואילו בתכנית המאושרת נראה כי מדובר למעשה בשטח דרך. יש לערוך בדיקה נוספת לעניין גבולות מגרש המגורים המאושר, וככל שהגדר אכן פולשת לדרך יש לסמנה להריסה, ואם מדובר בשטח המיועד למגורים יש לכלול אותו בקו הכחול.

יש לסמן קו בניין אחד עבור התוספות והבניין הקיים וקו בניין נפרד למרפסות זיזיות. נספח הבינוי אינו נהיר, לרבות סימון קווי הבניין ותוספת שטחי הבנייה המבוקשים והחלוקה לתאי שטח. יש לתאם את עריכת הנספח עם מחלקת תכנון העיר.

להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ימוקמו מעל הקרקע בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב.

יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד.

יש לנטוע לפחות 3 עצים בחזיתות הפונות לרחוב, ולנטוע עץ על כל אחד שנעקר.

התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

יש להטמיע סעיפי הפקעה ועריכת תצ"ר בתיאום עם אגף נכסים ומחלקת מידע תכנוני.

יש להשלים כתנאי להיתר חו"ד כבאות והצלה, מחלקת תברואה.

התוכנית תערך במחלקת בקרת תוכניות

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

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. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

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

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.

תיאור לתיקון החלטה להתנגדות

08/01/2025

התכנית נדונה בוועדה המקומית בדיון בהתנגדויות, החלטת הוועדה היתה **לתת תוקף לתכנית בתנאים בין היתר לבדוק את נושא ההסכמות**

לאחר קבלת ההחלטה הוגש ערר לוועדת הערר.

לקראת דיון בוועדת ערר נבחן הנושא על ידי המחלקה המשפטית ובהתאם לבחינה נשלחה התגובה הבאה לוועדת הערר: הוועדה המקומית לתכנון ובניה (להלן: "**הוועדה המקומית**" ו/או "**המשיבה 1**") מתכבדת להגיש הודעה ובקשה להחזרת הדיון לוועדה המקומית, מהטעמים המפורטים כדלהלן:

- העררים שבכותרת הוגשו על החלטת המשיבה מיום 8.1.2025, בעניין תכנית מס' 101-1227206 "**שינוי שימוש מחסנים לדירה ותוספת קומה עבור 3 יח"ד רח' המייסדים 1**" (להלן: "**ההחלטה**" ו-"**התכנית**"). במסגרתה הוחלט, בין היתר, לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים המפורטים בהחלטה. העתק החלטת המשיבה 1 מיום 8.1.2025, רצ"ב ומסומן **כנספח 1** לבקשה זו.
- התכנית מבוקשת על מגרש ששטחו 1,358 מ"ר המצוי ברחוב המייסדים 1 שבשכונת בית הכרם, בגוש 30159, חלקה 134, הרשומה כבית משותף (להלן: "**המגרש**"). על המגרש קיים בניין ותיק בין 3 קומות וקומה תת קרקעית בה בנויים מחסנים ומקלט. מטרת התכנית הינה, שינוי השימוש במחסנים בקומת הכניסה ליח"ד חדשה, וכן תוספת קומה עליונה לשם תוספת 3 יח"ד, סה"כ התכנית מציעה תוספת של 4 יח"ד חדשות.
- יצוין, כי התכנית הוגשה ע"י מר יעקב רשף, אשר ע"פ רישום בפנקס הבתים המשותפים הינו בעלים של יחידת משנה 1/37, אליה מוצמדות זכויות הבניה של גג הבית המשותף, כאשר בהתאם לתקנון הבית המשותף בעל יח"ד אליה מוצמדות זכויות הבניה על הגג, יכול לבנות בקומת הגג ללא הסכמת השכנים. העתק הרישום מפנקס הבתים המשותפים וכן העתק תקנון הבית המשותף, רצ"ב ומסומן **כנספח 2** לבקשה זו.
- במסגרת הליך ההתנגדויות שהתקיים בעניין התכנית, טענו העוררים, כי התוכנית הוגשה ללא אחוז מינימלי של הסכמות בעלי דירות בבניין כחוק, כאשר התכנית מציעה שימוש בשטחים משותפים עבור חניה וע"כ יש לדחות את התכנית. לאור טענות אלו, במסגרת ההחלטה הנ"ל, קבעה המשיבה 1, כי יש לקבל חלקית את ההתנגדות, ותנאי למתן תוקף לתכנית יהיה **בחינה חוזרת של נושא היכולת להגיש תכנית בהתאם לתקנות בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה המקומית.**
- בהתאם להחלטת הוועדה הנ"ל, נערכה בחינה חוזרת של תנאי הסף ע"י המחלקה המשפטית של הוועדה המקומית וניתנה חו"ד מטעמה.

6. על פי חווה"ד, משהבינוי המוצע אינו חל רק על גג המבנה (שכן מוצע הפיכת חלק מהחצר המשותפת למגרש חניה והפיכת המחסנים ליח"ד), כל בינוי אשר מבוקש בשטחים המשותפים נדרש להסכמות שכנים, זאת לאור העובדה שתקנון הבית המשותף, מאפשר בניה ללא הסכמת שכנים, רק ביחס לבנייה מעל גג המבנה.
העתק חווה"ד מטעם המחלקה המשפטית, רצ"ב ומסומן **כנספח 3** לבקשה זו.
7. נוכח האמור ולאור חוו"ד, נמצא כי בהעדר הסכמות שכנים, התכנית אינה עומדת בתנאי הסף ובהתאם להחלטה הנ"ל, לא ניתן לקדמה למתן תוקף. כך שבנסיבות אלו, כל דיון בעררים מתייתר.
8. על כן, מבוקש מועדת הערר הנכבדה, להורות כי הדיון בעניין התכנית יוחזר למשיבה 1, לצורך מתן החלטה חדשה, בשים לב לחווה"ד.
9. הח"מ פנה לב"כ העוררים בערר 1021/0125 ולעוררים בערר 1022/0125 לקבלת עמדתם, ואלו התנגדו להחזרת הדיון לוועדה המקומית.
העתק עמדת העוררים, רצ"ב ומסומן **כנספח 4** לבקשה זו.
10. בנסיבות אלו ונוכח האמור בחווה"ד, לצורך מניעת התדיינות סרק ומטעמי יעילות, וכן על מנת שלא להשחית את זמנה של ועדת הערר, המשיבה 1 סבורה, כי בשלב זה יהא נכון להחזיר את הדיון בעניין התוכנית לוועדה המקומית, זאת מבלי לפגוע בזכותם של העוררים לשוב ולהגיש ערר, ככל ויהא בכך צורך.
- לאור עמדה זו וועדת הערר החזירה את הדיון לוועדה המקומית.
- על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם ולדחות את התכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לתת תוקף

- מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה מקומית על פי סוף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:
1. לאחר בחינה נוספת של ההסכמות לקידום התכנית שנערכה על ידי המחלקה המשפטית, לא ניתן לקדם את התכנית שהוגשה.
2. ככול שתוגש תכנית בשטחים מוצמדים בלבד או בליווי הסכמת השכנים ניתן יהיה לקדם תכנית אחרת.

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1249549
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	מרזיב אלירן
עורך התכנית:	מולדבסקי יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	30/01/24
כתובת	פסגת זאב דרום רחוב מזל אריה 2, פסגת זאב, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30628	31	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

הרחבות דיור ברחוב מזל אריה 2, פסגת זאב.

הוראות התכנית:

- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל קומות הבניין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות. קביעת בינוי לסגירת שטח חניה במפלס -0.00 . הכל בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשטח ל – $1,819.02$ מ"ר, מתוכם $1,731.02$ מ"ר שטחים עיקריים (781.66 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 949.36 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 88 מ"ר שטחי שירות (39.16 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 48.84 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת)
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

ההרחבות המוצעות ליח"ד מקובלות תכנית. יש לקבל הסכמה מפורשת של בעלי הדירות להרחבות בשטחים מוצמדים, ככל ולא יתקבלו, יבוטלו ההרחבות, בתיאום מחלקת התכנון.

אין מניעה לסמן קירות סגירה לחניות כפי שמבוקש מכיוון שהם מתחת לבניין, יש להציע קירות אטומים וללא חלונות כפי שמוצע, אין צורך בחלונות לחניה.

יש לבצע התאמה בין המאושר בהיתרי בניה/ תכנית מאושרת למוצג בנספח הבינוי. יש לסמן בנספח הבינוי עבירות בניה להריסה/ הכשרה, לרבות סגירת מרפסות בחזית הדרומית.

יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית בסעיף 7.1 באופן שתוספת הבניה בכל הקומות תהיה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כמפורט להלן: הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

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 והבניה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

דברי ההסבר – יש להשמיט ציון תכנית 4356. סעיף 1.4 – יש לציין לפי סעיף בחוק. סעיף 1.6 – יש להשמיט תכנית 4356. סעיף 1.7 – יש להשלים תאריכים. יש לציין תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, גובה בניין וקווי בניין. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים. יש להוסיף מס' יח"ד לטבלה 5. יש לתקן את השימוש למגורים. יש להוסיף הוראות לעניין עצים לשימור. סעיף 7.2 – יש לציין מועד משוער למימוש התכנית 10 שנים. נספח הבינוי: יש לסמן מרפסות לביטול. יש לסמן סגירת חניות במפלס -0.00 להריסה. יש לתקן את טבלת השטחים באופן ששטחי הבניה יתווספו מכוח סעיף 14. ככל ויהיה צורך בשטחי בניה נוספים, ניתן יהיה להשתמש גם בסעיף 12.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 15.5.2024, החלטת הועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים.

התכנית אושרה להפקדה מכוח סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה. בהערות טכניות לטבלת השטחים בנספח הבינוי נדרש לציין כי השטחים מוצעים בהתאם לסעיף 62א(א)(14) לחוק התכנון והבניה. מאחר ולא ניתן לקדם תכניות בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף זה, יש לתקן את ההחלטה ולהשמיט סעיף 14 ולציין את הסעיף מכוחו מופקדת התכנית בהתאם לחוק.

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: 8. סעיף אחרון לעניין הערות טכניות לחישוב שטחים בטבלה בנספח הבינוי בהחלטה מתאריך 15.5.24 מבוטל – " יש לתקן את טבלת השטחים באופן ששטחי הבניה יתווספו מכוח סעיף 14. ככל ויהיה צורך בשטחי בניה נוספים, ניתן יהיה להשתמש גם בסעיף 12." במקומו יבוא – יש להציג את תוספת השטחים בטבלת השטחים בנספח הבינוי באופן ששטחי הבניה המבוקשים בתכנית יהיו מכוח סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה בתיאום עם מחלקת התכנון. 1. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15.5.2024 ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 5

פירוטי 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.

בדיון הקודם התכנית ירדה מסדר היום לצורך החבינה של היקף ההסכמות לתכנית מקרב הדיירים בפרוייקט.

התקבל מכתב של היזם שמציג הסכמות בהיקף של 78 אחוז מכלל הדיירים

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה 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: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1448810
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים אגף תכנון עיר
עורך התכנית:	יוסי ישראלשווילי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	ח.ד. שחר , בית הכרם בין רחוב שחר 8 לרחוב שער 10, בית הכרם, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30149	75	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוכנית להארכת שביל וקביעת זיקת הנאה למעבר רכב לחלקה 67 ברחוב השחר 1. התוכנית משנה יעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל ומגורים לשביל 2. התוכנית קובעת זיקת הנאה למעבר רכב.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

אגף נכסי עיריה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית המבקשת הארכת שביל ותוספת זיקת הנאה למעבר ברכב, התכנית מבקשת לשנות יעדו מאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית 911 לשביל. התכנית חלה על חלקה מחלקה 75 בגוש 30149, מדובר בגוש מוסדר. יש לצרף לתקנון : הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 75 נוצרה במפת גוש סופית 30149. - בחלקה 75 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 147/2017 הכשרה לרישום מתאריך 14.03.2018. - בחלקות 97-98 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1343/2009 הרשומה מתאריך 02.03.2010. תצ"ר זו קבעה את הגבול המערבי של חלקה 75 במקטע המסומן בקו הכחול. - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.

- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - יש לצרף תשריט מאושר הערוך בהתאם לנוהל מבא"ת – 'הנחיות לעריכת מצב מאושר'. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
רחוב השחר אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. בשלב התכנון יש לקבוע את מרחק העבודה מהעצים הקיימים בתחום השביל. 2. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשיעור רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התוכנית חלה על חלקה 75 בגוש 30149 חלקה זו נמצאת ברחוב ח.ד. שחר בשכונת בית הכרם בין מבנים 8-10 בחלקות 67 ל-98. החלקה הינה מתרוכה בבעלות עיריית ירושלים, . חלק ביעוד שביל וחלק ביעוד מגורים 5 לפי תוכנית 911 בחלקה 67, השחר 10, מקודם היתר מס' 2022/0546.00 לפי תוכנית תמ"א 38/2 המאושרת במקום. התוכנית מוגשת בעקבות החלטת ועדת ערר לאפשר כניסת רכבים לחלקה מתחום השביל מאחר וחלקה זו אינה גובלת ברחוב. התוכנית ממוקמת בנקודת מפתח ולמעשה מהווה הזדמנות להשלמת מעבר הולכי רגל חשוב בשכונה המקשר בין ציר הרכבת הקלה בשדרות הרצל דרך מכללת דוד ילין עד גן שחר והגשר לכיוון גבעת רם, מעבר המחבר בין מוסדות החינוך המשרתים את השכונה. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה התכנית וזאת לאור הצורך במעבר רכב לבניין חדש ככניסה לחניה וגם חשיבות התוכנית לשיפור קישוריות ועידוד הליכה בשכונה.
2. יש להראות הייתכנות תכנונית לשביל נגיש ככול הניתן בין רחוב ח.ד. שחר לרחוב מדרום- פרופ' רענן וייץ, כאשר בחיבור לרחוב השחר יתוכנן כרחוב משולב עד הכניסה לחניה בחלקה 67.
3. יש להרחיב את קו הכחול של התוכנית בהתאם לתכנון השביל המוצע.
4. קו כחול יכול גם את חלקה 67 ויקבע בהוראות לתוכנית כי תנאי לאכלוס יהיה ביצוע השביל בתיאום אגף שפ"ע ומהנדס העיר.
5. יש לצרף למסמכי התוכנית נספח תנועה המראה הייתכנות לחניון במסגרת תוכנית המקודמת בחלקה 67.

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1251297
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פורת יהודה
עורך התכנית:	רוטברד מנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	12/12/2024
כתובת	כנפי נשרים 0 , אזור תעשייה גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30261	159	כן
30261	99	לא
30261	203	לא
30261	188	לא
30261	187	לא
30261	201	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 20 תשריט 16

1. התחדשות ופיתוח אזור מגורים, מסחר ותעסוקה סמוך למערכות להסעת המונים. 2. שינוי יעודי קרקע - מיעוד תעשייה ליעוד: עירוני מעורב לשטח לבנייני ציבור לשטח לבנייני ציבור ולשביל. 3. קביעת שימושים לתעסוקה ומסחר, מגורים, דירות להשכרה ושימושים ציבוריים. 4. קביעת בינוי עבור 3 מגדלים בגובה של 40 קומות מעל 8 קומות מסד. 5. קביעת הפרשה לצורכי ציבור בהיקף של 35 אחוז משטח המגרש. 6. קביעת תמהיל שימושים של 75 אחוז מגורים ו 25 אחוז שימושים מסחר תעסוקה ודירות להשכרה. (אין פירוט לגבי ההיקף של דירות להשכרה למעט העובדה שהם יהיו ל10 שנים) 7. קביעת אחוזי הבניה ל 1200 אחוז מעל מפלס ה 0.00 שנקבע במפלס רחוב כנפי נשרים ועוד 18000 מ"ר מתחת למפלס רחוב כנפי נשרים ומעל מפלס רחוב בית הדפוס. 8. קביעת זכויות בניה למגורים ל 110574 מ"ר. 9. קביעת זכויות בניה לתעסוקה ומסחר ל 54858 מ"ר. 10. קביעת זכויות בניה לבנייני ציבור ל 5000 מ"ר בהפרשה מבונה ועוד 15300 מ"ר בשטח לצורכי ציבור. 11. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 115 מ"ר. (ברוטו מכיוון שאין חלוקה לשטחי שרות ועיקרי).על

פי בתקנון שטח ממוצע 80 מ"ר.
12. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע, בתת הקרקע וקביעת תוספת שטחים עבור מרפסות.
13. קביעת הוראות בינוי, קווי בניין ותכסיות.
14. קביעת הוראות פיתוח למערך השטחים הפתוחים במגרש.
15. קביעת הוראות למעבר רגלי ושהייה לציבור.
16. קביעת הוראות למנהרה שתחבר את החניון של הפרויקט ישירות לכביש 16.
17. קביעת הוראות למגורים להשכרה
18. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.
19. קביעת שלביות ביצוע
20. קביעת הוראות רישום
21. קביעת שטח תלת מימדי עבור שימוש פרטי מתחת ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
22. הקלה של 10% מתמ"א 18 בגין קרבה לתחנת דלק.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך ו/או טיפול נופי		458.82	2.08		
דרך מאושרת		2624	11.91		
מבנים ומוסדות ציבור		5749	21.56	15300	266 אחוז
עירוני מעורב	960	12294	55.8	165432 מ"ר מעורב ועוד 5000 מ"ר בנייני ציבור	1345 אחוזי בניה ללא שטחי הציבור
שביל		630	2.86		
שטח ציבורי פתוח		1274	5.78		
סה"כ	960	22031	100		
תיאור המצב הקיים					
בשטח קיים מפעל אנגל וברובו ריק					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר בת/ 450 ביעוד תעשייה התכנית אושרה בשנת 1993 התכנית כללה את החלקה ואת החלקות ממערב התכנית השאירה את אחוזי הבניה ל 224 אחוז בניה על פי מתאר 62 וקבעה בינוי חדש למאפיה					
היתרים: ל"ר					

מכיוון שכל הבניה מיועדת להריסה			
עבירות בניה:ל"ר מכיוון שכל הבניה מועדת להריסה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר: ייעוד תעשייה על פי מתאר 2000 ב. התייחסות לתבנית הבניה: ג. תכנית שכונתית : תכנית אב לאזור התעשייה של גבעת שאול ומדיניות רק"ל ד. תקן חנייה עירוני: נמוך על פי רק"ל			
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		מצוי בקרבה לתחנת דלק	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	כן	כן	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית	לא התקבל

לכבאות והצלה	
1. כללי התחדשות ופיתוח של מתחם אנג'ל באזור תעשייה גבעת שאול סמוך למערכות להסעת המונים ברחוב כנפי נשרים. 2. המגורים ימוקמו ב-3 מגדלים של עד 40 קומות מעל עד 8 קומות בבניה מרקמית בשימוש מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים. המסחר ימוקם בקומת קרקע, כלפי רח' כנפי נשרים, ו-3 קומות נוספות מתחת, הפונות אל רח' בית הדפוס במפלסים שונים. 3. שטח התוכנית 22 דונם. 4. מונה תדפיס הוראות: 19 5. מונה תדפיס התשריט: 16 6. תנאים להפקדה: 7. 2.1 התוכנית חלה על שטח של מעל 22 דונם ונדרשת בהשלמת נספח ניהול נגר ע"פ הנחיות תמ"א 1. 8. 2.2 לבצע סקר המצאות זיהום קרקע מתחת לפני הקרקע בשטח התכנית ותוכנית דיגומים לאישור המשרד להגנת הסביבה. 9. השלמת נספח סביבתי בהתאם להוראות הרשות לאיכות הסביבה. 10. הערות המחלקה לנספח הסביבתי: 11. אקוסטיקה: בפרק אקוסטיקה בנספח הסביבתי אין התייחסות להשפעות התעשייה הצמודה ממערב לתוכנית בדגש על ההשפעה על השטח המיועד למבנה ציבור. בנוסף, ניתוח ההשפעה מתחבורה אינה מתייחסת לעומסי התנועה הצפויים בעקבות הפרויקט. 12. הבדיקה המיקרו-אקלימית במסמך הסביבתי לא נערכה לפי ההנחיות. יש להגיש דוח מיקרו-אקלימי מתוקן בהתאם להערות הרשות כתנאי להפקדה. 13. 3.2.1 רוחות: 14. שושנת הרוח שהוצגה בחוות הדעת תרשים ג. 1 מציגה נתונים שאינם אופייניים לירושלים, על אף שרשום שמדובר בתחנת ג'נרלי. נתוני רוח אלו אינם מאושרים. יש לחזור על הבדיקה עם נתוני גבעת רם לפי הנחיות הרושת. 15. המודל אינו תואם את תכנית הבינוי! יש לסמן את קווי הבנין של המבנים לפי המפלס התחתון ביותר של התכנון (מפלס רח' פרבשטיין קומה 6). 16. המודל אינו מתייחס לבינוי המוצע בתכנית תחנת הקמח לפי התכנון	המחלקה לאיכות הסביבה

האדריכלי האחרון שמקודם בה

17. משטח הבדיקה שנלקח הוא אחיד ואינו תואם את המפלסים המוצגים בתכנית הבינוי. יש לקבוע מספר משטחי בדיקה, ע"פ מפלסי התכנון השונים המוצגים בתכנית הבינוי, במפלס רחק פרבשטיין, במפלס תחתון, במפלס גג דיירים קומה 7, במפלס רח' כנפי נשרים וכיוצא בה ע"פ תכנית הבינוי וע"פ הדמיות המודל האדריכלי.

18. לאור הפערים הגדולים בין הנחיות הרשות לבדיקה שנערכה לתכנית אנו דורשים לחזור על הבדיקה ולהתייחס נקודתית לכל אזורי השהיה להולכי רגל המתוכננים בתכנית.

19. ככל שיימצאו מטרדי רוח, כפי שלכאורה נמצא על גג מבני הציבור בחלק הדרומי של התכנית, יש להציג פתרונות למניעת מטרדי רוח לפי הנחיות הרשות ולהציג את יעילותם.

20. הצללות:

21. הבדיקה אינה מציגה, כנדרש, את שיעורי הפגיעה בזכויות השמש במצב קיים ובמצב מוצע, תוך פירוט התוספת שנובעת מהתכנון בכל אחד ואחד מהמבנים המצויים בתחום הטל הצל של התכנית.

22. יש להציג את חישובי ההצללה בשטחים המיועדים לחצרות גני ילדים ומגרשי ספורט או שצ"פים בתחום התכנית.

23. הפגיעה בזכויות השמש במרחב התכנית היא גדולה, בפרט במבני המגורים מצפון לתכנית ברח' כנפי נשרים בשל העמדת המגדלים זה לצד זה בצורה שגורמת ל"צל רודף צל". הרשות לאיכות הסביבה ממליצה כי במצב כזה הצגה של פתרונות העמדה לבינוי המוצע ו/או חלופות תכנון.

24. יש להגיש דוח מיקרואקלימי – רוחות והצללות - מעודכן לפי ההערות לעיל לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.

25. זיהום קרקע

26. התכנית חלה בתחום "אזורי בדיקות קרקע לתכנון" של המשרד להגנת הסביבה בתחום מעגל ראשון ובסמיכות לתחנת דלק שנמצאו בה זיהומים על פי הנחיות מינהל התכנון מנובמבר 2022, יש להגיש סקר היסטורי ותכנית דיגום קרקע ולהשלים דיגומי קרקע ככל שיידרשו כתנאי להפקדת התכנית.

27. נבקש כי תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס ורשות המים לתיאום בנושא, אישורם למסמכים שנדרשים על ידם והטמעת הנחיותיהם

להליך הרישוי בהוראות התכנית. 28. תחנת דלק: 29. לא ניתן לאפשר שימושים של בתי ספר וגני ילדים בקו ראשון לתחנת דלק ללא מיסוך, כאשר החצרות פונים אל התחנה. מעבר לסיכון הבטיחותי, יש סיכון של חשיפה של אוכלוסיה רגישה לאדי דלק מסרטנים. 30. תרומת התכנית לאיכות אוויר: 31. המסמך אינו מתייחס להגברת התנועה מהתכנית המוצעת ולהשפעות הסביבתיות הנלוות לכבישים באזור. מהכרתינו את המקום ופרויקט שכן אנו יודעים שמדובר באזור בו זיהום האוויר גבוה, בשל מרכיב תנועת גבוה של משאיות ועמידה בסרק בצמתים סואנים. 32. הרשות מבקשת שיושלם פרק איכות אוויר ובו תוצג בחינה של תרומת התכנית לרמות זיהום אוויר, בראיה כוללת המתחשבת גם בתכניות הפיתוח המקודמות במרחב ובשינויים בתנועה כתוצאה מהרכבת הקלה, לפי תחזיות תנועה עדכניות שיתקבלו מצתא"ל. מומלץ כי בדיקות איכות האוויר יתוקפו למול נתוני ניטור לתקפות אמינותם. הבדיקה תערך בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריה . 33. ממצאי הבדיקה ישמשו לבחינת פריסת השימושים המוצעים ולבחינת ההתכנות להקמתם של מוסדות הציבור הרגישים המוצעים, בדגש על גני הילדים ויועברו לבחינת הרשות לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. 34. הערות המחלקה לתכנית 35. רדיוסי מרחק מתחנת דלק. 36. על פי הנחיות תמ"א 18 יש למדוד את המרחק הנדרש מתחנות דלק לכל שימוש רגיש שהוגדר בתמ"א בין 3 נקודות בתחנת הדלק: (1) עמדות התדלוק. (2) נקודות המילוי של מכלי הדלק. (3) צינורות האוורור של המכלים. 37. התכנית מציעה קו בניין המאפשר למעשה בנייה גם בתוך 80 מ' של תחנת הדלק ולמעשה סותר את תמ"א 18. יש לתקן את קווי הבניין בהתאם למגבלות הבנייה של תחנת הדלק. 38. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 39. בשל הקרבה לתחנת הדלק, יש לקבוע בהוראות התוכנית כי כל עוד תחנת הדלק קיימת במתכונתה הנוכחית, תא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ישמש לסוג השימוש הציבורי של מבני תרבות וקהילה בלבד. ככל שמיקום	

תחנת הדלק יורחק מעבר לטווח הבטיחות בהתאם לתמ"א 18 יתאפשר שימוש של בתי ספר וגני ילדים.

40. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי להיתר בנייה בתא השטח המיועד לצרכי ציבור יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה, לרבות בהתייחס למרחק מתחנת הדלק הקיימת ולהוראות תמ"א 18 המעודכנת לאותו עת.

41. תנאי להיתר חפירה/בניה ראשון יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה והצגת התייחסות ותנאי המשרד להגנת הסביבה לביצוע העבודות.

42. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה

43. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.

44. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

45. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

46. 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.

47. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.

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

49. 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. 50. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 51. 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. 52. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה. 53. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך. 54. כתנאי למתן היתר הריסה/בנייה לפי השלביות המוגדרת בהוראות התכנית, וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011. – 55. תנאי להיתר חפירה/בניה ראשון יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה והצגת התייחסות ותנאים לקרקע מזוהמת מהמשרד להגנת הסביבה. 56. 57. לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	תאריך 04/02/2025

בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 1251297 מתחם אנג'ל ירושלים מונה תדפיס הוראות 20 מונה תדפיס תשריט 17 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30261 חלקה 241 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מכוח חלוקה מ-20/5/2024. שטח החלקה בתחום התוכנית 99 מ"ר. חלקה 240 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מכוח חלוקה מ-20/5/2024. שטח החלקה בתחום התוכנית 16 מ"ר. חלקה 99 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מכוח מכר ללא תמורה מ-7/12/1976. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-726 מ"ר. חלקה 203 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מכוח חלוקה מ-11/7/2005. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-1,330 מ"ר. חלקה 201 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מכוח חלוקה מ-11/7/2005. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-160 מ"ר. חלקה 187 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מכוח חלוקה מ-11/7/2005. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-450 מ"ר. חלקה 188 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מכוח חלוקה מ-11/7/2005. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-315 מ"ר. חלקה 239 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות כנפי רוח בניית ירושלים בשלמות מכוח חלוקה מ-20/5/2024. שטח החלקה בתחום התוכנית 18,787 מ"ר. סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים בשטח התוכנית כ-3,096 מ"ר. נכסים אין שטחים מצב קיים תוכנית 4505 מגרש 1 ביעוד מגורים, שטח המגרש 18,787 מ"ר. תוכנית 9700 מגרש t3 ביעוד רצועת מסילה / דרך ציבורית, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-115 מ"ר. תוכנית 861286 מגרש 3 ביעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-516 מ"ר. תוכנית 4505 מגרש t961 ביעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-250 מ"ר. תוכנית 4718	

מגרש 103 ביעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-1,310 מ"ר. מגרש 307 ביעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-455 מ"ר. מגרש 104 ביעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-306 מ"ר. מגרש t661 ביעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-63 מ"ר. מגרש 101 ביעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-330 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי מאושר כ-3,096 מ"ר. מצב חדש מגרש 100 ביעוד עירוני מעורב מגרש 860 ביעוד שביל, שטח המגרש קיים בו תא שטח לרישום תלת ממדי לא נספר במניין השטחים החוזרים לעירייה. מגרש 671 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש 1,273.8 מ"ר. מגרשים 701-703 ביעוד דרך, שטח המגרשים 3083.3 מ"ר. מגרש 400 ביעוד מבנים ומסודות ציבור, קיים בו תא שטח לרישום תלת ממדי לא נספר במניין השטחים החוזרים לעירייה. סה"כ שטחים ציבוריים אשר ירשמו לשם עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו 4,357.1 מ"ר. הערות הנכסים 1. לא תותר הקמה של פורטל ו/או מנהרה לכניסה לחניון בקרקע ציבורית יש למחוק אותה ממסמכי התכנית. תוכנית שכזו דורשת את אישור פורום הנכסים, אישור וועדת כספים, מועצת העיר ומותנת באישור סופי של שר הפנים. 2. בתא שטח 400 מתירה התוכנית שימושים למסחר וחנייה לטובת פרטיים. יעוד מבנים ומסודות ציבור לא מאפשר שימושים אלו יש לפעול בשני דרכים להוריד את השימוש למסחר ואת הרישום התלת ממדי בשטח זה כאשר החניון ירשם על שם העירייה כחניון ציבורי. או לשנות את ייעוד תא שטח זה ורשום המבנה הציבורי כהפרשה מבונה. 3. התוכנית ערוכה כתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, איחוד וחלוקה בהסכמה דורש הסכם מול אגף הנכסים ואישור שר הפנים. יש לשנות את התוכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה. 4. אגף הנכסים רואה תמורה שתוכנית זו מציעה כלא ראויה ולא מספקת לאור הקיפי הבינוי האדירים שתוכנית זו מבקשת לאשר. מלבד שטח השצ"פ התוכנית עושה שימוש מסחרי פרטי בכל השטחים הציבוריים. יש לתקן בדברי ההסבר תוכנית זו לא מציאה הפרשה של 35% לטובת שטחים ציבוריים. 5. יש לקבל את חו"ד מחלקת מדיניות התכנון בנוגע לתמורות שמציעה תוכנית זו אגף הנכסים לא רואה בקרקע בה שימושים נרחבים פרטיים בתת הקרקע כהפרשה או תמורה ציבורית. 6. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 2א' יש למחוק השטחים הבנויים יבנו ברמת מעטפת. 7. 6.1.2 יש למחוק את כל הסעיפים הנוגעים למעבר התת קרקעי "שיקוע" מתחת לקרקעות בבעלות עיריית ירושלים. 8. 6.1.2 ט' למחוק סעיף זה. 9. 6.3.1 תלת ממד למחוק סעיף זה הנוגע לחלוקה תלת ממדית כתנאי לתעודת גמר. 10. רישום והפקעה יש להחליף את כל הסעיפים הנוגעים לרישום או הפקעה לנוסח הבא: בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'....בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).	

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן : 11. 12. בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר . בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ170 _____ מ"ר אשר ישמש עבור (צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. 13. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. 14. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומות הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית. איחוד ו/או חלוקה השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה , לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו , ללא תמורה , כשהם פנויים מכל מבנה , גדר חפץ . בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1 . יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה : הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע : 15. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 16. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 17. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא : ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	חברת חשמל לא התקבל

לישראל	
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1251297 – רח' כנפי נשרים 1, גבעת שאול כללי - מדובר בתכנית התחדשות ופיתוח אזור מגורים, מסחר ותעסוקה סמוך למערכות להסעת המונים. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור תעשייה שנקבע בתכנית 1346א לעירוני מעורב, מבנים ומוסדות וציבור, שביל ושצ"פ. התכנית חלה על חלק מחלקות 99,187-18,201,203 וחלקות 239-241 בגוש 30261, מדובר בגוש מוסדר. יש לערוך את התקנון בהתאם להנחיות הבאות : יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי : - תאי שטח 400 ו-860 כוללים מגרשים תלת ממדים מספרא , בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותר בו השימושים עבור יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 , יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון : איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תאי שטח 100,400,671,860). יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תלת ממד : יש להכניס את ההוראות הבאות במקום ההוראות בפרק 6.3.1 : - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' 400 ו-860 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב. - תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (z1, z2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. אין להכניס לשום תכנית דרישה להכנת תשריט חלוקה היות ומדובר בהליך של פרצלציה רצונית שאינה מכח תכנית! רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא שטח היטל מגרש תלת ממדי היחושב כמ"ר, במידה ומתעקשים לציין נפח

בטבלאות הקצאה הנפח יחושב במ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע. יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב. תנאים בהליך הרישוי: - למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר הפקעות לצרכי ציבור: יש לשנות את הנוסח כדלהלן: "במידה ותכנית זו לא תרשם מכח הוראות איחוד ו/או חלוקה, אין מניעה כי השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות בתאי שטח 100,400,671 ו-860 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין." בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 99 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 20/1975 הרשומה מתאריך 02.01.1977. - חלקות 187-188,201,203 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 609/2003 הרשומה מתאריך 15.12.2005. - חלקות 239-240 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 2782/2021 הרשומה מתאריך 20.05.2024. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות שבתצ"רים. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת. נ.ב. היות וגריעות התלת ממד הינן משטחים המיועדים לצרכי ציבור יש לפנות לאגף נכסים ולהגיע עמם להסכמות בנוגע לנושא רישום התלת ממד, במידה והנושא ייפתר ע"י הסכם חכירה יש להשמיט את כל הוראות התלת ממד מתקנון התכנית.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
אל גנים – המחלקה לתכנון עיר מאת: ענת קמייסקי- מתכננת ערים, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון לתכנית 1251297 מתחם אנגל, א.ת גבעת שאול (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 19 של הוראות התכנית וגרסה 16 של תשריט מצב מוצע מתאריך 9/12/2024) 1. מיקום התכנית: רח' כנפי נשרים 1 אזור תעשייה גבעת שאול, גוש 30261 חלקות בשלמותן: 239-241 וחלקות בחלקן: 99,187-188,201,203.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

שטח התכנית 22.033 דונם. 2. מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת לשנות את תכנית 861286 4505, 4718-1. מצב מאושר: ייעוד הקרקע לפי התכנית 4505 הוא "אזור תעשייה" (מגרש 1 בגודל 18,818 מ"ר). הייעוד לפי תכנית 861286 הוא "דרך מאושרת" (מגרש 3 בגודל 484 מ"ר). הייעודים לפי תכנית 4718 הם "דרך קיימת או מאושרת" (מגרשים 101,103,104 בגודל 2,142 מ"ר) וייעוד "שטח לדרך ו/או עיצוב נופי" (מגרש 307 בגודל 518). • מצב קיים: בשטח התכנית קיימים מאפיית אנגל, חניון וכבישים. 3. המצב המוצע: • התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע ל: "עירוני מעורב" (מגרש 100 בגודל 12,294 מ"ר), "מבנים ומוסדות ציבור" (מגרש 400 בגודל 4,749 מ"ר), "דרך מאושרת" (גודל שטח 2,624 מ"ר), שצ"פ (מגרש 671 בגודל 1,273 מ"ר), "שביל" (מגרש 860 בגודל 630 מ"ר) ו"דרך ו/או טיפול נופי" (גודל שטח 458 מ"ר). • הריסת המבנים הקיימים ובניית 3 מגדלים חדשים מעל קומות מסד בגובה 50 קומות מעל כניסה קובעת ומעל מפלס רח' כנפי נשרים ו- 10 קומות מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ 960 יח"ד. צפיפות בינוי 43 יח"ד לדונם. • התוכנית מציעה בשימוש עירוב עירוני: מגורים, תעסוקה, משרדים, מסחר, תעשייה עתירת ידע, מכללות ומוסדות חינוך, רפואה, מלאכה קלה ותעשייה זעירה והפרשות מבונות לצורכי ציבור. • סה"כ שטח עיקרי בסך 174,932 מ"ר, מתוכם למגורים 110,574 מ"ר, לתעסוקה 36,858 ולמבנים ומוסדות ציבור 5,000 מ"ר. מפני שאין פירוט בטבלה 5 של שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע אין אפשרות לדעת כמה שטח כולל ומרבי בתכנית. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: א. בשכונת גבעת שאול וקריית משה קיימות כיום כ-5,300 יח"ד (על פי השנתון הסטטיסטי לשנת 2019). הן עתידות לגדול בכ-3,000 יח"ד על פי תכנית האב (בהתאם לאחוזי מימוש שונים) וכפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. ב. מפרוגרמה לשכונת גבעת שאול וקריית משה, אשר הוכנה במחלקת מדיניות התכנון, עולה כי כבר כיום קיים מחסור במחסור בשטחי ציבור לרבות שרותי חינוך, דת, רווחה, חברה, קהילה והן בשטחים ציבוריים פתוחים. מצב שצפוי להחריף בעתיד. ג. מפגישות שהתקיימו עם צוות התכנון לתכנית, צוין שאוכלוסיית היעד לפרויקט היא בדומה לאוכלוסייה הקיימת בשכונת קריית משה כיום. לאור זאת המדדים שנלקחו לחישוב הפרוגרמה לתכנית הם גודל משק בית של 4 נפשות וגודל שנתון 2.4% (ראו טבלה מטה). נדגיש כי סביבת המתחם היא דתית-חרדית, ושכונת גבעת שאול וקריית נמצאות, כאמור, במחסור חמור של שטחי ציבור. ד. לפי מדיניות רק"ל ניתן לבנות עד 30 קומות ו-1,200% בנייה (264,396 מ"ר) בשטחים מעל 1.5 דונם ובתכנית מוצעות 50 קומות ולא ברור כמה אחוזי בנייה מפני שאין את סך השטח הכולל בטבלה 5. בנוסף, בהתאם למדיניות רק"ל, נדרשת הפרשה שטח של 40% משטח התכנית, קרי שטח בגודל של 8.8 דונם. בפועל התכנית מציעה 6.6 דונם. יש להגדיל את השטח הציבורי לכ-8.8 דונם. ה. בסמוך לשטח התכנית ישנה תחנת דלק ושטחים בייעוד תעשייה. נדרשת חוות דעת ואישור מהמחלקה לאיכות הסביבה לבניית מגורים והמרחקים והשימושים האפשריים למבני ציבור. ו. התכנית מציעה שטח למבני ציבור כאשר רובו המוחלט של השטח נמצא בתחום מגבלות המרחק הנדרשות מתחנות דלק. המרחק מתחנת דלק צריך להיות 80 מטר מגדר שמקיפה את מבנה הציבור. במידת האפשר יש להעבירו לחלק הצפוני של התכנית, כך שיהיה מחוץ לגבול הרדיוס של מגבלות תחנת הדלק. בנוסף, ישנו שטח שמיועד לתעשייה ממערב והוא צמוד דופן לשטח החום.	

	צרכי הציבור הנגזרים מהתכנית להלן: • 7 כיתות מעון יום • 9 כיתות גני ילדים, 130 מ"ר כל כיתה ו-175 מ"ר חצר צמודה לכל כיתה. • 20 כיתות בית ספר יסודי • 20 כיתות בית ספר על יסודי • שטחים עבור צרכי תרבות/חברה/קהילה/דת • 11.5 דונם שצ"פ (בחישוב של 3 מ"ר לנפש). ח. בהתאם למדיניות רק"ל, נדרשת הפקעה של 40% משטח התכנית. על כן, יש להגדיל את השטח הציבורי ל-8.8 דונם. מתוכם כ-6 דונם לשטח למבנים ומוסדות ציבור וכ-2.8 דונם לשצ"פ. בשטח למבנים ומוסדות ציבור יוגדרו שימושים ציבוריים עבור חינוך (כגון בתי ספר), חברה, תרבות ופנאי, קהילה (שימושים כגון, שלוחת מינהל קהילתי, תנועת נוער וכדומה). יש להגדיר את זכויות הבנייה בשטח ל-240% ועד 6 קומות. ט. בנוסף לאמור, נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות להלן, וזאת תוך לקיחה בחשבון של יח"ד המבוקשות, והיקפי הבנייה המוצעים, * שתי אשכולות של מעון יום (כל אשכול 3 כיתות): כל אשכול 441 מ"ר עם חצרות צמודות בסך 305 מ"ר. סה"כ 882 מ"ר ו-610 מ"ר חצרות. 9 * כיתות גני ילדים: כל כיתות בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 200 מ"ר. סה"כ 1,170 מ"ר בנוי וחצרות 1,800 מ"ר. * חמישה בתי כנסת: כל בית כנסת כ-500 מ"ר, סה"כ 2,500 מ"ר (מענה נוסף עבור בתי כנסת ייתנן בשטח למבני ציבור) * מועדון נוער 500 מ"ר. י. על השצ"פ המוצע להיות ללא חנייה תחתיו באופן שניתן יהיה לפתחו באופן מיטבי, לרבות פתרון למעבר לרכבי חירום. יא. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. יב. יש לקבל חוות דעת ממחלקת נכסים לגבי הפקעות מעל חניות תת קרקעיות. יג. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2- לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. יד. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. טו. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח'	לא התקבל

להיטלי השבחה	
המחלקה לנגישות	- ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	פינוי של מפעל קיים ובניית פרווייקט הכולל עירוב שימושים	לא תואם למדיניות
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	מציע מנהרה לחיבור לכביש 16	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית עוסקת במגרש גדול של כ 19 דונם בייעוד תעשייה המצוי בצומת הרחובות כנפי נשרים ופרבשטין על ציר הרכבת הקלה.
2. לאור הגדול של המתחם ומיקומו הוחלט על ידי מהנדס העיר ומתכנן המחוז כי יש מקום להתייחס למתחם כפרוייקט על ציר רק"ל ולהציע בינוי ושימושים בהתאם לכך ולא על פי מדיניות אזור תעשייה גבעת שאול כולל עדכון בנושא מדיניות בשערי הכניסה של גבעת שאול.
3. התכנית שהוגשה ועמדה בתנאי סף אינה עומדת בעקרונות של מדיניות רקל לעניין אחוז הפרשה לצורכי ציבור, אחוזי בניה מוצעים, וגובה הבניין.
4. בהתאם לכך יש להתאים את מסמכי התכנית על פי מדיניות רקל על פי העקרונות הבאים:
 - א. שטח התעשייה על פי המצב המאושר הוא 18902 מ"ר – יש להציע הפרשה בהתאם למדיניות של 40 אחוז משטח המגרש עבור שטחי ציבור – המשמעות היא כי המגרש החדש המעורב

- במצב היוצא יהיה בהיקף של 11341 מ"ר והיקף ההפרשה החדשה לצורכי ציבור בתכנית תהיה בהיקף של 7560 מ"ר- כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
- ב. אחוזי הבניה ייקבעו ל 1200 אחוז על פי מגרש בגודל של 11341 מ"ר – כלומר 136092 מ"ר עבור כל השימושים הסחירים- מגורים , מסחר ותעסוקה , לא כולל שטחי ציבור.
- ג. תמהיל השימושים יהיה על פי מדיניות רק"ל – 75 אחוז עבור מגורים (102069 מ"ר) ועוד 25 אחוז עבור שימושים של מסחר ותעסוקה (34023 מ"ר).
- ד. ניתן יהיה להסב חצי משטחי הבניה ש למסחר ותעסוקה לדירות להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות.(17011).
5. התכנית שעמדה בתנאי סף שונתה באופן משמעותי מהתכנית שתואמה בעבר עם מהנדס העיר וכוללת 3 מגדלים בגובה של 50 קומות וביטול של מגדל רביעי שהיה בתכנית הקודמת וגם התפרוסת של שטחי הציבור שונתה וצומצמה.
6. יש לתקן את התכנית בהתאם לתכנית שתואמה בעבר וכללה 4 מגדלים על רחוב כנפי נשרים ולא 3 כפי שמוצע בתכנית, נראה שעם תוספת מגדל רביעי וצמצום זכויות הבניה ל 1200 אחוז ניתן להציע מגדלים בגובה של 30 קומות בהתאם למדיניות של ציר רקל.
7. בהתאם לתפיסת התכנון שהוצגה בחלופות קודמות יש לייצר רחבה משמעותית ציבורית בין 4 המגדלים המוצעים ובין החלק הציבורי האחורי עבור ניצול מיטבי של השטחים הפתוחים וחזיתות מסחריות פעילות שיתמכו בשטחים הציבורים.
8. התכנית מציעה שימושים של מגורים ומבני ציבור בצמוד לייעוד תעשייה מאושר ממערב ובמרחק שלא עומד בתמ"א 18- מרחק מתחנת דלק קיימת- יש להשלים את חוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה בעניין המרחקים האפשריים מתחנת דלק ומיעוד תעשייה ולהטמיע את ההערות ואת שלביות הביצוע במסמכי התכנית.
9. התכנית מציעה מנהרה של כלי רכב כדי לייצר חיבור מהיר ויעיל לכיוון כביש 16 והיציאה מהעיר , מדובר על רעיון מבורך וחיובי אך לא נעשה תיאום בעניין עם מחלקת נכסים שהיא בעלת הקרקע ועם אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה כדי להבין אם מדובר בחיבור אפשרי או נכון- יש להשלים את התיאומים הרלוונטיים ולהטמיע אותם במסמכי התכנית.
10. יש להציע בינוי שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה המשמעותיים במגרש באמצעות בינוי וחזיתות פעילות ולא להציע קירות תמך אטומים לכיוון שטחים ציבורים או מגרשים סמוכים.
11. בשכונת גבעת שאול וקריית משה קיימות כיום כ-5,300 יח"ד (על פי השנתון הסטטיסטי לשנת 2019). הן עתידות לגדול בכ- 3,000 יח"ד על פי תכנית האב (בהתאם לאחוזי מימוש שונים) וכפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו.
12. מפרוגרמה לשכונת גבעת שאול וקריית משה, אשר הוכנה במחלקת מדיניות התכנון, עולה כי כבר

כיום קיים מחסור במחסור בשטחי ציבור לרבות שרותי חינוך, דת, רוחה, חברה, קהילה והן בשטחים ציבוריים פתוחים. מצב שצפוי להחריף בעתיד.

13. מפגישות שהתקיימו עם צוות התכנון לתכנית, צוין שאוכלוסיית היעד לפרויקט היא בדומה לאוכלוסייה הקיימת בשכונת קריית משה כיום. לאור זאת המדדים שנלקחו לחישוב הפרוגרמה לתכנית הם גודל משק בית של 4 נפשות וגודל שנתון 2.4% (ראו טבלה מטה). נדגיש כי סביבת המתחם היא דתית-חרדית, ושכונת גבעת שאול וקריית נמצאות, כאמור, במחסור חמור של שטחי ציבור.

14. בהתאם למדיניות רק"ל, נדרשת הפקעה של 40% משטח התכנית. על כן, יש להגדיל את השטח הציבורי ל-8.8 דונם. מתוכם כ-6 דונם לשטח למבנים ומוסדות ציבור וכ-2.8 דונם לשצ"פ. בשטח למבנים ומוסדות ציבור יוגדרו שימושים ציבוריים עבור חינוך (כגון בתי ספר), חברה, תרבות ופנאי, קהילה (שימושים כגון, שלוחת מינהל קהילתי, תנועת נוער וכדומה). יש להגדיר את זכויות הבנייה בשטח ל-240% ועד 6 קומות.

15. בנוסף לאמור, נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות להלן, וזאת תוך לקיחה בחשבון של יח"ד המבוקשות, והיקפי הבנייה המוצעים,

א. שתי אשכולות של מעון יום (כל אשכול 3 כיתות): כל אשכול 441 מ"ר עם חצרות צמודות בסך 305 מ"ר. סה"כ 882 מ"ר ו-610 מ"ר חצרות.

ב. 9 כיתות גני ילדים: כל כיתות בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 200 מ"ר. סה"כ 1,170 מ"ר בנוי וחצרות 1,800 מ"ר.

ג. חמישה בתי כנסת: כל בית כנסת כ-500 מ"ר, סה"כ 2,500 מ"ר (מענה נוסף עבור בתי כנסת ייתכן בשטח למבני ציבור)

ד. מועדון נוער 500 מ"ר.

16. על השצ"פ המוצע להיות ללא חנייה תחתיו באופן שניתן יהיה לפתחו באופן מיטבי, לרבות פתרון למעבר לרכבי חירום.

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

18. יש להציג בנספח הבינוי והתנועה את דרכי הגישה לכל השטחים הציבוריים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן.

19. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון המוצע.

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

21. השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית ירושלים במסגרת הוראות איחוד וחלוקה, בתאום אגף נכסים

- (לרבות שטחי שרות וחניה נדרשת לפי תקן לשטחים הציבוריים).
22. התוכנית חלה על שטח של מעל 22 דונם ונדרשת בהשלמת נספח ניהול נגר ע"פ הנחיות תמ"א 1.
23. לבצע סקר המצאות זיהום קרקע מתחת לפני הקרקע בשטח התכנית ותוכנית דיגומים לאישור המשרד להגנת הסביבה.
24. השלמת נספח סביבתי בהתאם להוראות הרשות לאיכות הסביבה.
25. הערות המחלקה לנספח הסביבתי:
26. אקוסטיקה: בפרק אקוסטיקה בנספח הסביבתי אין התייחסות להשפעות התעשייה הצמודה ממערב לתוכנית בדגש על ההשפעה על השטח המיועד למבנה ציבור. בנוסף, ניתוח ההשפעה מתחבורה אינה מתייחסת לעומסי התנועה הצפויים בעקבות הפרויקט.
27. הבדיקה המיקרו-אקלימית במסמך הסביבתי לא נערכה לפי ההנחיות. יש להגיש דוח מיקרו-אקלימי מתוקן בהתאם להערות הרשות כתנאי להפקדה.
28. רוחות:
29. שושנת הרוח שהוצגה בחוות הדעת תרשים ג. 1 מציגה נתונים שאינם אופייניים לירושלים, על אף שרשום שמדובר בתחנת ג'נרלי. נתוני רוח אלו אינם מאושרים. יש לחזור על הבדיקה עם נתוני גבעת רם לפי הנחיות הרשות.
30. המודל אינו תואם את תכנית הבינוי! יש לסמן את קווי הבנין של המבנים לפי המפלס התחתון ביותר של התכנון (מפלס רח' פרבשטיין קומה 6).
31. המודל אינו מתייחס לבינוי המוצע בתכנית תחנת הקמח לפי התכנון האדריכלי האחרון שמקודם בה
32. משטח הבדיקה שנלקח הוא אחיד ואינו תואם את המפלסים המוצגים בתכנית הבינוי. יש לקבוע מספר משטחי בדיקה, ע"פ מפלסי התכנון השונים המוצגים בתכנית הבינוי, במפלס רחק פרבשטיין, במפלס תחתון, במפלס גג דיירים קומה 7, במפלס רח' כנפי נשרים וכיוצא בה ע"פ תכנית הבינוי וע"פ הדמיות המודל האדריכלי.
33. לאור הפערים הגדולים בין הנחיות הרשות לבדיקה שנערכה לתכנית אנו דורשים לחזור על הבדיקה ולהתייחס נקודתית לכל אזורי השהיה להולכי רגל המתוכננים בתכנית.
34. ככל שיימצאו מטרדי רוח, כפי שלכאורה נמצא על גג מבני הציבור בחלק הדרומי של התכנית, יש להציג פתרונות למניעת מטרדי רוח לפי הנחיות הרשות ולהציג את יעילותם.
35. הצללות:
36. הבדיקה אינה מציגה, כנדרש, את שיעורי הפגיעה בזכויות השמש במצב קיים ובמצב מוצע, תוך פירוט התוספת שנובעת מהתכנון בכל אחד ואחד מהמבנים המצויים בתחום הטל הצל של התכנית.

37. יש להציג את חישובי ההצללה בשטחים המיועדים לחצרות גני ילדים ומגרשי ספורט או שצ"פים בתחום התכנית.
38. יש להגיש דוח מיקרואקלימי – רוחות והצללות - מעודכן לפי ההערות לעיל לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
39. זיהום קרקע
40. התכנית חלה בתחום "אזורי בדיקות קרקע לתכנון" של המשרד להגנת הסביבה בתחום מעגל ראשון ובסמיכות לתחנת דלק שנמצאו בה זיהומים על פי הנחיות מינהל התכנון מנובמבר 2022, יש להגיש סקר היסטורי ותכנית דיגום קרקע ולהשלים דיגומי קרקע ככל שיידרשו כתנאי להפקדת התכנית.
41. נבקש כי תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס ורשות המים לתיאום בנושא, אישורם למסמכים שנדרשים על ידם והטמעת הנחיותיהם להליך הרישוי בהוראות התכנית.
42. תרומת התכנית לאיכות אוויר:
43. המסמך אינו מתייחס להגברת התנועה מהתכנית המוצעת ולהשפעות הסביבתיות הנלוות לכבישים באזור. מהכרתינו את המקום ופרויקט שכן אנו יודעים שמדובר באזור בו זיהום האוויר גבוה, בשל מרכיב תנועתי גבוה של משאיות ועמידה בסרק בצמתים סואנים.
44. הרשות מבקשת שיושלם פרק איכות אוויר ובו תוצג בחינה של תרומת התכנית לרמות זיהום אוויר, בראיה כוללת המתחשבת גם בתכניות הפיתוח המקודמות במרחב ובשינויים בתנועה כתוצאה מהרכבת הקלה, לפי תחזיות תנועה עדכניות שיתקבלו מצתא"ל. מומלץ כי בדיקות איכות האוויר יתוקפו למול נתוני ניטור לתקפות אמינותם. הבדיקה תערך בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריה.
45. ממצאי הבדיקה ישמשו לבחינת פריסת השימושים המוצעים ולבחינת ההתכנות להקמתם של מוסדות הציבור הרגישושים המוצעים, בדגש על גני הילדים ויועברו לבחינת הרשות לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
46. על פי הנחיות תמ"א 18 יש למדוד את המרחק הנדרש מתחנות דלק לכל שימוש רגיש שהוגדר בתמ"א בין 3 נקודות בתחנת הדלק: (1) עמדות התדלוק. (2) נקודות המילוי של מכלי הדלק. (3) צינורות האוורור של המכלים.
47. התכנית מציעה קו בניין המאפשר למעשה בנייה גם בתוך 80 מ' של תחנת הדלק ולמעשה סותר את תמ"א 18. יש לתקן את קווי הבניין בהתאם למגבלות הבנייה של תחנת הדלק.
48. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי להיתר בנייה בתא השטח המיועד לצרכי ציבור יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה, לרבות בהתייחס למרחק מתחנת הדלק הקיימת ולהוראות תמ"א 18 המעודכנת לאותו עת.

49. תנאי להיתר חפירה/בניה ראשון יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה והצגת התייחסות ותנאי המשרד להגנת הסביבה לביצוע העבודות.
50. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
51. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
52. 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 מינימלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
53. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
54. 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.
55. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.
56. 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.
57. 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.
58. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השעייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה.
59. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.
60. כתנאי למתן היתר הריסה/בנייה לפי השלביות המוגדרת בהוראות התכנית, וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו

עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א – 2011.

61. נכסים:

62. הפורטל ו\או מנהרה לכניסה לחניון מוצעת בקרקע ציבורית, תוכנית שכזו דורשת את אישור פורום הנכסים, אישור וועדת כספים, מועצת העיר ומותנת באישור סופי של שר הפנים.

63. התוכנית ערוכה כתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, איחוד וחלוקה בהסכמה דורש הסכם מול אגף הנכסים ואישור שר הפנים. יש לשנות את התוכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה.

64. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 2א' יש למחוק השטחים הבנויים יבנו ברמת מעטפת.

65. רישום והפקעה יש להחליף את כל הסעיפים הנוגעים לרישום או הפקעה לנוסח הבא:

66. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו\או רווחה כגון טיפת חלב וכד'...בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).

67. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את השימושים המוצעים לצורכי ציבור.

68. איחוד ו\או חלוקה

69. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

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

71. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:

72. הפקעה

73. 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.

74. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)

75. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית

76. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

77. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:

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

79. תנאי להפקדה התוכנית הגשת טבלת איזון לאישור אגף הנכסים.

80. היקף שטח ציבורי במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת – לרבות ללא רישום תלת מימד. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
81. לא תותר הפנייה של קירות אטומים של שטחי שרות ותפעול כלפיי הרחובות.
82. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.
83. באופן כללי לא תותר התקנה של מתקנים טכניים או הנדסיים אשר משרתים את היעודים הפרטיים בשטחים הציבוריים. על מגרשי המגורים לתת את כל הפתרונות למתקנים אלו בתחום המגרשים המיועדים למגורים. תקבע הוראה כי לא תותר הקמה של מתקן הנדסי או טכני כדוגמת שנאי במבנה נפרד או בשטח ציבורי. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם- יש למחוק את השימוש עבור מתקנים טכניים מתא שטח 5 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור/ שצפ/ שביל/ דרך ומהוראות התכנית, ולקבוע זאת בשימושים של מגרשי המגורים.
84. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
85. יש להציע שלביות ביצוע למימוש התכנית .
86. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת
87. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
88. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
89. 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. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת העצים לשביעות רצון אגף שפ"ע.
90. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ' ובשטח ממוצע של עד 12 מ"ר בלבד ליח"ד.
91. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.
92. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

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

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

95. 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.

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

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

98. 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.

99. בהתאם למדיניות יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לתכנית ל 7 שנים -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.

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

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	797167
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בן דוד נדב
עורך התכנית:	מרגלית משה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	12/11/2023
כתובת	יפו 202, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30076	158	לא
30076	157	כן
30076	154	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
04/02/2024	החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, ואשר מציעה תוספת יחיד לצד שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה מקבלת את הבינוי המוצע הכולל מבנה רב קומות. בהמשך לאמור היקף הבינוי ומספר הקומות במגדל יתואם עם לשכת התכנון, בהתייחס לכיור הנשיאה של המתחם ובהתייחס להיקף הנדרש לשימור התכנית, לרבות קביעת זכויות ויחיד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדל המוצע בתכנית. ככל שידרש צמצום של זכויות הבניה, האגף הצפוני יונמך על מנת ליצר מסד מרקמי. 2. תבחן האפשרות לייעל את תכנית הקומה הטיפוסית על מנת לצמצם את מופע גרעין המגדל כלפי הרחוב בתיאום עם לשכת התכנית. 3. בקומת הקרקע יותרו שטחי מסחר ולובי כניסה למבנה בלבד. 4. יבחן הצורך לכלול הוראות לתכנון בתלת מימד, על מנת לאפשר שטחי חניון מתחת לשטחים ציבוריים, בתיאום עם לשכת התכנון. מסמכי התכנית יערכו בהתאם להנחיות לשכת התכנון בנוגע לתכנון בתלת מימד בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה. 5. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר. 6. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה. תנאי להיתר יהא תיאום עם צוות אב לתחבורה. 7. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, החזית המסחרית/השימושים המוצעים בקומת הקרקע ומיקומם העקרוני.

8. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים לטובת מגורים.

תנועה, צרכי ציבור וסביבה

9. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית, לרבות לעניין הסדרי תנועה וחניה, קביעת זכות דרך להבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר לפחות.

10. שיפוע רמפת הכניסה לחניה לא יחרוג מתחום המגרש הסחיר. זאת על מנת להבטיח את ההליכתיות והמרחב הציבורי במקום.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חוות הדעת של המחלקה למדינות תכנון בעיריית ירושלים בנוגע להפרשות המבונות הנדרשות בתחום התכנית המתוקנת בהתאם להחלטה זו. חוות הדעת תתקבל בתוך 30 ימים ממועד הפנייה למחלקה וככל שלא תתקבל ההפרשות יקבעו בתיאום עם יועצת הפרוגרמה של הוועדה. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה.

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון, לרבות בנוגע לצורך בעדכון המסמכים הסביבתיים בהתאם לשינויים לפי החלטה זו, והטמעת הערותיה במסמכי התכנית.

13. ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי.

אחר

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

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית בהנחיית לשכת התכנון.

16. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שש שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר 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 התכנון והבנייה.

19. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

21/01/2024	לא נדון.
1.	.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית עוסקת במגרש ברח' יפו, מרכז העיר/ מקור ברוך, חלקה 157 בגוש 30076

התכנית החלה בשטח המגרש:

תוכנית תכנית מתאר 62 אזור מגורים 3, מדיניות ציר רק"ל משנת 2017.

תאור מצב קיים:

מבנה קיים בן 4 קומות (31 יח"ד. 10 חנויות בקומת קרקע) ברח' יפו 202 ורח' גשר החיים. מצבו הפיזי ירוד והמבנה אינו עמיד בפני רעידות אדמה וללא ממ"דים.

התכנית מציעה:

מוצעת הריסת מבנה קיים בן 4 קומות (31 יח"ד. 10 חנויות בקומת קרקע) ובניית מבנה חדש בן 24 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית (10 חנויות) + ארקדה. 5 קומות מסד בתמורה לדיירים נוכחיים ויתר הקומות למגורים. סה"כ 23,850 מ"ר למגורים ו-525 מ"ר למסחר. בנוסף: חניון תת"ק לובי כניסה, לובי קומתי ושטחים משותפים נוספים. בהתאם למדיניות רק"ל. סה"כ 163 יח"ד.

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 14/02/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 15/04/2025 .

לתוכנית הוגשו 20 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

רכבת ישראל, ע"י יונתן דולב
עו"ד קטיה נגדי מ.ר. 79115

רקע להתנגדות:

התכניות שהופקדו, והבינוי המוצע חוזר לתחום הירוק בנספח התלת מימד של תת"ל 108 לעומק שבו נדרש תיאום מול רכבת ישראל. תיאום זה טרם נעשה ועל כן טרם אישור התכנית ובהתאם להוראות תת"ל נדרש להשלים תאום הנדסי באמצאות פניה.

עיקרי ההתנגדות:

1. הבינוי המוצע חודר לתחום הירוק בנספח התלת מימד של תת"ל 108, לעומק בו נדרש תיאום תכנון מול רכבת ישראל. רכבת ישראל מתנגדת לאשור התכנית טרם השלמת תיאום הנדסי הנדרש מתוקף ההוראות תת"ל 108.

התנגדות מספר 2 :

בעלי עניין בקרקע:

זיוה חודרוב ת.ז. 054902606,
חוה ברזני ת.ז. 055348676
סימה אפרתי ת.ז. 058463282
בתיא כהן ת.ז. 023875453
ורדה שבו (סבג) ת.ז. 024697112
רויטל ברזני ת.ז. 024697120
ע"י עו"ד זיוה ארנסטי מ.ר. 35068

עיקרי ההתנגדות:

2. מיקום החנות של המתנגדות ישתנה לרעה וילקחו ממנה יתרונות משמעותיים כגון כיוני אור ואוויר.
3. התכנית לא נדונה כראוי בוועדות התכנון.
4. מס' הקומות הוגדל מ-15 ל-27 ללא הצדקה תכנונית ויהווה גובה חריג לאזור.
5. המענה המוצע עבור פריקה וטעינה בחניון התת"ק אינו הולם ומייצר קשיי תנועה ברח' גשר החיים שממליא צר ופקוק.
6. התכנית אינה נותנת מענה הולם לשאלת התחזוקה של בעלי החנויות, שכן ההצעה להקמת קרן תחזוקה אינה מספקת מענה לבעלי החנויות ויש להפריד בין הוצאות התחזוקה של בעלי החנויות לבין הוצאות התחזוקה של בעלי הבניין.
7. המתנגדות טוענת שאין עילה להקצות שטח בבניין לצורכי ציבור בבעלות העירייה. יצירת שיתוף עם הרשות המקומית נוגד את זכותם הקניינית של בעלי הזכויות בבניין ומבחינה תכנונית אין לכך כל תוחלת. לפיכך, יש לבטל כל שיתוף זכויות במקרקעין עם העירייה ולהוריד את הקומה המיועדת לצורכי ציבור, ואין לאפשר הפקעה של קומה באמצע בניין לצורכי ציבור וניהולה על ידי רשות עירונית.

התנגדות מספר 3:

התנגדות עצמית: בעלי עניין בקרקע ותושבי האזור

ע"י משרד עו"ד מיתר, חוה ולר מ.ר. 71779, ישעיהו גרינולד.

עיקרי ההתנגדות:

8. התכנית הוגשה שלא כדין - אין 66% הסכמות בשלב דיון להפקדה.
9. התכנית הוגשה ללא תאום תכנוני, בשטח בבעלות עיריית ירושלים ללא תאום עם העירייה ותוך פגיעה בזכויותיה וללא איחוד וחלוקה.
10. התכנית לא תואמת מדיניות רק"ל.
11. התכנית אינה ראויה תכנונית ולא תואמת לסביבתה - (לטענת המתנגדים בציר יפו, החלק הצפוני אושרו מבנים 10-18 קומות).
12. תכנית תת"ק 100 – לא הותרו שטחי חלחול.
13. המתנגדים טוענים שהתכנית תיצור עומס על תשתיות תחבורה.
14. מצורפת חו"ד שמאית – המוכיחה כי הבינוי המוצע מבוסס על דו"ח כלכלי מוטה, זאת תוך הצגת ערכי קרקע נמוכים בעשרות אחוזים ממחירי העסקאות בסביבה הקרובה וזאת תוך כדי הצגת תחזיב כולל של שטחי תמורות – בניגוד לעמדת המנהלת להתחדשות עירונית, לנושא תמורות לדיירים.
15. לטענת המתנגדים ראוי היה ליצור מתחם כולל להתחדשות עירונית ולא לקדם התחדשות עירונית על מגרש אחד.

התנגדות מספר 4:

התנגדות עצמית:

בעלי עניין בקרקע התומכים התכנית, חברת "אפיקים – מגדלי יפו ירושלים בע"מ".
ע"י משרד עו"ד ש. אבני.

עיקרי ההתנגדות:

16. המתנגדים מבקשים מרפסות סוכה לדירות המגורים.
17. המתנגדים מבקשים שינוי מיקום 4 קומות מגורים ממעל לקומות הציבוריות והמסחר למתחת. השינוי המבוקש: הורדת 4 קומות מגורים לקומות המסד, מעל הקומה הציבורית והעלאת שימושי התעסוקה לקומות המגדל.
18. מבקשים להחליף את השימושים המוצעים בקומות לתעסוקה לשימוש "דיוור מיוחד" או דיוור המיועד לגיל השלישי או דיוור להשכרה לטווח ארוך.
19. המתנגדים מבקשים תיקונים בהוראות התכנית: שטחי קומות הגלריה המוצעות יהוו תוספות שטחים לטבלה 5.
20. מבקשים שהוראות הסטייה הניכרת לא יחולו על הבלטת המרפסות מעבר לקוי הבניין העיליים.
21. מבקשים ששטחי הפריקה והטעינה ימוקמו על רחוב יפו.
22. מבקשים שהוראות הבנייה הירוקה יבוטלו בשל צורת המגרש ומימדיו ויהפוך לתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי להיתר בניה.

התנגדות מספר 5 :

תושבי שכונת מקור ברוך
עו"ד ישעיהו גרינולד מ.ר. 75391

עיקרי ההתנגדות:

23. התכנית דן מציעה בינוי החורג ממדיניות מציר הרק"ל על פיה מותר לבנות עד 10 קומות במגרש בגודל עד 1.5 דונם.
24. המתנגדים טוענים כי גובה הבינוי המוצע יגרום לרוחות והצללה לדיירים הסמוכים ולגן העיר הסמוך לתכנית.
25. אחוזי הבניה המוצעים בתכנית דן חורגים מהמדיניות.
26. לתכנית נדרשת הפקדה מחדש כיוון שהחניה התת"ק מוצעת מתחת למדרכה ציבורית, ולא נעשה איחוד חלקות.
27. התכנית תיצור עומס חניה נוסף על אזור שלוקה במחסור חניה ממילא.
28. לא מופיע גובה בינוי המותר בהוראות התכנית.
29. קו הבניין העילי המוצע חורג מהמדיניות. יש לקבוע קווי בניין (עיליים) צידיים במרחק 3 מטרים ואחורי 5 מטרים.
30. התכנית מציעה שטח פריקה וטעינה מחוץ לקו הכחול על שטח ציבורי ברח' גשר החיים, דבר היגרום לעומסי תנועה ופקקים במרחב.
31. המתנגדים דורשים ששטח הפריקה והטעינה למסחר ימוקם בקומת החניה התת"ק וייקבע כסטיה ניכרת בהוראות התכנית.
32. מתנגדים למעלית רכב אשר תגרום לעומס תנועה ופקקים.
33. המתנגדים דורשים כניסה נפרדת לשימושים השונים המוצעים בתכנית.
34. המתנגדים דורשים מרפסות סוכה לכל היח"ד המוצעות וביטול הסעיף הקובע ביצוע מרפסות בהינף אחד אשר מונע הקמת מרפסת עתידית.
35. המתנגדים דורשים שקומות המגורים יתחילו מקומה שניה ולא מקומה שביעית.
36. המתנגדים טוענים כי הליך קידום התכנית פגום מכיוון שמדובר בתכנית משמעותית ולא נכתבה המלצה ע"י הוועדה המקומית ואיננה מהווה תכנית איחוד וחלוקה.
37. התכנית היא לא לפי חו"ד קמיניץ והגשת התכנית לא נעשתה כדין.

38. המתנגדים טוענים כי אין מספיק חתימות בעלים כנדרש בחוק ובנוסף איננה נדונה בוועדה להתחדשות עירונית.
39. המתנגדים טוענים כי אין מספיק תשתיות קיימות באיזור לתכנית ואישורה ייגרם לפגיעה משמעותית ועומס בלתי נסבל לתושבי השכונה.
40. המתנגדים טוענים שאישור התכנית יצור פגיעה בצביון ואופי השכונה.
41. הלובי המוצע בקומת הקרקע אינו גדול דיו.
42. המתנגדים דורשים חדר אחסון משותף לעגלות.
43. התכנית הנ"ל אינה מציעה חדר משחקים או שצ"פ לשימוש הדיירים במרחב הציבורי.
44. אין הפרדה לפחי האשפה בין המגורים למסחר ומבני הציבור.
45. המתנגדים דורשים גן ילדים ובית כנסת כהפרשה מבונה ויסומן שטח מעבר כזיקת הנאה בתחום התכנית.

התנגדות מספר 6 :

תושבי רחוב גשר החיים:

מרדכי גולדברג ת.ז. 025628447, דוד רבינוביץ ת.ז. 055706717, יעקב מדר ת.ז. 203301106

ע"י עו"ד נור אבו גוש מ.ר. 85983

ועו"ד זהבה הבלין מ.ר. 94136

עיקרי ההתנגדות:

46. התכנית אושרה שלא כחוק מאחר ולא קיים סעיף 64 לחוק.
47. לא ניתנה סמכות לוועדה הנקודתית לדון בתכנית באיזור התכנית דן מאחר והסמכות לדון בתכנית באיזור זה הינה בסמכות המליאה בלבד.
48. חסרה חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
49. למרות שרחוב יפו "אדום" במפת הרק"ל התייחסו אליו (לפחות עד להחלטה ממערב לבנין כ"תוכנית אב גוברת" וכן התייחסו לאזור ולמבנים אחרים בו כמע"ר צפון.
50. התכנית סותרת את התחייבות היזם לדיירים לענין גובה קומות המגורים ומרפסות סוכה.
51. התכנית סותרת את החלטות הוועדה לעניין בידול האוכלוסיה בין הגדה הדרומית והצפונית לרחוב יפו.
- המתנגדים טוענים כי ביצוע חניון תת"ק מתחת לשטחים ציבוריים הינה עבור חניונים ציבוריים בלבד.
52. בשל סמיכות מיקום התכנית דן למנהרת שז"ר והנת"צים ברחובות ירמיהו והצבי המהווים שער הכניסה הראשי לשכונת מקור ברוך לא נבדקו כראוי ההשלכות התחבורתיות של הפרוייקט.

התנגדות מספר 8 :

תושבי שכונת מקור ברוך.
ע"י עו"ד חיים הבלין מ.ר. 68303

עיקרי ההתנגדות:

53. המתנגדים טוענים שהשכונה הינה שכונה חרדית, ובניית המגדל תביא לחילולי שבת. - בנוסף במקום "לגשר" התכנית תגרום לריב ומדון.
54. המתנגדים מבקשים שכניסה לחניה תעשה מרח' יפו ולא מרח' גשר החיים/רש"י, אינם מעונינים להכניס תחבורה לתוך השכונה הצפופה.
55. המתנגדים טוענים שמשתמשי המסחר והמשרדים יחנו בשכונתם והדבר יגרום לעומס בלתי נסבל בשכונה.
56. השכונה תהפוך תשתיות לרבי קומות.
57. מתנגדים להצבת כסאות ושולחנות ברחוב גשר החיים.
58. מבקשים שנתן קרמר ייצג אותם.
59. טוענים שפס"ד מחוזי עת"מ 47381-11-24 מהווה תקדים לעניין אחוזי בניה וגובה בינוי באזור התכנית.
60. טוענים שלא נעשה פרסום בתחום התכנית כנדרש בחוק ועל כן מבקשים להאריך את זמן ההתנגדויות בעוד חודש לפחות.

התנגדות מספר 9:

עמותת "ירושלים השקופה":

שקיפות במינהל הציבורי בירושלים (ע"ר), בשם עשרות תושבים מקומיים שגרים בשכונה ובתחומי העיר ירושלים, חלקם חברים בעמותה, וחברים שלא הצטרפו להליך בעקבות מחסור במשאבים וידע ופחד לעמוד מול גורמים חזקים. הרב נתן קרמר ותושבים המתגוררים באזור התכנית ברחובות גשר החיים ושכונת מקור ברוך. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של הנציגים מטעם העמותה (לרבות הרב נתן קרמר, ת.ז. 3339924) להציג את התנגדויותיהם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן
תוקף לתכנית

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

1. לקבל את ההתנגדות כי הבינוי המוצע חודר לתחום הירוק בנספח תלת המימד של התכנית ועל

נדרש תיאום הנדסי מול רכבת ישראל:

יש לקבוע סעיף כי תנאי לאישור התכנית יהיה תיאום ואישור רכבת ישראל לתכנית.

2. לדחות את ההתנגדות שמיקום החנות של המתנגדות ישתנה לרעה:

הוועדה אינה מוסמכת לתת את הדעת על נושאים קנייניים, נושאי תיאום התכנון והתמורות בין הבעלים ליזם נעשה באופן פרטני שאיננו משיק לתהליך אישור התכנית מול הגורמים המוניציפליים.

3. לדחות את ההתנגדות כי התכנית לא נדונה כראוי בוועדות התכנון:

התכנית קודמה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה.

4. לדחות את ההתנגדות כי הגדלת מס' הקומות נעשתה ללא הצדקה:

תכנית זו מקודמת במסגרת התחדשות עירונית, בחינת התכנית נעשית ע"פ תקן 21 ובבחנת ע"פ שמאי הוועדה ובהתאם נקבע מספר הקומות.

5. לדחות את ההתנגדות כי המענה המוצע עבור פריקה וטעינה אינו הולם וייצר קשיי תנועה ברח'

גשר החיים:

היקף שטחי המסחר בתכנית אינו משמעותי ועל כן ישנה היתכנות למקם את משטחי הפריקה והטעינה על רחובות גשר החיים ויפו. הנושא יתואם ויאושר ע"י המחלקה הרלוונטית בשלב היתר הבניה.

6. לדחות את ההתנגדות לעניין שקרן התחזוקה לא מספקת מענה עבור בעלי החנויות:

מטרת קרן התחזוקה היא לאפל בתשתיות של הבניין כולו לטווח ארוך והוא אינו קשור לשימושים השונים המוצעים בתכנית.

7. לדחות את ההתנגדות כי אין עילה להקצות שטח ציבורי בבעלות העירייה בתחום התכנית:

בחינת התכנון, תיאומו ובחינת ההפרשות הציבוריות נעשה בשלבי קידום התכנית ובבחן ע"י אגפי העירייה והמחלקה למדיניות התכנון. ע"פ חוות דעת של המח' למדיניות התכנון ישנן דרישות בשטחים לצרכי ציבור אשר ניתנים בהתאם לפרוגרמה הנדרשת לתוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית ולרווחת הציבור כולו כפי שצוין בהחלטת הוועדה המחוזית בדיון להפקדה מתאריך

2/4/2024

8. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הסכמות השכנים:

התכנית היא בסמכות הועדה המחוזית- הנושא יבחן על ידי היועצת המשפטית של הועדה.

9. לקבל חלקית את ההתנגדות שהתכנית משנה ייעוד קרקע בבעלות העירייה מבלי הסכמה וללא

תיאום תכנוני וללא איחוד וחלוקה:

התכנית אינה משנה ייעוד קרקע אך כן מציעה שימוש בקרקע בבעלות עירונית מלאה עבור חניות

ברישום לתלת מימד וזאת ללא תיאום עם מחלקת נכסים תנאי למתן תוקף יהיה תאום ואישור

מחלקת נכסים.

10. לדחות את ההתנגדות כי התכנית לא תואמת מדיניות רק"ל:

אומנם התכנית אינה תואמת מדיניות רק"ל אך התכנית אינה מקודמת מכוח מדיניות רק"ל אלא על פי

התחדשות עירונית ובבחן ע"פ תקן 21 – התכנית תואמת את המדיניות והתכנון נמצא הולם.

11. לקבל חלקית את ההתנגדות שהתכנית אינה ראויה מבחינה תכנונית ואינה תואמת לסביבה:

התכנית מציעה התחדשות עירונית לבניין גדול על ציר רחוב יפו שהא רחוב רחב וציר רק"ל ולאורכו

יש מגדלים רבים מתוכננים ובבניה כך שהתכנית תואמת לחלוטין לסביבה.

יחד עם זאת בבדיקה מעמיקה של מסמכי התכנית עולים פערים משמעותיים בין זכויות הבניה

המוצעות בתקנון ובין תכנית הבניינים ומספר הקומות המוצע – על פי חלוקת שטחי הבניה

בתקנון למספר הקומות מתקבלת תכנית מצומצמת משמעותית ממה שמוצג בנספחי הבינוי- יש

לבדוק את הנושא ולתקן את כל המסמכים בהתאם בתיאום עם מח' התכנון.

12. לקבל את ההתנגדות שלא הותרו שטחי חילחול:

יש לקבוע סעיפים לעניין חילחול מי נגר בתקנון, תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור מח' איכות

הסביבה.

13. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין עומס על תשתיות ותחבורה:

מכיוון שמדובר על חלקה המצויה באזור המשורת היטב בתחבורה ציבורית- רכבת קלה, רכבת

בבדה, ותחנה מרכזית של אוטובוסים ניתן להקטין את תקני החניה המוצעים על פי הפירוט הבא:

פטור לדירות של 55 מ"ר, פטור למסחר ומשרדים ומקום חניה אחד לדירות מגורים. בנוסף יש

לבחון במסגרת היתר הבניה את הסדרי התנועה ברחוב ולשקול להפוך את המקטע עד היציאה

מחניה לדו סיטרי.

14. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין חו"ד שמאית:

ישנה התנגדות כי ערך הדירות המחושב בדו"ח השמאי איננו משקף את ערכן האמיתי, היות

והתכנית בסמכות מחוזית שמאי הועדה יבחן לפי הצורך את הטענות שקשורות בנתונים שמאיים.

15. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין קידום התחדשות עירונית על מתחם כולל ולא על מגרש

בודד:

ככלל, נכון שישנה העדפה לבחון מתחם כולל עבור התחדשות עירונית אך לא תמיד ישנה

אפשרות כזו. במקרה דנן, המגרש נמצא בין כביש לבין בית מלון והחלקה האחורית הינה שצ"פ, לכן לא ניתן היה לצרף מגרשים נוספים לבחינת תכנון כולל. יחד עם זאת, ככל ותקודם תכנית במגרש הקרוב גשר החיים 160 ניתן לקבוע זיקת הנאה בחניון שתאפשר נגישות בתת הקרקע לפרוייקט נוסף וזאת על מנת לצמצם רמפות החניונים במרחב.

16. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין יישום מרפסות סוכה:

ניתן להציע מרפסות סוכה בקווי הבניין בלבד, נושא מרפסות הסוכה ועיצובן ייבחן בשלב ההיתר מול אדריכל העיר.

17. לדחות את ההתנגדות לעניין הורדת 4 קומות מגורים לקומת מוסד:

ישנו היגיון תכנוני רב בהפרדת קומות המגורים לקומות הציבוריות והמסחר והתעסוקה. על מנת לאפשר תכנון מיטבי יש להצמד לסכמה התכנונית המוצעת.

18. לדחות את ההתנגדות העצמית לעניין הבקשה להחליף את השימושים הציבוריים שנקבעו

במסגרת התכנית:

נושא הצרכים וההפרשות הציבוריות נבחן ע"י המחלקה למדיניות התכנון וחווה דעתה התקבלה ע"י הוועדה המחוזית בדיון להפקדה מתאריך 04/02/2024.

19. לדחות את ההתנגדות לעניין שטחי קומות הגלריה שיחושבו בנוסף לטבלה 5 בהוראות התכנית:

תקנון התכנית קובע את שטחי הבנייה המרביים המותרים לבנייה ונספח הבינוי הוא מנחה בלבד.

20. לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול סטייה ניכרת לעניין מרפסות:

קווי הבניין למרפסות יותרו בסעיף הרלוונטי לעניין הסטייה הניכרת, הנושא ייבחן בשלב ההיתר מול אדריכל העיר.

21. לקבל את ההתנגדות לבקשה למקם משטחי פריקה וטעינה על רחוב יפו:

בשל כמות שטחי המסחר (הקטנה) בתכנית, משטחי הפריקה והטעינה יתואמו ויאושרו מול מחלקת תושיה בשלב היתר הבניה.

22. לדחות את ההתנגדות לעניין ההקלות בהוראות בניה ירוקה:

התחדשות עירונית הינה הליך שמקודם ומבוצע אחת לעשרות שנים, ועל כן אין להקל ראש בנושא הבניה הירוקה אשר מיטיב עם המבנה, משתמשיו והסביבה כולה.

23. לדחות את ההתנגדות כי הבינוי המוצע חורג מהמדיניות:

ראה המענה לסעיף 10 לעיל.

24. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין רוחות והצללה:

הנושא ייבחן בשלב ההיתר מול המחלקה לאיכות הסביבה.

25. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין החריגה מהמדיניות באחוזי הבנייה.

כפי שצוין לעיל, התכנית מקודמת במסגרת התחדשות עירונית ותואמת תקן 21.

26. לקבל חלקית את ההתנגדות להתנגדות כי נדרשת הפקדה מחדש מכיוון שלא נעשה איחוד חלקות:

התכנית אינה מציעה איחוד וחלוקה ולכן ההתנגדות בעניין זה אינה ברורה.

27. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית תיצור עומס חניה:

התכנית מציעה מקומות חניה תת"ק ע"פ התקן ובנוסף ממוקמת על ציר רק"ל אשר מספק פתרון תחבורתי הולם ובהתאם להחלטה יש לצמצם א תמספר מקומות החניה המוצעים.

28. לקבל חלקית את ההתנגדות כי לא נקבע גובה בינוי בהוראות התכנית:

יש לקבוע בתקנון את גובה הבניין המרבי לאחר תיקון המסמכים בהתאם להחלטה.

29. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין קביעת קווי הבניין:

קווי הבניין המוצעים מקובלים ותואמים למדיניות.

30. לדחות את ההתנגדות לעניין שטח פריקה וטעינה מחוץ לקו כחול:

כפי שצוין לעיל, משטחי הפריקה והטעינה יתוכננו בתיאום מול מחלקת תושיה בשלב היתר הבניה.

31. לדחות את ההתנגדות לעניין שטח פריקה וטעינה בתת"ק כסטיה ניכרת:

ראה המענה בסעיף 5 לעיל.

32. לדחות את ההתנגדות לעניין מעלית רכב:

לא נמצאה מעלית רכב מוצעת בתחום התכנית דנן.

33. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין כניסה נפרדת לשימושים השונים המוצעים בתכנית:

יש לתכנן לובאים וכניסות נפרדות עבור שימושי המגורים והשימושים הציבוריים / מסחריים בתחום התכנית.

34. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין ביטול הסעיף לביצוע מרפסות הסוכה והבניה בהינף אחד:

כפי שצוין לעיל נושא המרפסות יתואם בשלב היתר הבניה, אך ייקבע סעיף בהוראות התכנית כי הבניה תבוצע בהינף אחד.

35. את ההתנגדות לעניין התחלת קומות המגורים מקומה שניה ולא שביעית:

ראה המענה בסעיף 17 לעיל.

36. לדחות את ההתנגדות לעניין הליך פגום היות ולא נכתבה המלצה ע"י הוועדה המקומית:

הוועדה המקומית אמנם בוחנת את התכניות השונות המקודמות בעיר, אך ככל והתכנית בסמכות הוועדה המחוזית אין חובה משפטית לבחינת התכנית ע"י הוועדה המקומית ולפיכך הליך קידום התכנית נעשה כנדרש בחוק.

37. לדחות את ההתנגדות לעניין קידום התכנית ללא חו"ד קמיניץ:

הטענה אינה ברורה, התכנית מקודמת בהתאם להוראות החוק.

38. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין חתימות בעלים ושאילה נדונה בוועדה להתחדשות עירונית:
נושא החתימות ייבדק ע"י היועץ המשפטי לוועדה, החוק לא קובע את סוג הוועדה שאמורה לדון בתכנית.
39. לדחות את ההתנגדות לעניין שאין מספיק תשתיות ועומס בלתי נסבל:
התכנית המוצעת נבחנה ע"י מחלקות התכנון ונמצאה תואמת.
40. לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בצביון השכונה:
מדובר כאמור בבניין המוצע על ציר הרכבת הקלה ועל רחוב יפו במנותק משכונה המגורים שמצפון.
41. לדחות את ההתנגדות כי הלובי המוצע אינו גדול דיו:
נספח הבינוי הינו מנחה בלבד וגודל הלובי ייקבע במסגרת התכנון המפורט.
42. לקבל את ההתנגדות לדרישה לחדר אחסון לעגלות או חדר משחקים:
ניתן להוסיף מחסן תת קרקעי משותף לדיירי הבניין.
43. לדחות את ההתנגדות להתנגדות כי התכנית אינה מציעה שצ"פ:
מדובר על תכנית להתחדשות עירונית על מגרש קטן ולא ניתן להציע במסגרת התכנון שצ"פ במקרה זה.
44. לקבל את ההתנגדות להתנגדות כי אין הפרדה בין פחי האשפה של שימוש המגורים למסחר:
הנושא יתואם בשלב היתר הבניה מול אגף תברואה.
45. לדחות את ההתנגדות לדרישת גן ילדים או בית כנסת כהפרשה מבונה:
התכנית נבחנה ע"י המחלקה למדיניות התכנון והדרישות לשימושים באזור התכנית נקבעו על ידה.
46. לדחות את ההתנגדות כי התכנית אושרה שלא כחוק ולא קיים סעיף 64:
סעיף 64 לחוק התכנון והבניה מורה כי במידה ומצאה הוועדה המחוזית לנכון – בסמכותה להורות לוועדת המשנה כי יש להכין תכנית מתאר מקומית – מכיוון שמדובר בתכנית נקודתית הוועדה אינה מצאה לנכון להמליץ על כך ולכן התנגדות זו אינה רלוונטית.
47. לקבל חלקית / לדחות את ההתנגדות כי התכנית בסמכות המליאה בלבד:
48. לקבל חלקית את ההתנגדות להתנגדות כי התכנית הופקדה ללא חוות דעתה של המחלקה לעבודה קהילתית:
מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המחוזית אין מניעה לדון התכנית ללא חוות דעתה של המחלקה לעבודה קהילתית. ניתן לקבוע כי תנאי להיתר יהיה השלמת חוות הדעת של המחלקה.
49. לדחות את ההתנגדות לעניין הסימון האדום של רחוב יפו במפת הרק"ל:
היות והתכנית מוגשת כתכנית התחדשות עירונית גובה המדיניות והתכנון המוצע נקבע ע"פ תקן 21 בבחינת ואישור שמאי הוועדה המחוזית. בכל מקרה הדיון הוא לא על מפת הרקל והסימונים

שבה.

50. לדחות את ההתנגדות לעניין התחייבות היזם מול הדיירים:

ההתנגדות אינה תכנונית ונושא ההתנהלות בין היזם לדיירים לרבות התחייבויותיו אינן בסמכות

הוועדה.

51. לדחות את ההתנגדות לעניין בידול האוכלוסייה בין הגדה הצפונית לדרומית של רחוב יפו:

המגדל המוצע הוא על רחוב הדופן הצפונית של רחוב יפו בצמוד למלון קיים ובנפרד לחלוטין

משכונת המגורים שמצפון.

52. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין ההשלכות התחבורתיות של התכנית:

התכנית נבחנה ואושרה על ידי יועץ התנועה של הוועדה המחוזית, בכל מקרה יש לציין כי מדובר

על היקף לא משמעותי של יחידות דיור על ציר תחבורה ציבורית משמעותית ואין בתכנית העמסה

בלתי סבירה בנושא התנועה.

53. לדחות את ההתנגדות לעניין כי התכנית תביא לחילול שבת:

ההתנגדות אינה ברורה ואינה תכנונית.

54. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהכניסה לחניון תעשה מרחוב יפו:

תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת התכנון המוצע ע"י מח' תושייה וככל ותוצע חלופה מיטבית

לכניסה לחניון היא תיבחן ע"י המחלקה.

55. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין משתמשי המסחר והמשרדים יגרמו לעומס חניה על

השכונה:

מדובר על אזור מרכז העיר הפעיל מבחינת מסחר ותעסוקה וכאמור משורת היטב על יד תחבורה

ציבורית.

56. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהשכונה תהפוך לרבי קומות:

התכנית דן ממוקמת על ציר הרק"ל הקו האדום והינה מקודמת במסגרת התחדשות עירונית ולכן

התכנון וגובה הבינוי המוצע נמצא תואם. שכונת "מקור ברוך" הינה שכונה היסטורית הנכללת

במדיניות "מע"ר צפון" לבניה מרקמית, וכלל התכניות המקודמות ברחבי העיר נבחנות ע"פ

מיקומן והשלכותיהן הסביבתיות ולכן לא מדובר בתקדים לשכונה.

57. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הצבת כסאות ושולחנות ברחוב גשר החיים:

ככל ותוצע הצבת כסאות ושולחנות במרחב הציבורי הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה ותנאי להיתר

יהיה אישור אדריכל העיר.

58. לדחות את ההתנגדות לבקשה שנתן קרמר ייצג את המתנגדים:

נתן קרמר אינו עו"ד ואינו יכו לייצג מתנגדים אחרים.

59. לדחות את ההתנגדות להתנגדות שפס"ד 47381-11-24 מהווה תקדים לעניין אחוזי הבניה:

אחוזי הבניה המוצעים נבדקים בהתאם לתקן שמאי 21 ללא קשר לעתירה מנהלית או פסק דין מסוים ולכן פס"ד שצוין אינו מהווה תקדים.

60. לקבל חלקית את ההתנגדות להתנגדות כי לא נעשה פרסום כנדרש בחוק:

ההתנגדות תיבדק ע"י היועצת המשפטית לוועדה.

61. לדחות את ההתנגדות שהוגשה ע"י "עמותת ירושלים השקופה":

לעמותת ירושלים שקופה אין מעמד להגשת התנגדות כעותר ציבורי ולמר נתן קרמר אין מעמד להגשת התנגדות לתכנית שאינה שרחוקה ממקום מגוריו.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בתנאים שצויינו לעיל.

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1142264
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הכשרת הישוב בישראל בע"מ
עורך התכנית:	גיא איגרא יונתן שקד אדריכלים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	03/02/2025
כתובת	משכן שילה 74 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30338	119	לא
30338	112	לא
30338	120	לא
30337	249	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13____ תשריט 11

תוכנית פינוי בינוי בגבעת בית הכרם, להריסת 4 מבני שיכון קיימים הכוללים 191 יח"ד ובניה של 6 מבנים חדשים כדלהלן:

המתחם ממוקם בחלקה הדרומי של שכונת בית הכרם, בתפר בין רמת בית הכרם לשכונה הותיקה, התכנית מציעה הקמה של 6 מבני מגורים- 4 מבנים על רחוב משכן שילה, (מגדל בן 20 קומות בחלק הצפוני, מגדל בן 25 קומות בחלק הדרומי, ושני מבנים בני 15 קומות בניהם) שני מבנים בני 10 קומות ויחידה נפרדת למסחר על רחוב עמירם סיוון (מול הצומת רחוב הבנאי / החלוץ), שצ"פ מרכזי במפלס אחד שתואם למפלס רחוב החלוץ בחלק המערבי של התכנית וברישום תלת מימד מעל המסחר והחניה. שימור מקבץ עצים במרכז התכנית והרחבה של שטח חום קיים על רחוב עמירם סיוון.

1. שינוי יעוד מדרך מאושרת, מבנים ומוסדות ציבור ומגורים 1 ל- דרך מוצעת, כבר עירונית, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ד, שטח ציבורי פתוח
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים
3. קביעת זכויות בניה ל 113,364 מ"ר לשימושי מגורים, מסחר ומבנ"צ.
4. קביעת שטחי הבניה לפי שימושים-
 - מגורים- 106,924 מ"ר, מתוכם- 68,624 מ"ר מירבי (48,307 מ"ר עיקרי ו- 20,317 מ"ר שרות), 4000 מ"ר אחסנה, 34,300 מ"ר.
 - מבנ"צ- 5,660 מ"ר.
 - מסחר- 780 מ"ר (מתוכם- 600 עיקרי).
5. הגדלת מספר יח"ד מ- 191 קיימות ל- 516. מכפיל 2.7.

6. שטח ממוצע ליח"ד- 105 מ"ר עיקרי וממ"ד. (48,307 מ"ר עיקרי למגורים)
 7. קביעת מספר הקומות- שני מבנים בני 10 קומות, שני מבנים בני 15 קומות, ושני מגדלים 20 ו- 25 קומות.
 8. קביעת הוראות להקמת שצ"פ בין המבנים ושימור מקבץ עצים בוגרים.
 9. הרחבת מגרש ריק מבינוי מאושר למבנים ומוסדות ציבור, קביעת שימושים לגנ".
 10. קביעת הוראות לרישום תלת מימד
 11. פרוט הבניה לפי תאי שטח:
- תא שטח 1- בשטח 4,326 מ"ר, לשימוש מגורים מוצע על רחוב משכן שילה, עבור שלושה מבנים, 20 קומות ושני מבנים בני 15 קומות, 273 יח"ד. שטחי הבניה- 37,566 מ"ר מתוכם- 25,875 מ"ר עיקרי ו- 11,691 מ"ר. 868% בניה מרביים.
 - תא שטח 2- בשטח 1,902.6 מ"ר, לשימושי מגורים ומבנ"צ, המגרש ממוקם בחלק הדרומי של רחוב משכן שילה, עבור מגדל אחד בן 25 קומות, 153 יח"ד. שטחי הבניה- 20,788 מ"ר, מתוכם 440 מ"ר למבנ"צ. למגורים- 14,302 מ"ר עיקרי ו- 6,046 מ"ר שרות (20,348 מ"ר למגורים עיקרי ושרות). 1092% בניה מרביים.
 - תא שטח 3- בשטח 1,788.3 מ"ר, לשימוש מגורים, ממוקם על בחלק הצפוני של התכנית על רחוב עמירם סיוון- צומת רחובות החלוץ והבנאי- עבור שני מבנים בני 10 קומות. 90 יח"ד, שטחי הבניה- 10,710 מ"ר מתוכם- 8,130 מ"ר עיקרי ו- 2,580 מ"ר שרות. 598% בניה מרביים.
 - תא שטח 4 בשטח 881 מ"ר, בייעוד ככר עירונית, ממוקם על רחוב משכן שילה, שטחי בניה למבנ"צ מתחת למפלס הכיכר- 580 מ"ר מתוכם 400 מ"ר עיקרי ו- 180 מ"ר שטחי שרות.
 - תא שטח 5 – בשטח 1,509 מ"ר, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור- התכנית מגדילה את המגרש המאושר, וקובעת את שטחי הבניה ל- 4,640 מ"ר מתוכם- 3,240 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו- 1,400 מ"ר שרות מתחת. 307% בניה מרביים.
 - תא שטח 8, בשטח של 5,028.3 מ"ר (שצ"פ) נקבע שימוש עבור מסחר (ברישום תלת מימד) - 600 מ"ר עיקרי ו- 180 מ"ר שרות.
 - קביעת שטחים עבור שימוש מגורים- לחניה ואחסנה- 4000 מ"ר אחסנה ו- 34,300 חניה.

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'	516	7,998.77	51.15	69,064	863%
מבנים ומוסדות ציבור		1,509.65	9.65	3,240	215% בניה לא כולל שטחי שרות מתחת לכניסה קובעת.
ככר עירונית		881.75	5.64	580	שטחי בינוי עבור מבנים ומוסדות ציבור מתחת לכיכר העירונית המוצעת

שטח ציבורי פתוח		4,995.36	31.95	780	שטחי בינוי עבור מסחר פרטי ברישום תלת מימד	במפלס משכן שילה
דרך מוצעת		250.82	1.60			
סה"כ	516	15,636.35	100			
תיאור המצב הקיים						
המתחם ממוקם בין שכונת רמת בית הכרם (רחוב משכן שילה) לשכונת בית הכרם (עמירם סיוון- צומת החלוץ/ הבנאי). שטח התכנית 15.6 דונם, בו קיימים 4 מבני שיכון בני 5 קומות שנבנו בשנות ה-70, שטח מסחרי, , חצרות גדולות בין המבנים ועצים בוגרים רבים.						
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית						
מתאר 62. 2005ב – משנת 1996, תכנית לרמת בית הכרם ייעדה את המגרש בפונה המזרחית (תא שטח 308) לשטח לבנייני ציבור, שטח המגרש 1,166 מ"ר, לשימוש גנ"י, 750 מ"ר ב- 3 קומות. כיום המגרש לא מפותח, עם שיפועים.						
היתרים: ל"ר.						
עבירות בניה: ל"ר.						
התייחסות למבנים ואתרים לשימור						
שכונה היסטורית.						
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות						
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. ו. תכנית שכונתית- 16000 שהינה מדיניות התכנון בשכונה. בשל אופי הבינוי וגודל המגרש הוחרג מהשכונה ההיסטורית - סומן כמגורים ג עם הנחיות מיוחדות- תא שטח 158- במגרשים ששטחם דונם ומעלה מספר הקומות המרבי יהיה 8-12 קומות בבנייה חדשה. כל בקשה לבנייה גבוהה, תחייב הכנה ואישור של תכנית מפורטת, וזאת בשטח מינימלי של 2.5 דונם. ז. תקן חנייה עירוני- גבוה, 1:2 (התכנית מצויה במרחק 500 מ' מציר רק"ל – קו אדום פעיל). ח. התכנית מצויה כ- 130 מ' מערבית לאתר טבע עירוני "מתחם תע"ש". שטח התכנית מצוי בתחום לבדיקת זיהום קרקע, ובשל הקרבה למתחם תע"ש, יש לבחון המצאות גזי קרקע בתחום התכנית.						
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1						
אזור פיתוח עירוני. שטח התכנית מצוי כ- 200 מ' מזרחית מדרך פרברית מהירה (בגין) וכ- 300 מ' מערבית מדרך אזורית (כביש 16) .						
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית						
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	כן	כן	
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	לא		

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	יום שלישי כ"ז שבט תשפ"ה 25/02/2025 הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתוכנית לתוכנית 1142264- התחדשות עירונית ברחובות משכן שילה ועמירם סיוון, ירושלים 1. כללי התכנית המוצעת הינה תכנית התחדשות עירונית "פינוי בינוי" בשטח של כ- 15.6 ד', המשלבת בניה גבוה במגדלים ובניה מרקמית וכוללת שימושי מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים מבונים. התכנית מציעה פינוי והריסה של ארבעה מבני מגורים (191 יח"ד) ובניה של שישה מבני מגורים חדשים. התכנית מציעה שצ"פ וכיכר עירונית לרווחת הציבור הרחב ומאפשרת מעבר הולכי רגל דרכם לכל הרחובות הסובבים. מעבר הולכי הרגל בין רחוב עמירם סיוון למפלס השצ"פ ובין השצ"פ לכיכר העירונית במפלס רחוב משכן שילה יונגש גם באמצעים מכניים בשל הפרשי הטופוגרפיה הגדולים.

כמו כן, התכנית מציעה מגרש למבנים ומוסדות ציבור עבור גני ילדים והרחבת דרך על רחוב עמירם סיוון.

החניה תהיה במספר קומות תת-קרקעיות עם גישה מרחוב עמירם סיוון.

2. תנאים להפקדה:

2.1 התוכנית חלה על שטח של מעל 15 דונם ונדרשת בהשלמת נספח ניהול נגר ע"פ הנחיות תמ"א 1.

2.2 לבצע סקר המצאות זיהום גזי קרקע מתחת לפני הקרקע בשטח התכנית ותוכנית תגומים לאישור המשרד להגנת הסביבה.

3.

4. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס ורשות המים לתיאום בנושא, אישורם למסמכים שנדרשים על ידם והטמעת הנחיותיהם להליך הרישוי בהוראות התכנית.

2.4 השלמת נספח סביבתי בהתאם להוראות הרשות לאיכות הסביבה.

5. הערות המחלקה לתכנית:

6. בתשריט מוצגת כריתה רבה של עצים בשטח השצ"פ ובכיכר העירנית, המחלקה סוברת כי כריתה העצים כפי שמתואר בתשריט תפגע בסביבה ואינה הכרחית. לכן, המחלקה מבקשת לצמצם ככל הניתן את הבינוי התת קרקעי באזור המזרחי ובפינה הדרום מזרחית, היכן שאין ביוני תת קרקעי לבחון מחדש כיצד ניתן למנוע כריתה של עצים. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית.

7. המסחר המוצע נמצא בשטח הכיכר העירונית הפתוחה וחוסם את הגישה לשצ"פ הפתוח המחובר בין הרחובות. המחלקה מבקשת לשנות את מיקום המבנה לשטח בייעוד המגורים, באופן שלא יבוא על חשבון השטח הציבורי הפתוח.

8. הערות המחלקה לנספח הסביבתי:

4.1 שטח התכנית מצוי בתחום לבדיקת זיהום קרקע על פי מפת אזורי בדיקות קרקע לתכנון ולבניה של המשרד להגנת הסביבה. בשל הקירבה למתחם מפעל תעש לשעבר (130 מ'), יש לבצע סקר המצאות זיהום גזי קרקע מתחת לפני הקרקע בשטח התכנית ותוכנית תגומים לאישור המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדה. זיהום גזי קרקע בשטח זה עלולים להשפיע רבות על התכנון ולכן יש להשלים בדיקה זו בשלב התב"ע.

4.2 פתחי אוורור החניונים וכן פירי נידוף מהמסחר יעלו לגג הבניין.

4.3 הבדיקה המיקרו-אקלימית במסמך הסביבתי לא נערכה לפי ההנחיות. יש להגיש דוח

מיקרו-אקלימי מתוקן בהתאם להערות הרשות כתנאי להפקדה. 9. 10. 11. רוחות: 12. הבדיקה לא נערכה לפי הנחיות הרשות - בדיקת הרוחות לא מציגה הזנת נקודת רפרנס והזנת נתוני הרוח לנקודת הרפרנס ושושנת הרוח שהוצגה בחוות הדעת תרשים ג. 10 אינה תואמת את הנחיותינו. 13. המודל אינו תואם את תכנית הבינוי. יש לסמן את קווי הבנין של המבנים לפי המפלס התחתון ביותר של התכנון (מפלס רח' עמירם סיוון). יש להוסיף את מבנה הציבור המתוכנן. 14. משטח הבדיקה שנלקח הוא אחד ואינו תואם את המפלסים המוצגים בתכנית הבינוי. יש לקבוע מספר משטחי בדיקה, ע"פ מפלסי התכנון השונים המוצגים בתכנית הבינוי, ברח' עמירם סיוון, ברח' משכן גילה, בשצ"פ בתחום התכנית ובמעברים בין המבנים החשופים לרוח דרום-מערבית. 15. לאור הפערים הגדולים בין הנחיות הרשות לבדיקה שנערכה לתכנית אנו לא יכולים להתייחס לתוצאות החישובים המוצגות במסמך. 16. הצללות 17. הבדיקה אינה מציגה, כנדרש, את שיעורי הפגיעה בזכויות השמש במצב קיים ובמצב מוצע, תוך פירוט התוספת שנובעת מהתכנון בכל אחד ואחד מהמבנים המצויים בתחום הטל הצל של התכנית. 18. יש להציג את חישובי ההצללה בשטח המיועד למבנה ציבור ולחצרות הסובבים אותו, אשר ישמשו כחצרות לשימוש הילדים. 19. השצ"פ המתוכנן בין המבנים בדופן הדרומית למבנים בדופן הצפון-מזרחית אינו מקבל מספיק שעות שמש. השצ"פ המוצע בתכנית אינו, לפיכך, שצ"פ איכותי. 20. המבנים בדופן הצפון-מזרחית מוצללים לפי הבדיקה בחזיתם הדרומית לאורך עונת החורף. מצב זה מחייב התייחסות ובחינת חלופות תכנוניות אשר יבטיחו זכויות שמש בתוך התכנון המוצע. 21. יש להגיש דוח מיקרואקלימי – רוחות והצללות - מעודכן לפי ההערות לעיל לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. 1.2.1 4.4 המסמך אינו מתייחס להגברת התנועה מהתכנית המוצעת ולהשפעות הסביבתיות הנלוות לכבישים בשכונת בית הכרם. יש לבחון היבטים סביבתיים של רעש ועליה בזיהום האוויר מתחבורה בראיה כוללת המתחשבת גם בתכניות הפיתוח המקודמות במרחב ובמרכיבי הדרך המעוגנים בתכנית מתאר בית הכרם, לרבות מתן פתרונות ברמה השכונתית לצמצום השפעת התכנית. 22. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה	

24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.
25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
26. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
27. 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.
28. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.
29. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
30. 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.
31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
32. 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.
33. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה.
34. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.
35. כתנאי למתן היתר הריסה/בנייה לפי השלכיות המוגדרת בהוראות התכנית, וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א – 2011.
36. תנאי להיתר חפירה/בניה ראשון יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה והצגת התייחסות ותנאי המשרד להגנת הסביבה לעבודות.

בברכה,

ניר מרגלית.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1142264 – רח' משכן שילה ועמירם סיוון, בית הכרם כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית, יצירת מסגרת תכנונית לפינוי 191 יח"ד והקמת 6 מבנים חדשים למגורים ושטחים נלווים לבניית 516 יח"ד חדשות. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 ודרך שנקבעו בתכנית 988 לאזור מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מוצעת וכיכר עירונית. התכנית חלה על החלקות הבאות: גוש מוסדר 30337 – חלקה 249. גוש מוסדר 30338 – חלקה 112 וחלק מחלקה 119, חלקה 112 רשומה בבית משותף. יש לערוך את התקנון בהתאם להנחיות הבאות: יש לתקן בטבלה שבס' 1.7.2: - יש לתקן את תחולת נספח התלת ממד ל'מחייב' – בהתאם לנוהל מבא"ת כל עוד תחולת הנספח אינה מחייבת התכנית אינה קובעת הוראות תלת ממד. - יש לתקן את תחולת נספחי טבלאות איזון והקצאה ל'מחייב' – הדרישה להכנת טבלאות איזון והקצאה הינה מכח ס' 4 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט- 2009 - לכן על נספח זה להיות מחייב. יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון בכל הנוגע למגרשים התלת ממדי במקום ההוראות הקיימות, תחת הנחיות מיוחדות: בסעיף 4.3.1 יש לשנות אתה הנוסח בדלהלן: - תא שטח 8 כולל מגרשי תלת ממד מס' b8,a8 , בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד מגרש התלת ממדי a8 יהיה למגורים ויעוד מגרש b8 יהיה	

למסחר. במגרשים אלו יותרו השימושים עבור: א. חניון תת קרקעי לשימושי המגורים בתאי שטח 1,2,3 ועבור השימושים הציבוריים. ב. שטחי שרות נלווים לשימושי המגורים בתאי שטח 1,2,3 כגון: מחסנים, אשפה וחדרים טכניים. ג. שטחי מסחר. בסעיף 4.4.1 יש לשנות אתה הנוסח כדלהלן: - תא שטח 4 כולל מגרש תלת ממד מס' a8 , בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים ויותר בו השימושים עבור: א. חניון תת קרקעי לשימושי המגורים בתאי שטח 1,2,3 ועבור השימושים הציבוריים. ב. שטחי שרות נלווים לשימושי המגורים בתאי שטח 1,2,3 כגון: מחסנים, אשפה וחדרים טכניים. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 , יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תלת ממד: רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא 'שטח היטל מגרש תלת ממדי' היחושב כמ"ר, במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב כמ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע. יש לתקן את נספח התלת ממד בהתאם לפורמט החדש הכולל איזומטריה.	

תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"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: גוש 30337: - חלקה 249 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 578/2003 הרשומה מתאריך 07.08.2007. גוש 30338: - חלקות 112,119 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 412/1960 הרשומה מתאריך 25.12.1963. - בחלקות 220,249,255 מגוש 30337 הגובלת מערבית לחלקה 112 קיימת תצ"ר 578/2003 רשומה הקבעה את גבולות המערבים של חלקה 112. יש לתקן את קבצי המדידה והתשריטים בהתאם להנחיות הבאות: - יש לדייק את הקו הכחול בקבצי plani gvul בהתאם לתצ"ר 412/1960 בחלקה 112 שישב במדויק על קווי הגבול שבין נק' גבול 54 עד לנק' 58, מנק' 59 עד לנק' 86 (שחלקה 112 תכלול בשלמות), מנק' 86 עד לנק' 70, מנק' 70 עד לנק' 68, לדייק את הקשת מנק' 68 עד לנק' 69 ומנק' 69 עד לנק' 42 (שהקו הכחול לא יחדור לחלקה 120 מגוש 30338). - בקובץ percel יש לתקן את מס' חלקה 311 הגובל צפונית לחלקה 249 מגוש 300337 ל263. - 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. לאחר תיקון קבצי המדידה יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע: - יש להשמיט את חלקה 120 מגוש 30338. - יש להעביר את חלקה 112 מגוש 30338 לרובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'.	

	יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת. נ.ב. היות וחלק מגריעות התלת ממד הינן משטחים עירוניים יש לפנות לאגף נכסים ולהגיע עמם להסכמות בנוגע לנושא רישום התלת ממד, במידה והנושא ייפתר ע"י הסכם חכירה יש להשמיט את כל הוראות התלת ממד מתקנון התכנית.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת בבישים ומדרכות	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	31.3.2025 מתחם התחדשות עירונית הנמצא בבית הכרם בין הרח' משכן שילה ועמירם סיוון התוכנית מציאה הריסה של 191 יח"ד קימות ובניה של 6 מבני מגורים חדשים כולל שצ"פ וכיכר עירונית, הפרשה של מגרש עבור מבני ציבור, גני ילדים. התוכנית מציע גם הרחבה של זכות הדרך ברח' עמירם סיוון הערות לתוכנית: 1. מוצא תקן חניה בינוני ולא גבוהה, על בסיס מה החישוב? הנושא גם לא מעוגן בתקנון 2. יש להוריד את סימוני גבול תוכנית 3. יש להסדיר קונדיסק בקצה רח' משכן שילו, מוצע מבנה ציבור בקצה הרחוב ויש להסדיר מרחב תימרון כמקובל 4. נראה כי מגרש 5 מתחבר לחניון המגורים בתת הקרקע, במידה וזה מתקיים יש לרשום בנושא הערה בתקנון ובנוסף לבצע ראשום תלת מימדי לתשרית לשמירה על זכות מעבר לרכב 5. הערות לתקנון סעיף 1.6 לא יכול להיות "לא רלוונטי"
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	שלום לכולם, תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם

	הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. בברכה,
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	16/2/2025 אל: מיכאל גניס – המחלקה לתכנון העיר מאת: אבישי פישל – מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי, מחלקת מדיניות התכנון הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית 1142264, התחדשות עירונית בין רח' משכן שילה ועמירם סיוון, בית הכרם [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 12 מתאריך 29.10.2024 ולגרסת תשריט מוצע 10 מתאריך 28.10.2024] 1. מיקום התכנית: בין הרחובות משכן שילה, החלוץ ועמירם סיוון, בית הכרם. גושים: 30337 ו-30338, חלקה בשלמותה: 249 וחלקות בחלקן: 112,119-120. גודל שטח: 15.658 דונם. 2. מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת להחליף את תכנית 0988 (גודל שטח 14,427 מ"ר) ואת תוכנית 2005ב (גודל שטח 1,200 מ"ר). - מצב מאושר: ייעוד הקרקע לפי תוכנית 0988 הוא אזור מגורים 1, ניתן לבנות עד 3 קומות, וייעוד דרך מאושרת (גודל שטח 687 מ"ר). ייעוד הקרקע לפי תוכנית 2005ב הוא שטח לבניני ציבור (גודל שטח 1,166 מ"ר) לשימוש גן ילדים, שטח מרבי 750 מ"ר וניתן לבנות עד 3 קומות. - מצב קיים: 4 מבנים בני 3-4 קומות המשמש למגורים ומסחר הפונה לרח' החלוץ, סה"כ 191 יח"ד. בנוסף ישנה קרקע ביייעוד מבני ציבור הריקה מבינוי. 3. מצב מוצע: - שינוי ייעודי הקרקע: ל"אזור מגורים ד" (גודל שטח 8,003 מ"ר), "מבנים ומוסדות ציבור" (גודל שטח 1,509 מ"ר), "שצ"פ" (גודל שטח 5,044), "כיכר עירונית (גודל שטח 881 מ"ר) ודרך מוצעת (גודל שטח 221 מ"ר). - הריסת המבנים הקיימים למגורים והקמת 6 מגדלים בני 10, 15, 15, 20, 25 ו-10 קומות מעל כניסה קובעת ועד 6 קומות מתחת לכניסה קובעת.

- תוספת של 325 יח"ד למצב המאושר, סה"כ מוצעות 516 יח"ד.
- השטח ביועד למבנים ומוסדות ציבור מוצע ל: גני ילדים, מעונות יום, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה ורווחה. סך שטח עיקרי לבנייה: 3,240 מ"ר
- השימושים לאזור מגורים ד': מגורים (סך שטח מרבי 66,238 מ"ר) ומבנים מוסדות ציבור לשימוש מעון (סך שטח כולל 440 מ"ר + חצר של 305 מ"ר), בבנין a הפונה לרח' משכן שילה.
- מתחת לכיכר העירונית ישנה הפרשה מבונה לצורכי ציבור בגודל 400 מ"ר.
- סה"כ שטח כולל בסך 110,124 מ"ר, סך השטח המרבי 67,948 מ"ר וסך שטח עיקרי 49,747 מ"ר.

4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון:

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

- לאור היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת, המגבלות התכנוניות הקיימות ובהתחשב במצב המאושר בשטח, נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן:

- הפרשה מבונה עבור מעון יום בגודל 441 מ"ר בנוי וחצר צמודה בגודל 305 מ"ר במ"ר. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת ועם גישה ברורה ומזמינה. יש לתאם את הבינוי מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.

- מוצעת הפרשה ציבורית מתחת לכיכר העירונית בגודל של כ-400 מ"ר. יש להגדיר את השימוש הציבורי בשטח זה עבור חברה/קהילה/תרבות כגון מועדון נוער/שלוחת מתנ"ס. יש לתאם עם המחלקה לתכנון מבני ציבור את הבינוי המוצע.

- השימושים הציבוריים וזכויות הבנייה בשטח למבני ציבור המוצעים בתכנית, מקובלים ותואמו עם מחלקתנו. יש לתאם עם המחלקה לתכנון מבני ציבור את השימושים המוצעים ושימויות הפונקציות במגרש.

- השטח המסחרי מתכוון להיבנות על אזור המיועד לשצ"פ, הוא בעל קומה אחת מעל כניסה קובעת וסך השטחים הכוללים הוא 780 מ"ר. יש להעביר את המסחר המוצע לשטח בייעוד המגורים, באופן שלא יבוא על חשבון השטח הציבורי הפתוח. כך גם תתאפשר גישה רחבה ובולטת יותר לשצ"פ המוצע, וככל הנראה תתאפשר שמירה של עוד כמה עצים בוגרים.

- נדרשת חוות דעת בנושא החדרת מי נגר והדרך בה ישמרו על העצים אשר סביבם

יבנו את החנייה התת קרקעית. - יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. - כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. - יש לתאם את מיקום השטח הציבורי ואופי הבינוי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונם של האגף הרלוונטי בעירייה. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
תאריך 27/02/2025 בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 1142264 התחדשות עירונית ברחובות משכן שילה ועמירם סיוון מונה תדפיס הוראות 12 מונה תדפיס תשריט 12 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30338 חלקה 112 – העתק רישום פנקס הבתים המשותפים, עיריית ירושלים בעלים של 3 תת חלקות 98,99 ו-100, מכוח מכר. החלק היחסי של תתי חלקות אלו 15/992. גוש 30338 חלקה 119 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מכר ללא תמורה. שטח חלקה בבעלות העירייה בתחום התוכנית. כ-662 מ"ר. גוש 30337 חלקה 249 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות מדינת ישראל בשלמות, הופקעה על ידי עיריית ירושלים פורסם סעיף 19, י.פ 5131 מיום 21/11/2022, מתוקף תוכנית 2005ב. שטח החלקה בבעלות העירייה בתחום בתוכנית 1,200 מ"ר. סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים בשטח התוכנית כ-1862 מ"ר + 15/922 בבית המשותף.	אגף נכסי עיריה

נכסים 2174 - שט"י משפחה - תחנה לטיפול בחיי משפחה ונישואין. 5868 - משרדי המחלקה לתברואה. 8324 - קרקע לבניין ציבורי (לשימוש לגן ילדים). 2677 - רחוב החלוץ (חלקי). שטחים מצב קיים תוכנית 988 מגרש 1 מגורים, שטח המגרש 13,674.95 מ"ר. תוכנית 988 מגרש td38 (ב-gis העירוני) דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-645 מ"ר. תוכנית 2005 מגרש zm37 (ב-gis העירוני) שטח לבניין ציבורי, שטח המגרש בתחום התוכנית 1,200 מ"ר. תוכנית 1039 מגרש tc38 (ב-gis העירוני) דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-17 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי כ-1,862 מ"ר. מצב חדש מגרש 4 ביעוד כבר עירונית, שטח המגרש 881.03 מ"ר, במגרש קיימות הוראות רישום תלת ממדיות לטובת פרטיים. מגרש 5 מבנים ומוסדות ציבור, שטח המגרש 1,509.65 מ"ר. מגרש 6 דרך, שטח המגרש 221.42. מגרש 8 שצ"פ, שטח המגרש 5,043.08 מ"ר, במגרש קיימות הוראות רישום תלת ממדיות לטובת פרטיים. סה"כ שטחים שירשמו לזכות עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו 1,509.65 מ"ר. מגרשים בהם יש רישום תלת ממדי לטובת פרטיים לא נחשבים מבינת האגף בשטחים שנרשמים לשמה.	

הערות הנכסים

1. ישנה אי התאמה בין קו התוכנית במצב מאושר לבין קו התוכנית בתשריט ולבין החלקות הרשומות בהוראות התוכנית.

2. העירייה תכנס מעל הקו ותהיה זכאית לחלקה בהשבחה, אין לבלבל בין זכאות זו לבין המטלות או ההפרשות הציבוריות שיקבעו לתוכנית.

תנאי להפקדה התוכנית הגשת טבלת איזון לאישור אגף הנכסים.

3. היקף השטחים הציבוריים:

יש לאבחן בין 2 מקרים

4.

5.

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

6.

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

התוכנית בגרסה זו גורעת מקרקעות העיריה שנכנסה עם 1,862 מ"ר בבעלותה ותצא עם 1,509.65 מ"ר בלבד. מגרשים בהם יש הוראות רישום תלת ממדי לא נחשבים מכיוון שהם לא חוזרים במלואם לעיריה.

יש לפצל את תא שטח 8 לשטח לתאי שטח נפרדים באחד היו הוראות רישום תלת ממדי ובשני לא. לאור היקף הבנייה המוצאת ומיקום התוכנית יש להקטין את היקף השימושים הפרטיים בתת הקרקע. מגרשים אלו ירשם לזכות עירית ירושלים כאשר המגרש שירשם במלאו (מפנים הקרקע ועד הרקיע) לזכות העיריה יהיה בעל צורה רגולרית ובמיקום ראוי. יש למחוק את קו הבניין התת קרקעי ממגרש הדרך.

7. בתא שטח 1 יש לקבוע קו בניין גדול יותר לכיוון השצ"פ.

8. תא שטח 4 לאור השימושים הפרטיים הנרחבים בתא שטח זה וכך שהכיכר העירונית כלואה ביו בניינים ואין לה גישה נרחבת לציבור. יש לשנות את ייעודו למגורים ואת מבני הציבור שבו לרשום כהפרשה מבונה לזכות העיריה. במידה ולא תמושש המלצה זו יש להחיל על תא שטח זה את כל הכללים שירשמו למטה בנוגע לשימושים פרטיים בשטח ציבורי (לא יותרו).

9. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 8 לא תותר הבלטה מכול סוג לתוך שטח בבעלות או שירשם בבעלות עירית ירושלים. 10. 4.2.2 מתקן הנדסי 1 יש להעבירו לתא שטח 3. שטח זה מיועד לצרכי ציבור יצירת מעבר ציבורי תגביל את אפשרויות הפיתוח של העירה. 11. סעיף 4.3.1 ג' לא תותר התקנה של מתקנים הנדסיים אשר משרתים את היעודים הפרטיים בשטחים הציבוריים. על מגרשי המגורים לתת את כל הפתרונות למתקנים אלו בתחומם. 12. סעיף 4.3.1 ג' לא יותר שימוש מסחרי בתת הקרקע של יעוד ציבורי, יש לשנות את מסמכי התוכנית את המסחר יש להעביר למגרשי המגורים. בנוסף מיקום החדרים טכניים מחסים ומתקני אשפה יש למקום בתוך מגרשי המגורים בלבד. 13. סעיף 4.3.2 א' סעיפים קטנים 3 ו-4 למחוק לא יותר שימוש פרטי בשטחים אשר נרשמים לזכות עירית ירושלים. 14. סעיף 6.2.1 תת סעיף 1 יש למחוק "ברמת מעטפת בלבד" מסעיף זה. 15. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח הבא: 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. 16. יש להוסיף לתנאים בתהליך: תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 17. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר. 18. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית. 19. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
קרבה לשכונה ההיסטורית לשימור.	פינוי בינוי של מבני שיכון משנות ה-70 התחדשות עירונית.	התאמה לחזון העיר
מסחר מוצע כיחידה נפרדת במרחב התכנון.	מוצע הגדלת המסחר ועירוב שימושים	כלכלת היישוב/ הרשות:

		השפעות חברתיות:
לא מוצעת הרחבת רחובות קיימים אשר הינם ללא מדרכות	קרבה לרק"ל. חניה בתת הקרקע, הרחבת רחובות קיימים.	תשתיות ותחבורה:
שצ"פ כלוא, מעל יחידת המסחר וחניה, עקירה של עצים בוגרים.	שימור עצים בוגרים, ומוצע שצ"פ משמעותי.	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

גבולות התכנית:

1. יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול מגרשים בייעוד ציבורי בהיקף של שטח התכנית ולהציע את הסדרתם, כמפורט בהמשך ההמלצה:
2. המגרש בייעוד דרך/ שצ"פ, המצוי בחלק הצפון מערבי של התכנית, בין שטח התכנית לחלקה 147 לבין רחובות החלוץ/ משכן שילה- (ח"ח 120, 163, 171). המגרש משמש בפועל לחניה ולגישה רגלית נגישה בין רחובות- החלוץ/ משכן שילה.
3. המגרש המיועד לשצ"פ המצוי בצידו השני של הכביש, גו"ח 30159/118, 30154/96 וח"ח- 30159/100, ומשמש בפועל לחניה עבור המסחר והדיירים בתחום התכנית וסביבתה.
4. המגרש בייעוד שצ"פ, גו"ח 30338/311, המהווה חיבור רגלי בין רחוב משכן שילה והאלוף יוחאי בן נון.
5. לצורך הסדרה של מגרשים בייעוד ציבורי, הועדה המקומית תצטרף כמגישה.

תכנון:

6. התכנית מציעה שני מבנים בני 10 קומות 4 יח"ד בקומה כלפיי רחוב עמירם סיוון/ החלוץ, יש לבטל מבנה אחד ולהעביר את יח"ד לשני המגדלים המוצעים ברחוב משכן שילה. ביטול בניין זה יאפשר את הרחבת השטח המוצע לשצ"פ ופתיחתו לשכונה ושימור עצים בוגרים משמעותי.
7. למבנה שנותר על רחוב עמירם סיוון יש להציע 5 יח"ד בקומה, כמו כן יש לבחון את צורת המבנה כך שיוצע לאורך הגבול המזרחי של התכנית ויתפוס שטח מצומצם יחסית לאורך חזית המגרש הפונה לרחוב.
8. תבטל הכיכר העירונית המוצעת על רחוב משכן שילה, אין צורך בכיכר כזו במיקום זה. במקום הכיכר, יש להציע רווחים משמעותיים יותר בין המבנים או לחילופין ככל ומרווחי הבניה מאפשרים יש להציע מבנה נוסף מרקמי על רחוב משכן שילה, שיצמצם את היקפי הבניה ביתר המבנים המוצעים.

9. התכנית מציעה מבנה מסחרי מנותק מיתר הבינוי, ברישום תלת מימד ומעליו שצ"פ, באופן שמנתק את השצ"פ מהרחוב. הדבר אינו מקובל, יש להציע את המסחר, גם אם ירשם קניינית כיחידה נפרדת, כחלק בילתי נפרד מהבינוי המוצע במתחם. לכן, המסחר ימוקם צמוד למגדל המגורים המוצע בחלק הצפוני, בשטח שיצורף לתכנית.
10. לצד המסחר, ממערב, בין שטח התכנית לחלקת מגורים 147, יוצע שטח לשביל ברוחב של 3 מ' שישימש למעבר מונגש, בהתאם למעבר הנגיש שקיים כיום.
11. השצ"פ המרכזי, מתוכנן בטופוגרפיה משופעת, יתוכנן בשני מפלסים עיקריים, באופן שמאפשר שימור עצים בוגרים. תנאי להיתר יהיה הצגת תכנון השצ"פ והשביל, וכן הרחבת המדרכות והסדרי התנועה, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו תנאי לטופס 4 יהיה פיתוחו בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע ותושי"ה.
12. יש לבחון בינוי ציבורי בהפרשי טופוגרפיה בתכנון השצ"פ, ככל והבינוי יוצע באיכות גבוהה.
13. יש להציע חיבור מפלסי נוח למערך שבילים ושטחים פתוחים ממזרח (גו"ח 30337/255) ולרחוב ניסן הרפז.
14. בין המבנים המוצעים על רחוב משכן שילה יוצע שטח במפלס הרחוב בעומק של 3 מ' לפחות, לצורך גיבון וללא הצמדה לדיירים, וזאת לצורך שמירה על חזות רחוב מגוננת. יש לקבוע עומק לאדמה גננית של לפחות 1.5 מ' שיאפשר נטיעה של עצים בוגרים.
15. יש להימנע מקירות תמך וכי הבינוי יהווה גישור על הפרשי הטופוגרפיה. ככל ובכל זאת ידרשו יוצע גובהם ל- 1.5 מ' לכל היותר ובדירוג שמאפשר נטיעות ופיתוח הקרקע לצמחיה שתרכך את מראה הקירות.
16. יקבע מרחק מינימלי של 12 מ' בין מגדל לגבול מגרש/ בניה מרקמית, ו- 5 מ' בין מבנים מרקמיים אחד לשני ולגבול מגרש. מרחקים אלו יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.

תנועה וחניה:

17. יש להציע את הרחבת רחוב החלוץ/ עמירם סיוון ואת רחוב משכן שילה, מדובר על רחובות ללא מדרכות סדורות וחניה, חתך הרחוב יהיה כזה שיאפשר 2 מיסעות, חניה לאורך הרחוב ומדרכה ברוחב של 3.5 מ'.
18. המגרש בייעוד שצ"פ, גו"ח 30338/311, המהווה חיבור בין רחוב משכן שילה והאלוף יוחאי בן נון, שצורף לתכנית, יוצע לו שינוי ייעוד לדרך. תנאי להיתר בניה יהיה בחינה של חיבור רחוב משכן שילה, שהינו רחוב ללא מוצא, עם רחוב האלוף יוחאי בן נון, עם אגף תושי"ה.
19. התכנית מציעה שתי כניסות עם רכב למגרש במרחק קטן של כ- 80 מ', לאורך רחוב החלוץ/ עמירם סיוון. יש להציע כניסה אחת בלבד עם רכב למגרש, מרחוב עמירם סיוון, מהפינה המזרחית, החלק הנמוך ביותר במגרש.
20. רחוב הרמפה יתואם עם אגף תושי"ה בשלב היתר הבניה, הרמפה תשולב בבינוי ותתוכנן כחלק מנפח הבניה ועיצוב החזית ולא תהיה פתוחה לשמיים.
21. יש להציע מפרצי הורדה והעלאה למגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור- חלקה 249 והמגרש החדש שנדרש לכלול בתחום התכנית, שמוצע לו שינוי ייעוד משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור.
22. המתחם ממוקם במרחק של מעל 500 מ' מציר רק"ל (תחנת יפה נוף) ומעל קילומטר לתחנת בצומת בייט, בשיפועים חדים, על כן יש לקבוע חניה על פי תקן.

23. יש להציג 10% חניית אורחים בחניון התת קרקעי מעבר לתקן.
24. יש לקבוע כי החניה תהיה תת קרקעית בלבד בכל חתר, תקבע על כך סטיה נכרת.
25. התכנית תציג שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארצי, ותתאפשר הסעת אופניים במסוע מהחניון התת קרקעי לרחוב.
26. יש להציג פתרון לחניה תפעולית למסחר, פתרון פינוי אשפה למתחם בתחום החניה התת קרקעית.
27. תנאי להיתר יהיה תאום עם אגף תושי"ה של כל היבטי התנועה וחניה.

צורכי ציבור:

28. התכנית כוללת את חלקה 249 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לשימוש מאושר לגנ"י, ומציעה את הגדלת המגרש לצורך תוספת של גנ"י ומעונות יום. לאור מיקום המגרש, בריחוק מהשכונה, בעליה בשיפוע חד, יש להציע את פיזור גנ"י במרחב- על כן את המגרש בייעוד שצ"פ המשמש כחניה בפועל מצידו השני של הכביש, גו"ח 30159/118, 30154/96 וח"ח- 30159/100, יש לקבוע שינוי ייעוד למבנים ומוסדות ציבור לצורך שימוש לגנ"י.
29. יש לקבוע בשטחים לבנייני צבור בינוי של עד 6 קומות ו 240 אחוזי בניה מעל לקרקע.
30. בתחום המגרש קיימים 2 נכסים עירוניים שט"י משפחה (תחנה לטיפול בחיי המשפחה והנישואין) ומשרדי המחלקה לתברואה- יש לשלב את השטחים את נכסים אלו בתכנון המחודש מתחם. היקפי הבניה יתואמו עם מחלקת מדיניות תכנון כתנאי להפקדה.
31. יש לקבוע בשלביות הביצוע עבור נכסי עירייה קיימים- כי תנאי להיתר יהיה מציאת מקום חלופי לתקופת הבניה, בתאום עם מחלקת נכסים, ועד הקמה הבינוי החדש עבור שימושים אלה.
32. בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון, נדרשת הפרשה מבונה במגרש המגורים עבור מעון יום בגודל 441 מ"ר בנוי וחצר צמודה בגודל 305 מ"ר במ"ר. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת ועם גישה ברורה ומזמינה. יש לתאם את הבינוי מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.
33. בנוסף תוצע במסגרת התכנית הפרשה מבונה בהיקף של 400 מ"ר עבור חברה/קהילה/תרבות כגון מועדון נוער/שלוחת מתנ"ס. יש לתאם עם המחלקה לתכנון מבני ציבור את הבינוי המוצע.
34. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים בקומות שמעל פני הקרקע, עם איורור ואור טבעי, בנגישות מלאה מהרחוב ובעלי כניסה נפרדת.
35. יש להציג בנספח הבינוי והתנועה את דרכי הגישה לכל השטחים הציבוריים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן.
36. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון המוצע.
37. יש לקבוע בהוראות התכנית כי חצר גני הילדים הממוקמת על גג קומה תתוכנן עם אדמה בעומק 50 ס"מ לפחות.
38. תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון ומיקום סופי של השטח הציבורי ואופי הבינוי בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הבינוי, בגמישות, ובתאום אגף מבני ציבור ולשביעות רצונם.
39. השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית ירושלים במסגרת הוראות איחוד וחלוקה, בתאום אגף נכסים (לרבות שטחי שרות וחניה נדרשת לפי תקן לשטחים הציבוריים).

איכות הסביבה:

40. התוכנית חלה על שטח של מעל 15 דונם ונדרשת בהשלמת נספח ניהול נגר ע"פ הנחיות תמ"א 1
41. יש לבצע סקר המצאות זיהום גזי קרקע מתחת לפני הקרקע בשטח התכנית ותוכנית דגומים לאישור המשרד להגנת הסביבה.
42. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס ורשות המים לתיאום בנושא, אישורם למסמכים שנדרשים על ידם והטמעת הנחיותיהם להליך הרישוי בהוראות התכנית.
43. נדרשת השלמת נספח סביבתי בהתאם להוראות הרשות לאיכות הסביבה.
44. שטח התכנית מצוי בתחום לבדיקת זיהום קרקע על פי מפת אזורי בדיקות קרקע לתכנון ולבניה של המשרד להגנת הסביבה. בשל הקירבה למתחם מפעל תעש לשעבר (130 מ'), יש לבצע סקר המצאות זיהום גזי קרקע מתחת לפני הקרקע בשטח התכנית ותוכנית דגומים לאישור המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדה. זיהום גזי קרקע בשטח זה עלולים להשפיע רבות על התכנון ולכן יש להשלים בדיקה זו בשלב התב"ע.
45. הבדיקה המיקרו-אקלימית במסמך הסביבתי לא נערכה לפי ההנחיות. יש להגיש דוח מיקרו-אקלימי מתוקן בהתאם להערות הרשות כתנאי להפקדה.
46. יש לקבוע בהוראות התכנית את האפשרות לחיפוי חזיתות מייצרות אנרגיה. עיצוב החזיתות ייבחן בשלב היתר הבניה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
47. רוחות- הבדיקה לא נערכה לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה. יש להשלים את הנדרש עפ"י הנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.
48. הצללות- הבדיקה אינה מציגה, כנדרש, את שיעורי הפגיעה בזכויות השמש במצב קיים ובמצב מוצע, תוך פירוט התוספת שנובעת מהתכנון בכל אחד ואחד מהמבנים המצויים בתחום הטל הצל של התכנית.
49. יש להגיש דוח מיקרואקלימי – רוחות והצללות - מעודכן לפי ההערות לעיל לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
50. יש לקבוע הוראה שמותירה גמישות בשלב ההיתר להעמדות שונות של המגדלים, באותו המיקום, לצורך צמצום הרוחות וההצללות, וגמישות לפתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.
51. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב 3 כוכבים לתקן בניה ירוקה
52. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c .
53. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות המתוכננים בשטח התכנית- יהיו גגות מועילים- שימוש עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
54. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבניה.
55. 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 זיהום האוויר לגג הבניין.
56. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, אשר יתבסס על נתונים

תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.

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

58. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

59. 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.

60. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה.

61. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.

62. תנאי למתן היתר הריסה/בנייה לפי השלכיות המוגדרת בהוראות התכנית, וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א – 2011.

63. תנאי להיתר חפירה/בנייה ראשון יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה והצגת התייחסות ותנאי המשרד להגנת הסביבה לעבודות.

נכסים:

64. תנאי להפקדה התוכנית הגשת טבלת איזון לאישור אגף הנכסים.

65. היקף שטח ציבורי במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת – לרבות ללא רישום תלת מימד. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.

66. סעיף 4.3.2 א' סעיפים קטנים 3 ו-4 יוסרו מהוראות התכנית, לא יותר שימוש פרטי בשטחים ציבוריים, אשר נרשמים לזכות עיריית ירושלים.

67. סעיף 6.2.1 תת סעיף 1 יש למחוק "ברמת מעטפת בלבד" מסעיף זה.

68. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח הבא: 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.

69. יש להוסיף לתנאים בתהליך: תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.

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

70. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
71. איחוד וחלוקה: יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
72. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד.
73. תלת ממד: רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא 'שטח היטל מגרש תלת ממדי' אשר יחושב כמ"ר, במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב כמ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב
74. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.
75. יש לתקן את נספח התלת ממד בהתאם לפורמט החדש הכולל איזומטריה.
76. תנאים בהליך הרישום: תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר. ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר

כללי:

77. לא תותר הפנייה של קירות אטומים של שטחי שרות ותפעול כלפיי הרחובות.
78. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.
79. יש לבטל את סעיף- 9. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 8 לא תותר הבלטה מכול סוג לתוך שטח ציבורי.
80. באופן כללי לא תותר התקנה של מתקנים טכניים או הנדסיים אשר משרתים את היעודים הפרטיים בשטחים הציבוריים. על מגרשי המגורים לתת את כל הפתרונות למתקנים אלו בתחום המגרשים המיועדים למגורים. תקבע הוראה כי לא תותר הקמה של מתקן הנדסי או טכני כדוגמת שנאי במבנה נפרד או בשטח ציבורי. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם- יש למחוק את השימוש עבור מתקנים טכנים מתא שטח 5 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור/ שצפ/ שביל/ דרך ומהוראות התכנית, ולקבוע זאת בשימושים של מגרשי המגורים.
81. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
82. שלביות ביצוע תקבע להינף אחד.
83. בסעיף 7.2 מימוש התכנית- יש לתקן את פקיעת התוקף ל- 5 שנים ולא 7- יש להוסיף כי מימוש התכנית יהיה הוצאת היתר בניה ראשון, כאשר היתר חפירה לא יחשב כהיתר לעניין זה.
84. לא יותר ניוז זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת
85. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
86. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
87. עצים לשימור: יקבע רדיוס של 3 מ' לפחות לצורך שמירתם של העצים.
88. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.
89. 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. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת העצים לשביעות רצון אגף שפ"ע.

90. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ' ובשטח ממוצע של עד 12 מ"ר בלבד ליה"ד.

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

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

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

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

95. 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.

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

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

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

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

100. תנאי להפקדה קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.

101. דיוריות- יש להוסיף להערה לטבלה 5 י, כי תוספת דיוריות תתאפשר רק ליה"ד שגודלן עולה על - 100 מ"ר.

102. 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

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1359611
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מנח"י אלבז אוריאל
עורך התכנית:	גולן אילן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	02/04/2025
כתובת	יצחק רפאל, חומת שמואל בירושלים, גוש 29936 חלקה 148

גוש	חלקה	בשלמות
29936	148	כן

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

מטרת התכנית: תוספת זכויות בניה עבור סמינר מורות מעל תלמוד תורה קיים, מבני ציבור מעל מועדון נוער ומתחת למגרש ספורט קיים וחניון תת קרקעי. בנוסף קומה למבנה ציבור הגובל עם רחוב חיים מרינוב וכן תוספת קומה לחניון תת קרקעי. עיקרי הוראות התכנית: - הגדלת זכויות בניה באישור וועדה מקומית על פי תיקון 101 לחוק. - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית לסה"כ 8,635 מ"ר מעל לכניסה הקובעת מתוכם 7,085 מ"ר עיקרי ו-1,550 מ"ר שירות. - קביעת מס' הקומות לעד 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. - תוספת חניון תת קרקעי. - תוספת מבני ציבור במגרש בהתאם לנספח הבינוי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		6,025.49	100	מהווים 143.3% בניה מירביים.
סה"כ		6,025.49	100	
תיאור המצב הקיים				
קיימים שני מבנים אחד בגובה של 2 קומות והשני בגובה קומה אחת לבית ספר ומועדון נוער.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 7509 משנת 2003 ייעדה את שטח התכנית לשטח למבני ציבור ושצ"פ.				
תכנית מס' 12825 משנת 2011 ייעדה את שטח התכנית לשטח למבני ציבור.				

היתרים: 2019/0241.00 משנת 2020 הקמת מבנה בית ספר בן 22 כיתות.			
עבירות בניה: קיימות במערכת שלושה תיקים של עבירות בניה בעקבות חוסר גידור ושילוט באתר, התיקים נסגרו.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. עפ"י תכנית מתאר 2000 שטח התכנית בנדון נמצא באזור מגורים עירוני ללא ציפוף.			
ב. תכנית אב – לא קיימת בשכונת חומת שמואל.			
ג. תקן חנייה עירוני לפי 5166ב.			
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			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	כן	ראה הרחבה מטה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתוכנית 1359611 1. כללי 1. התוכנית מציעה תוספת זכויות בניה ותוספת קומות וחניון תת קרקעי במתחם מבני ציבור קיים. 2. התכנית חלה בתחום אתר טבע עירוני הר חומה מערב. 3. חו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 5 ומונה תדפיס תשריט 5. 2. הערות לתכנון 1. נדרש נספח תנועה עם פירוט לגבי מיקום הכניסה והיציאה מהחניון. 2. לא תותר הקמת חדר שנאים במבנה נפרד, אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין, בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמן, ובתאום עם חברת החשמל.

3. תנאים להפקדה 1. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח אוורור לעניין פתרונות אוורור למבנה המתוכנן מתחת למגרש הספורט. נספח זה הינו קריטי למציאת פתרונות אוורור לחניון בצורה שלא תפגע בחצרות בית הספר ומגרש הספורט, ועל מנת לבדוק את איכות האוויר במתחם. 4. הערות להוראות התוכנית 2. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי בהתאם למדיניות עיריית ירושלים, שחרור עשן מהחניון יעלה מעל גג המבנה הגבוה ביותר בתכנית על מנת למנוע מטרדים סביבתיים. כל סתירה ביחס להנחיה זו מחייבת תיאום מול העירייה, בכל מקרה לא יותר שחרור עשן בתחום חצר בית הספר ומגרש הספורט. 3. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהייה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 שהתיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. 4. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. במקרה הצורך, תותר הקמת שטח התארגנות בצמוד לשטח התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכל חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר. 5. תנאים להיתר בניה 1. תנאי להיתר יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מלא המתייחס לעבודות ולשלב הקבע לרעש מהחניון והמערכות הנלוות על שאר התכנית ועל המגרש, ומהמגרש על מבנה הציבור.	
הנדון: חוות דעת לתב"ע 1359611, הר חומה 1. מיקום: התכנית גובלת בין רחובות מרינוב חיים ורפאל יצחק, בשכונת הר חומה. גוש/חלקה: 29936/148 2. שטח התכנית 6.025 דונם. 3. בעלי עניין: מגיש התכנית – ועדה מקומית – עיריית ירושלים – מנח"י. עורך התכנית – אילן גולן – אור אדריכלים. 4. מצב סטטוטורי: בשטח התוכנית קיים מבנה לתלמוד תורה ומגרש ספורט. 5. מצב מוצע: התכנית מקדמת תוספת זכויות בניה עבור סמינר מורות מעל התלמוד תורה הקיים, מבני ציבור מעל מועדון נוער ומתחת למגרש ספורט קיים וחניון תת קרקעי. כמו-כן ביטול הפרדת שטחי בניה שמעל ומתחת מפלס הכניסה הקובעת ואיחודם לשטח כללי. 6. שטחי בינוי: מבנים ומוסדות ציבור – 7,085 מ"ר עיקרי + 1,550 מ"ר שרות = 8,635 מ"ר סה"כ. 7. הערות המחלקה: - הערות כלליות- 1. קיימת מצוקת חנייה במקום, הוספת כיתות תוסיף עומס למקום, דבר אשר ישבית את בית הספר. 2. ישנם ריבוי שטחים חומים, על-כן יש לקבל את חוות הדעת של מדיניות התכנון - יש להבטיח את ביצוע החניון. 3. יש לתאם תכנון עם מחלקת מבני ציבור. - נספח בינוי-	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור

1. יש לסמן מבנה ציבור בצבע חום. 2. יש לכתוב כותרת לכל תכנית. 3. יש להציג את תכנית קרקע על גבי תכנית פיתוח שטח. 4. יש להקפיד על תכנון שטחי בינוי מיטביים בעלי אפשרות למתן אור ואוורור טבעי (לא "קבורים" בתת הקרקע). 5. קיר התמך לא מקובל, יש לבצע דירוג על-מנת למזער את קיר התמך שגובהו 6 מ' ע"י קיר ירוק. • הוראות התכנית- 1. בסעיף 4.1 יש למלא את השימושים לתכנית. 2. שטחים – טבלה 5 : • יש להשאיר גמישות בגובה הקומות. • יש להוסיף להערות מתחת הטבלה, כל השטחים יהיו עיקריים. • שטחי החצרות המקורות לא יובאו במניין השטחים. 3. יש לתאם תכנון מול מחלקת מבני ציבור. • נספח תנועה- 1. יש לדאוג למתן פתרון חנייה עבור כל השימושים עפ"י תקן. 2. יש להציג מפרצי הורדה והעלאת תלמידים לפי תקן.	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1359611 – רח' חיים מרינוב, חומת שמואל כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת זכויות בניה עבור סמינר מורות מעל תלמוד תורה קיים, מבני ציבור מעל מועדון נוער ומתחת למגרש ספורט קיים וחניון תת קרקעי. תוספת קומה למבנה ציבור הגובל עם רחוב חיים מרינוב. תוספת קומה לחניון תת קרקעי. ביטול הפרדת שטחי בניה שמעל ומתחת מפלס הכניסה הקובעת ואיחודם לשטח כללי. התכנית חלה על חלקה 148 בגוש 29936, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר :	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- חלקה 148 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 125/2017 הרשומה מתאריך 17.09.2018. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושביה - צוות בקרת תכנון תנועה
ע"פ התב"ע המאושרת 12825 המגרש מיועד לחינוך. לא ראיתי בחומר הרצ"ב נושא הנדרש להתייחסותי כמבני דת.	האגף למבני דת
לא התקבל	אגף חינוך חרדי
לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר • תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
הנדון : חוות דעת לתב"ע 1359611, חומת שמואל [חוו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 5 ולגרסת תשריט מוצע 5 מתאריך 25.3.2025] 1. המקום :חומת שמואל, שטח בין רח' חיים מרינוב מצפון ורח' יצחק רפאל והרב מניטו מדרום, גוש 29936 חלקה 148. שטח התכנית 6.025 דונם. 2. מצב סטטוטורי :השטח מיועד לפי תב"ע 12825 למבנים ומוסדות ציבור - מגרש 501. השימוש המוגדר במגרש הוא לבי"ס יסודי 12 כיתות, וזכויות הבנייה המאושרות בו הן 2,715 מ"ר כולל, מהם 2,445 מ"ר מרבי ו-2,175 מ"ר שטח עיקרי, ב-4 קומות (2 מעל לכניסה הקובעת ו-2 מתחת לה). בשטח קיימים מבני ציבור, ביניהם בי"ס יסודי (ת"ת עמרמי) הכולל 16 כיתות וכן 6 כיתות גני ילדים בחלק הצפוני של החלקה, ומועדון נוער של תנועת "אריאל" בנים בחלקה המזרחי של החלקה. בחלק הדרומי קיים מגרש ספורט. לפי המידע שברשותנו זכויות הבנייה הנזכרות לעיל מוצו.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

3. תיאור התכנית : מטרת התכנית היא תוספת זכויות בנייה במגרש לטובת מבני ציבור שונים, ללא שינוי בייעוד הקרקע ובמס' המגרש : תא שטח 501 מיועד למבנים ומוסדות ציבור. בצד הצפוני : מוצעת תוספת 1,500 מ"ר מעל תלמוד תורה קיים לטובת סמינר למורות הכולל 8 כיתות, ועוד 1,500 מ"ר עבור מבנה ציבור מעל לסמינר למורות, כתוספת קומה מעל רחוב מרינוב. בצד הדרומי : מוצעת תוספת 1,040 מ"ר לחניון בשתי קומות מתחת למגרש הספורט הקיים, ועוד 520 מ"ר למבנה ציבור מעל לחניון המוצע ומתחת למגרש הספורט. בצד המזרחי : מוצעת תוספת 350 מ"ר לטובת מבנה ציבור קהילתי מעל למבנה מועדון הנוער הקיים. בסה"כ מוצעת תוספת של 4,910 מ"ר עיקרי והגעה ל- 7,085 מ"ר עיקרי במגרש. תוספת שטחי שירות בסך 1,550 מ"ר. תותר בנייה של עד 3 קומות מעל לכניסה. כמו כן, יותר שימוש למסחר נלווה לשירות באי מבני הציבור כגון קפטריות ומזנונים. 4. המלצה : • התכנון המוצע לתוספת השטח עבור הסמינר תואם לתכנון שהוצג ע"י מנח"י ומוריה במסגרת ישיבות נוהל שיפוטי החינוך בתיאום עם כל הגורמים הרלוונטיים. • עם זאת, כבר זמן רב תושבי האזור מציינים את עניין העומס התנועתי הקיים ברח' יצחק רפאל, אשר צפוי להחמיר עם תוספת מוסדות ציבוריים כגון המוסד החינוכי המבוקש. לאור האמור לעיל, אנו סבורים כי יש לבטל את השטח המוצע למבני ציבור בסך 520 מ"ר מתחת למגרש הספורט בחלק הדרומי ובמקומו להציע קומה נוספת שתשמש לחניון. • יש לקבל התייחסות של אגף תושי"ה לעניין העומס התנועתי הצפוי ברח' יצחק רפאל והרב מניטו. • אנו תומכים בקידום התכנית בכפוף לתנאים הנ"ל.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת שטחים למבני ציבור		התאמה לחזון העיר
---		כלכלת היישוב/ הרשות:
תוספת שטחי ציבור		השפעות חברתיות:
לא מוצע פתרון חנייה		תשתיות ותחבורה:
גובה הבינוי המוצע תואם לסביבה		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. במצב הפיתוח הקיים קירות תומכים בגובה 9 מ' בחזית הדרומית כלפי רחוב הרב מניטו, נדרשת

- בחניה של תכנון שטחים עיקריים בתחום קירות התמך וכן יצירת חנייה כלפי פנים המגרש בתת הקרקע לצורך ניצול מיטבי של הקרקע בתיאום עם מחלקת התכנון
2. כתנאי להפקדת התכנית יש להציע פתרון חנייה לפי תקן בתיאום עם מח' תוש"ה ומח' תכנון. במסגרת התיאום, יש לוודא מתן פתרונות למפריצי העלאה והורדה.
3. תותר גמישות בגובה הבינוי והקומות המוצעות בעד 10%.
4. יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני.
5. יש לתקן את נספחי התכנית בהתאם לחו"ד מח' מבני ציבור.
6. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
7. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
8. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל.
9. שלביות הביצוע תיקבע בשלב הרישוי בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
10. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
11. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.

הערה :

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

הערות טכניות

13. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.
14. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
15. יש לקבוע בסעיף 4.1.1 שימושים בהתאם לקיים והמוצע.
16. בסעיף 7.2 יש לעדכן את ניסוח הסעיף לזמן מימוש משוער.

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1390715
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הקדש ע"ש הלנה שפורר ז"ל
עורך התכנית:	עומר בר ועמית מנדלקרן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	20/03/2025
כתובת	אור אלחנן 6 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30236	183	כן
30236	162	לא

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

הקמת בניין מגורים, מסחר ומבנה לשימוש הציבור ברחוב אור אלחנן 6.

- שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מסחרי ושטח ציבורי פתוח למגורים ד' ודרך מוצעת.
- קביעת מספר יח"ד ל- 65 יח"ד.
- קביעת שטחי הבניה הכוללים ל – 15,375 מ"ר כוללים. מתוכם: 8,265 מ"ר שטחי בניה עיקריים (7,765 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 7,110 מ"ר שטחי שירות (1,110 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 6,000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 780 מ"ר שטח למרפסות. מוצעים למגורים 7,585 מ"ר (6,475 מ"ר שטחים עיקריים, 1,110 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, למסחר 890 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת, מבני ציבור 400 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת. בנוסף, 6,000 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת מספר הקומות ל – 15 קומות ו – 3 קומות תת קרקעיות.
- קביעת קווי בניין לבניה.
- סימון מבנים להריסה.
- קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים, מסחר, שטח לשימוש ציבורי.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי.
- קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין רחוב פתח תקווה לרחוב אור אלחנן.

11. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
12. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה דרך השצ"פ למעבר רכב אל חניון המבנה ברחוב פתח תקוה.
13. שטח ממוצע ליח"ד 112 מ"ר (כולל ממ"ד).

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	65	1,501.54	85.16	9,375	624.36% בניה מרביים. מוצעים 8,085 מ"ר מרביים למגורים, 890 מ"ר עיקריים למסחר, 400 מ"ר עיקריים למבני ציבור. 598% בניה מרביים בלי השטח למבני ציבור.
דרך מוצעת		261.69	14.84		
סה"כ	65	1,763.23	100	9,375	
תיאור המצב הקיים					
מבנה תעשייה בן 5 קומות מעל הקרקע לחזית רחוב פתח תקווה וקומה אחת מעל לרחוב אור אלחנן. בינוי בקו אפס בשתי חזיתות. נראה שישנן סגירות ובניה ללא היתר.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1283א: מאושרת משנת 1976 מתאר 62- אזור לתעשייה, 224% בניה מירבית, 4 קומות תכנית 2267 מאושרת משנת 1985: יעוד הקרקע אזור מסחרי בהתאם לתכנית המתאר 62. תנאי להיתר בניה אישור תכנית מפורטת. מתאר 62- אזור למסחר, 150% בניה מירבית, 3 קומות.					
היתרים: לא נמצא. המבנה מיועד להריסה בתכנית.					
עבירות בניה: לא אותרו תיקי פיקוח.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ד. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים לפי תכנית כוללת. ה. תכנית שכונתית - עפ"י תכנית האב לאזור תעשייה רוממה, במגרשים שהם מעל 1 דונם המדיניות היא					

240% מירביים, 7 קומות.			
ו. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	כן	מוצע שימוש אחר	נדרשת הפרשה בשטח בנוי עבור 3 כיתות מעון יום בשטח בנוי של 441 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות. מוצע בתכנית מקווה לגברים.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1390715 – רח' אור אלחנן 6, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת בניין מגורים, מסחר ומבנה לשימוש הציבור, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מסחרי שנקבע בתכנית 2267 ומשצ"פ שנקבע בתכנית 1908 לאזור מגורים ד' ודרך מוצעת. התכנית חלה על חלקה 183 וחלק מחלקה 162 בגוש 30236, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 162 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1444/2009 הרשומה מתאריך 22.05.2011. - חלקה 183 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1175/2016 הרשומה מתאריך 04.02.2018. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה בחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
המחלקה לאיכות	

הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	ירושלים, י"ב ניסן תשפ"ה 10 אפריל 2025 אל: נורה שקור, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: אלימור לוי תעזיז, מתכננת ערים, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1390715 רוממה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 10 של הוראות התכנית, וגרסה 8 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רוממה ברחוב אור אלחנן 6, גוש: 30236 חלקה 183 וחלקי חלקה 162. שטח התכנית: כ-1.778 דונם. 2. מצב סטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 2267 שקבעה את היעוד לאזור מסחרי. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המציעה שינוי יעוד ממסחר למגורים ד', הריסת מבנה מסחרי בן 4 קומות והקמת מבנה בן 15 קומות בעל שטחים מסחריים, שטחי ציבור, מגורים וחניון תת קרקעי לכלל השימושים המוצעים. התכנית מציעה 65 יחידות דיור ו-400 מ"ר הפרשה מבונה לצורך ציבורי. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - התכנית המוצעת מבקשת 14,085 מ"ר שטחים מרביים למגורים עבור 65 יחידות דיור, מתוכם 6,975 מ"ר שטחים עיקריים ו-7,110 מ"ר שטחי שירות. לאור נתוני התכנית, נדרשת הפרשה לצרכי ציבור. - לאחר בחינת הצרכים העירוניים ובהתאם לפרוגרמה שהוכנה לאזור התעשייה רוממה, נדרשת הפרשה מבונה של 441 מ"ר בנוי עבור 3 כיתות מעון יום ו-305 מ"ר שטחי חצרות. - יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניין ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת בקומת הקרקע. - יש לתאם את הבינוי המוצע לשטחים הציבוריים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור. - יש לקבל חוות דעת תושי"ה בנוגע לדרך המוצעת ולעניין החניות לטובת המסחר. - יש לקבל חוות דעת מהמחלקה לאיכות הסביבה בעניין קרבת התכנית לשימושי תעשייה. - יש לעגן בהוראות התכנית סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין". - התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי. לאור זאת יש לפנות עו"ד אלעד גונן מהאגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.

- ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, אלימור לוי תעיזי	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	התובע העירוני
שלום רב, תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
תאריך 24/04/2025 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1390715 מגורים ומסחר ברחוב אור אלחנן 6 מונה תדפיס הוראות 12 מונה תדפיס תשריט 8 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30236 חלקה 162 – העתק רישום פנקס הזכויות, בעלות מדינת ישראל שטח החלקה בתחום התכנית 261 מ"ר. שטח זה מיועד להפקעה על פי תוכניות 1908 ו-2267. גוש 30236 חלקה 183 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות פרטיים. נכסים אין שטחים	אגף נכסי עיריה

מצב קיים תוכנית 2267 מגרש tg36 (לפי ה-gis העירוני) ביעוד שצ"פ. תוכנית 1908 מגרש t836 (לפי ה-gis העירוני) ביעוד שצ"פ. תוכנית 2267 מגרש א' ביעוד מסחרי, שטח המגרש 1,517 מ"ר. סה"כ שטח ביעוד ציבורי בשטח התוכנית 261 מ"ר. מצב חדש תא שטח 1 ביעוד מגורים, שטח התא 1,517 מ"ר. תא שטח 2 ביעוד דרך, שטח התא 261 מ"ר. הערות הנכסים - יש לסמן את כל הבינוי הנמצא בתא שטח 2 להריסה. - סעיף 6.1.1 סעיף קטן 11 למחוק, מרפסות לא יחרגו מגבול תא שטח 2 לשטחים ציבוריים. - יש לתקן את ההפרשה המובנה בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. - יש לתקן את מסמכי התוכנית בכל מקום בו נרשם כי ההפרשה המבונה תופקע על ידי העירייה יש לשנות – ההפרשה המובנה תרשם לזכות העירייה במסגרת רישום הבית המשותף. - יש להוסיף סעיפי רישום, הפקעה ושלביות בתהליך לפני הנוסח הבא: חלוקה ו/או רישום - מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. - השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. - לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: בתא שטח מספר _____ תבנה כיתת גן בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה _____ מ"ר.) בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ_____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון : טיפת חלב בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. - 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 הציבורים: גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה. 10. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה 11. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש. רישום שטחים מבונים 12. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים 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. 13. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף. 14. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים. 15. 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 על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: 16. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. 17. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. 18. תנאי למתן היתר בניה – רישום תצ"ר.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
אחוזי בניה חורגים משמעותית מהמדיניות	תוספת יחידות דיור	התאמה לחזון העיר
	תוספת שטחי מסחר בחזית מסחרית	כלכלת היישוב/ הרשות:
	מוצעת הפרשה לצרכי ציבור	השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

החלטה	תאריך דיון
	22/01/2025

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את ייעוד החלקה הקיימת בין החלקה המיועדת לבניה לדרך.	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- 1- בהתאם לתכנית אב רוממה ניתן להקים מבנים בני 7 קומות ב- 240% בניה מרביים. התכנית מציעה מבנה בן 14 קומות מעל חזית מסחרית, סה"כ 15 קומות, סה"כ כ- 600% בניה מרביים בלי השטח המוצע למבני ציבור.
- 2- בהתאם לתכניות אחרות שקודמו במרחב וביקשו אחוזי בניה הגבוהים מהמדיניות של תכנית האב יש לקבוע הפרשה משמעותית לצרכי ציבור ולקבוע כי 10 אחוז מהדירות יהיו דירות להשכרה לתקופה של 15 שנה לפחות
- 3- דירות אלה יחויבו בהשכרה מיום מתן טופס אכלוס לתקופה של 15 שנים, לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות במסגרת תקופה זו.
- 4- יח"ד להשכרה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי מחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת. שטח דירה להשכרה לא ייפחת מ- 80 מ"ר .
- 5- הערות בדבר הדירות להשכרה יעוגנו במסמכי התכנית בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה.
- 6- לעניין השטחים הציבוריים לאור המחסור הגדול בשכונה במעונות יום ובהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון נדרשת הפרשה בשטח בנוי במבנה של 441 מ"ר עבור 3 כיתות מעון יום ו-305 מ"ר שטחי חצרות. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
- 7- בהמשך לנ"ל, מיקום מעון היום והגישה אליו מהרחוב יתואמו מול האגף למבני ציבור ויתוכננו בהתאם לדרישותיהם כתנאי להפקדה השטחים לצרכי ציבור והיקפם בנספחי בינוי יהיה מחייב. השטחים לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר.
- 8- יצויין בנוסף כי התכנית מציעה מקווה גברים במסגרת התכנית שאומנם לא יהווה הפרשה

- לצורכי ציבור אבל ישירות את הציבור- יש לקבוע הוראות מפורשות בעניין במסמכי התכנית.
- 9- קיים בשטח מעבר ציבורי לא סטטוטורי שמשמש את תושבי השכונה, המחבר בין רחוב פתח תקווה לרחוב אור אלחנן, חשוב לשמור על המעבר הזה. יש לבחון הזת המעבר לצד המערבי של התכנית, בדומה למיקום הקיים היום. יש לקבוע את המעבר ביעוד שביל ברחוב של 3 מ' מינימום, ולא בזכות מעבר לציבור. יש לייצר מעבר רציף, ובטוח להולכי רגל.
- 10- קו הבניין יכלול את כל הבינוי המוצע, ולא יפתח מ- 4 מ', למעט קו בניין 2 מ' לכוון השביל בו יהיה מעבר ציבורי להולכי רגל. ניתן לקבוע קו בניין 0 עבור החזית המסחרית על רחוב פתח תקווה. יודגש כי קו בניין תת קרקעי הוא לבניה בתת הקרקע בלבד ולא למפלסים מתחת לכניסה הקובעת.
- 11- לא תותר הקמת מרפסות זיז מעל הדרך. יש להשמיט סעיף 6.1.1(11).
- 12- מוצעת בתכנית מעלית ציבורית שעולה רק לקומת הביניים בין שני הרחובות בה מוצע שטח ההפרשה לצרכי ציבור. יש לבחון אפשרות שמעלית זאת תגשר בין שני הרחובות, עבור הציבור הרחב. ותשמש כגישה לקומת המסחר ברחוב פתח תקווה. יש לקבוע כי המעלית תהיה באחזקה של המסחר.
- 13- תנאי להפקדה הוא תיאום ואישור אגף תושבי"ה לתכנית התנועה והחנייה לרבות הכניסה אל החניה מתחום הדרך, מפרצי העלאה והורדה למעון יום, ופתרונות פריקה וטעינה, חניה עבור השימושים השונים בתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
- 14- החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת היתר בניה ובתת הקרקע בתחום המגרש. יש לתקן סעיף 4.1.2 א' חניה בהוראות התכנית.
- 15- התכנית תציג את שטחי הבניה המבוקשים. יש להשמיט כל ההערות מתחת לטבלת זכויות והוראות בניה, סעיף 5 לעניין תוספת שטחים והתרה של גלריות, קומה טכנית, קומות חניה, עובי קיר, תוספת שטחי אחסנה, מועדון דיירים, ניווד שטחים ממסחר למגורים והפוך, תוספת שטחי שירות תת"ק ושטחי מרפסות נוספים.
- 16- להשמיט סעיף 6.1.1(9) אשר קובע כי המפלסים בנספח הבינוי מנחים. נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניין.
- 17- להשמיט סעיף 6.1.1(10) המתיר הקמת פרגולות בנוסף למוצע בתכנית.
- 18- יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניין ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת נגישה בתיאום עם המחלקה למבני ציבור.
- 19- יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות. סטיה ממספר קומות היא סטיה ניכרת, לא תותר תוספת קומות מעבר לנדרש, לתקן טבלה 5 בהתאם.

- 20- יש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי, תותר תכנית תת קרקעית מקסימלית של 80% לצורכי חלחול מי נגר. יש להוסיף סעיף חלחול מי נגר להוראות התכנית.
- 21- יש לקבוע גובה קומת מסחר על פי הנחיות מרחביות ל- 5 מ'.
- 22- יש לתקן גובה קומות מגורים טיפוסית עד 3.50 מ'. תותר הגבהה לקומת פנטהאוז עד 3.80 מ'. יש לסמן גובה אבסולוטי ומידות בחתכים.
- 23- יש לקבוע בהוראות התכנית כי 20% מכלל יח"ד יהיו עד גודל של 80 מ"ר.
- 24- יש לשנות את מפלס ה- 0.00 ביחס לרחוב פתח תקווה. יש להציג בבירור את לובי מבנה המגורים והגישה אליו מרחוב פתח תקווה. הכניסה מהרחוב תהיה נגישה.
- 25- יש להציג את חלוקת המחסנים ולמספר אותם. מחסן כל דירה יהיה בשטח של 8% משטח דירה או עד 20 מ"ר.
- 26- יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב.
- 27- לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש כלפי תחום הדרך. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
- 28- לסמן להריסה את כל האלמנטים הקיימים בתחום הדרך המוצעת. שיהרסו כתנאי לתחילת עבודות.
- 29- להוסיף סעיף הפקעה להוראות התכנית.
- 30- להתאים בין שטח המגרש בטבלה 3.2 וטבלה 5 בהוראות התכנית.
- 31- גג הבניין יהיה גג מועיל כגון גג ירוק/חי/כחול/ עם פאנלים סולאריים.
- 32- מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בחניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
- 33- תנאי להיתר הריסה ראשון יהיה הגשת סקר אסבסט שהוכן ע"י סוקר אסבסט מוסמך.**
- 34- התכנית חלה בתחום "אזורי בדיקות קרקע לתכנון" של המשרד להגנת הסביבה. יש לפנות למשרד להג"ס במחוז ירושלים ולרשות המים, ולקבל הנחיות להליך חקירת קרקע ומים בשטח התכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס ורשות המים והטמעת הנחיותיהם להליך הרישוי בהוראות התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
- 35- תנאי להיתר בניה תיאום פתרון האשפה למגורים ולמסחר מול אגף התברואה.
- 36- תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור ו בדבר הוראה בנוגע לרישום השטח

המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

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

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

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

40- תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד מהמחלקות: רשות הכבאות, חח"י.

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

42- 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 להוראות תכנית:

43- בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות.

44- יש להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים "מעונות יום".

הערות לנספח ביוני:

45- יש להציג תכניות ברורות וקריאות, לרבות מפלסים וגבהים אבסולוטיים בתכניות וחתכים וחזיתות, התאמה בין תכניות וחתכים וחזיתות, תכנית פיתוח כללית, קו קרקע טבעי, מידות קו בניין, קו כחול של התכנית בחתכים וחזיתות וכדו'.

46- בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים

הציבורים: מעון יום, החצר והשטחים שלהם.

מספר סידורי: 12

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1419084
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הקרן לירושלים
עורך התכנית:	קימל איתן יעקב
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/05/2025
כתובת	יוסף בורג 1, קרית האומה

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

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 18 תשריט 13

הקמת מבנה מוסד "בית החייל" כדלקמן: 1. החלפת שטחים בין הייעודים המאושרים 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 13370 מ"ר מתוכם 10,565 מ"ר עיקרי ו- 2,805 מ"ר שטחי שירות המהווים 482.27% בניה מרבי 3. קביעת מס' קומות ל- 8 4. קביעת שימושים של חדרי אכסנה עבור בית החיל ביחד עם שימושים נלווים, שטחים לשימוש עירוני, מסחר ושטח לשימוש משטרת ישראל. 5. קביעת קווי בניין מרביים חדשים 6. קביעת הוראות בגין הכנת תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) 7. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מוצעת		193.27	4.58	

מבנים ומוסדות ציבור		2772.29	65.69		
שטח ציבורי פתוח	13370	1254.69	29.73	482.2% בניה	
סה"כ		4220.26	100		
תיאור המצב הקיים					
מגרש ריק המשמש כשטח פתוח מגון. בחלק הצפוני של המגרש בחלקה 23 וחלק מחלקה 16 קיים מעבר תת קרקעי מתחת לשצ"פ למתחם סינמה סיטי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 5649 משנת 2004 קבעה ייעוד של "שטח לבנייני ציבור" (מגרשים 22, 15) ו"שטח ציבורי פתוח" (מגרש 21). שימושים, זכויות בנייה והוראות משמעותיות נוספות שנקבעו בתכנית: מגרש 15: גני ילדים/מעון יום עם 1,350 מ"ר שטחים כוללים. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהא תכנון מעבר תת קרקעי בתחום מגרשים 15 ו- 22 ומתחת לדרך מספר 32 וביצוע בניית המעבר התת קרקעי במגרש מספר 15. כמו כן בשטח המגרש תהא זכות מעבר להולכי רגל ולרכב. מגרש 22: משטרה עם 270 מ"ר שטחים כוללים. תותר בנייה רב תכליתית. בנוסף נקבע כי דרך מגרש 22 תהא גישה למנהרה שבתחום מגרש 32 ולחניונים במגרשים 8, 15, 18 ו- 23. ומשולי מגרש 22 תהא גישה למנהרה שבתחום דרך 32 ולחניונים תת קרקעיים שבמגרשים 8, 10, 15 ו- 23.					
היתרים:					
לא הופקו עפ"י המערכת העירונית					
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
מגרש ריק					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ז. ייעוד לפי תכנית המתאר – פארק-גן ציבורי, ובניינים ומוסדות ציבור ח. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור לא למגורים, לפי תכנית מפורטת ט. תכנית שכונתית - אין י. תקן חנייה עירוני – מחוץ לתכנית 5166ב					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
אזור פתוח עירוני, חלק מאוד קטן פארק עירוני, מרכז מטרופוליני					
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	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	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	ירושלים, י"א אדר תשפ"ה 11 מרץ 2025 אל: יהודה הלוי, רפרנט מחלקת תכנון העיר מאת: חניטה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון

הנדון : חוות דעת לתכנית 1419084 בית החייל הבודד בקרית האומה – חווד מקדמית (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 13 של הוראות התכנית, וגרסה 11 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בקרית האומה בין הרחובות יצחק רבין ויוסף בורג. גוש : 30864 חלקות 16, 23 וחלק מחלקה 22. שטח התכנית : כ- 4.2 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 5649 אשר קבעה את היעוד ל"שטח לבנייני ציבור" (מגרשים 22, 15) ו"שטח ציבורי פתוח" (מגרש 21). שימושים, זכויות בנייה והוראות משמעותיות נוספות שנקבעו : מגרש 15 : גני ילדים/מעון יום עם 1,350 מ"ר שטחים כוללים. בנוסף נקבע תותר בנייה רב תכליתית. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהא תכנון מעבר תת קרקעי בתחום מגרשים 15 ו- 22 ומתחת לדרך מספר 32 וביצוע בניית המעבר התת קרקעי במגרש מספר 15. כמו כן בשטח המגרש תהא זכות מעבר להולכי רגל ולרכב. מגרש 22 : משטרה עם 270 מ"ר שטחים כוללים. תותר בנייה רב תכליתית. בנוסף נקבע כי דרך מגרש 22 תהא גישה למנהרה שבתחום מגרש 32 ולחניונים במגרשים 8, 15, 18 ו- 23. ומשולי מגרש 22 תהא גישה למנהרה שבתחום דרך 32 ולחניונים תת קרקעיים שבמגרשים 8, 10, 15 ו- 23. חלק ממגרש 21 : יהייה חלק מגן סאקר ויחולו עליו ההוראות שבתכנית המתאר לירושלים. 3. תיאור התכנית : התכנית מבקשת לעשות הצרחה בין השטחים המיועדים לשצ"פ והשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור. קובעת את השימושים למסחר, בית החייל, נקודת משטרה ושטחים עירוניים. מספר הקומות 10. שטחי בנייה עבור בית החייל : 13,875 מ"ר מרביים (מתוכם 8,3525 מ"ר שטחים עיקריים). שטחי הבנייה עבור משטרה : 270 מ"ר. שטחי בנייה עבור שטחים עירוניים : 830 מ"ר. שטחי הבנייה עבור מסחר ומשרדים : 1,300 מ"ר. את השטחים ניתן להמיר לשטחים לטובת בית החייל. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - סעיף 4.1 שימושים – לציין בשימושים העירוניים שטחים לטובת חברה כגון מרכז הכשרה ולימודים. - התכנית מבטלת את החיבור והמעבר למנהרה וחניונים. יש לקבל התייחסות אגף תושיה. - יש לתקן סעיף 5 – הוראות התכנית, ולציין בשורות הרלוונטיות את השימושים עצמם: במקום "מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי" יצוין "משטרה", במקום "מוסדות ציבור כלל עירוניים" יצוין "חברה/מרכז הכשרה ולימודים". - בסעיף 5 הערה ה' צוין כי בקומות מתחת לכניסה הקובעת תותר בניה עד לגבול המגרש. בינוי ב- 100% תכנסית לא תאפשר חלחול של מי נגר.	

- יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית - תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם המחלקה למבני ציבור. - סעיף 3.2 יתוקן ויצויינו בו כל יעודי הקרקע שבמצב הנכנס. סך השטחים יהייה זהה לשטחים המצויינים במצב היוצא/מוצע. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים ועם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חנינה דפני קמיש	
13/05/25 ט"ו אייר תשפ"ה חוות דעת אדריכל העיר לתוכנית 1419084 בית החייל הבודד ירושלים התוכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמת מבנה לבית החייל הבודד ושימושים נוספים בצומת הרחובות יצחק רבין ויוסף בורג. התוכנית מחליפה שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לייעוד דרך, מבנים ומוסדות ציבור, ושטח ציבורי פתוח. התוכנית גם מייעדת מבנים לשימוש עיריית ירושלים, משטרת ישראל, ובתחומה מוצעים גם שטחי מסחר. הבינוי המוצע כולל 2 קומות מרתף מתחת לפני הקרקע ו-7 קומות על קרקעיות בינוי ואדריכלות 1. התוכנית בפועל מבטל שביל הליכה קיים ממזרח למערב אשר סופו בצומת שדרות יצחק רבין ויוסף בורג. יש להשלים במסמכי התוכנית את אופן הקישור החדש דרך רצועת המסחר שבקומה 0 ועד לשביל הקיים במסגרת נספח הפיתוח. 2. ניתן לבחון מיקום נוסף לבית הכנסת באופן שינצל את חזית הרחוב עבור יצירת חזית פעילה יותר. תנועה וחניה : 3. התוכנית מציעה 2 כניסות דו נתיביות למרתף החניון מפני הרחוב. יש לבחון צמצום רוחב הכניסה התפעולית למינימום הנדרש. 4. רמפות הכניסה לחניה תהיינה כחלק ממסת הבינוי. ככל ועדיפות זו לא מתאפשרת, יש לקרות את הפורטל הפתוח לשמיים ככל הניתן ולאפשר מעליו גינון. 5. יש לקבוע בתקנון התוכנית כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד וללא כל מופע על קרקעי.	אדריכל העיר

מסחר ופיתוח :

6. תנאי להפקדת התוכנית יהא עדכון התשריט על פי סקר העצים המועדכן.
7. יש לקבוע בהוראות התוכנית סעיפים לעניין גובה אדמת נטיעות ובתי גידול בשטחי הפיתוח, מעל המרתפים ובגגות המשנה.
8. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
9. סעיף 6.1.3 א קובע שתותר הקמת מרפסת גג מגוננת, יש לפרט בסעיף זה ולהוסיף כי גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית, וזאת כדי לשמור על נצפות יפה לעוברים בגשר בורג או בגשר בית המשפט העליון הסמוכים. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים בשטח של עד 40% (לכל גג בנפרד) ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') ולאפשר מגוון פעילויות קהילתיות או לשימוש בית החייל.
10. יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר. יש לתקן את הסעיף המותר בנייה בתכסית של 100% במרתף (סעיף 41.2 ד).
11. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התוכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים הפונים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.
12. יש לאתר מקבצי עצים בוגרים ולארגן את התכנון המוצע (על קרקעי ותת קרקעי) כך שיתאפשר שימורם.
13. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר.
14. יקבע בהוראות התוכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתוכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים. יש להתייחס לכך גם בשלבויות הביצוע.
15. חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים) המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות.
16. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים הפונים לשדרות יצחק רבין אלא אם יותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

תשתיות

17. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
18. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.
19. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
20. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע, יש לעגן סעיף לעניין בהוראות התוכנית
21. יש לתקן את סעיף 6.1.5 המתייחס לפינוי האשפה והתברואה ולקבוע בנוסף

סעיפים נוספים בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינני אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע. כך גם רדיוסי הסיבוב ושיפוע כבש הכניסה. תנאי להפקדה יהא אישור פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר. 22. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן. כללי 23. יש לשלב בעריכת נספח הבינוי מיקומי עצים לשימורה/עקריה. 24. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר 25. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. 26. יש להציג הקשר סביבתי ברור בנספחי הבינוי, יש להראות מבנים סמוכים בכל ההיטלים 27. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. אדר' עומרי בן זקרי צוות אדריכל ראשי	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1419084 – בית החייל הבודד כללי - מדובר בתכנית לקביעת מסגרת תכנונית להקמת מבנה לבית החייל הבודד שיכיל חדרי אכסנה לחיילים ושימושים תומכים. התכנית חלה על חלקות 16,23 וחלק מחלקה 22 בגוש 30864, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקות 16,22-23 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 39/2005 הרשומה מתאריך 28.06.2006. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	עיבוי, ניצול מיטבי לקרקע	
כלכלת היישוב/ הרשות:	עירוב שימושים חזית מסחרית	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		ריבוי רמפות כניסה לחניון תת קרקעי
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
02/04/2025	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה של התכנית לאור חשיבות קידומה ועל מנת לייעל את השטחים הציבוריים. לאחר השלמת התיאומים התכנית תובא לדיון להפקדה בוועדה המקומית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- התכנית המוצעת כוללת שתי גישות נפרדות דרך רמפה לחניון התת קרקעי, האחת מרחוב רבין עבור חניה והשנייה מרחוב בורג עבור חניה תפעולית ואשפה, ובנוסף, קיימת רמפה תת קרקעית פעילה המתחברת לרמפת הכניסה של מתחם הסינמה סיטי. ריבוי הרמפות והכניסות יוצר עומס תכנוני, פוגע ברציפות המרחב הציבורי, וגורם לניתוק בין השצ"פ הצפוני למבנה המוצע. יש לבחון צמצום מספר הגישות למינימום. המתכננים כבר ציינו כי בוצעה בחינה של הרמפה הקיימת בצפון המגרש, אך בשל עומקם הלא מספק של המפלסים הנמוכים, לא ניתן לחברם לחניון התת קרקעי המוצע. לפיכך, יש לבחון חלופה הכוללת ביטול של הרמפה מרחוב בורג והשארת כניסה אחת בלבד מרחוב רבין לכל הפונקציות..
- רמפת הכניסה לחניה תהיי כחלק ממסת הבינוי. ככל ועדיפות זו לא מתאפשרת, יש לקרות את

- הפורטל הפתוח לשמיים ככל הניתן ולאפשר מעליו גיוון .
3. יש לקבוע בתקנון התוכנית כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד וללא כל מופע על קרקעי.
 4. יש לבחון צמצום רוחב הכניסה התפעולית למינימום הנדרש.
 5. יש להמשיך את החזית המסחרית כך שתכלול גם את הפינה המערבית בקומת הקרקע ותשתלב ברציפות עם המעבר המקשר בין רחוב בורג לגן סאקר. את השטחים העירוניים ניתן יהיה למקם בקומות העליונות.
 6. התוכנית בפועל מבטלת שביל הליכה קיים ממזרח למערב אשר סופו בצומת שדרות יצחק רבין ויוסף בורג. יש להשלים במסמכי התוכנית את אופן הקישור החדש דרך רצועת המסחר שבקומה 0 ועד לשביל הקיים במסגרת נספח הפיתוח.
 7. נספח הבינוי צריך לשקף את מספר הקומות המפורטות בטבלה 5. יש לתקן בהתאם.
 8. יש לוודא כי הוראות התכנית אינן מבטלות את החיבורים התת קרקעיים הקבועים בתכנית התקפה בין המגרש לבין המגרשים הסובבים אותו.
 9. בהתאם לחוו"ד מח' מדיניות יש לציין בשימושים העירוניים שטחים לטובת חברה כגון מרכז הכשרה ולימודים.
 10. יש לתקן את טבלה 5 ולציין בשורות הרלוונטיות את השימושים עצמם: במקום "מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי" יצוין "משטרה", במקום "מוסדות ציבור כלל עירוניים" יצוין "חברה/מרכז הכשרה ולימודים".
 11. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם המחלקה למבני ציבור.
 12. יש לתקן את סעיף 3.2 ויצוין בו כל ייעודי הקרקע שבמצב הנכנס. סך השטחים יהיה זהה לשטחים המצוינים במצב היוצא/מוצע.
 13. לבטל את הערה קטנה מס' 8 מתחת לטבלה 5 כי "ניתן להמיר את כל השטחים אלה לשימוש בית החייל".
 14. תנאי להפקדת התוכנית יהא עדכון התשריט על פי סקר העצים המועדכן.
 15. יש לקבוע בהוראות התוכנית סעיפים לעניין גובה אדמת נטיעות ובתי גידול בשטחי הפיתוח, מעל המרתפים ובגגות המשנה.
 16. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
 17. סעיף 6.1.3 א קובע שתותר הקמת מרפסת גג מגוננת, יש לפרט בסעיף זה ולהוסיף כי גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית, וזאת כדי לשמור על נצפות יפה לעוברים בגשר בורג או בגשר בית המשפט העליון הסמוכים. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים בשטח של עד 40% (לכל גג בנפרד) ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') ולאפשר מגוון פעילויות קהילתיות או לשימוש בית החייל.
 18. יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר. יש לתקן את הסעיף המותיר בנייה בתכסית של 100% במרתף (סעיף 41.2 ד).
 19. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התוכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים הפונים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.
 20. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד

- לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר.
21. יקבע בהוראות התוכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתוכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים. יש להתייחס לכך גם בשלביות הביצוע.
22. חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים) המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות.
23. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים הפונים לשדרות יצחק רבין אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
24. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
25. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.
26. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
27. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע, יש לעגן סעיף לעניין בהוראות התוכנית
28. יש לתקן את סעיף 6.1.5 המתייחס לפינוי האשפה והתברואה ולקבוע בנוסף סעיפים נוספים בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע. כך גם רדיוסי הסיבוב ושיפוע כבש הכניסה. תנאי להפקדה יהא אישור פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.
29. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.
30. יש לשלב בעריכת נספח הבינוי מיקומי עצים לשימור/עקירה.
31. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
32. יש להציג הקשר סביבתי ברור בנספחי הבינוי, יש להראות מבנים סמוכים בכל ההיטלים
33. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
34. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, איכות הסביבה, מבני ציבור, תברואה, נכסי עירייה, חשמל, רשות העתיקות, מח' שימור, שפ"ע תחזוקת כבישים, תושייה, נגישות, שפ"ע גננות.
35. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים,

חלקה 11 בגוש 30864 ולכל בעלי העניין בתכנית.

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

הערה:

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

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1399658
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	סגל יחיאל
עורך התכנית :	פרוס קרלוס
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	03/03/2025
כתובת	דהומי 4, קרית מנחם, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30435	131	לא
30435	43	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 8, תשריט גרסה 6

מטרות התכנית:
התכנית מציעה פינוי בינוי – הריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות, והקמת מספר מבנים למגורים עם חזית מסחרית ומבני ציבור.
עיקרי התכנית:
1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ה', שטח ציבורי פתוח, דרך קיימת ומאושרת
2. הריסת מבנה קיים.
3. הקמת 2 בניינים חדשים למגורים, מוסדות ציבור מסחר ותעסוקה.
4. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית וקביעת שטחי בניה לסך 70,718 מ"ר. מתוכם למגורים 28920 מ"ר עיקרי ו-11,446 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. 23,196 מ"ר שרות מתחת. למסחר ותעסוקה 1000 מ"ר עיקרי, למבנים ומוסדות ציבור 500 מ"ר עיקרי. תלת מימדי-דרך מאושרת 1,458 דרך מוצעת 1452 מ"ר ושטח ציורי פתוח 2,746 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת.
5. קביעת הוראות בדבר בינוי, קווי בניין, מס' קומות מבנה אחד 45 קומות ומבנה נוסף 18 קומות כולל 9 קומות מסד ושלבי ביצוע.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
7. קביעת זכויות והוראות להפרשות מבונות במגרשי המגורים.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
9. קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים וקומות תת קרקעיות.

10. קביעת הוראות לתכנון שטחי מסחר.
11. קביעת הוראות לרשום תלת ממדי.
12. הריסה של 78 יחידות דיור ובנייה של 320 מכפיל 4.1
13. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 90 מ"ר עיקרי .
14. צפיפות יחידות דיור היא 109 יחידות דיור לדונם נטו.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ה' (מגורים)	320 (תוספת 242 יח"ד 78 ל יח"ד קיימות)	2923.5	75.61	40366	1380.78% בניה מרבים
מגורים ה' (מבנה ציבור)				500	17% בניה מרבים
מגורים ה' (מסחר ותעסוקה)				1000	34.20% בניה מרבים
דרך מאושרת		243.2	6.29		
דרך מוצעת		242.2	6.26		
שטח ציבורי פתוח		457.8	11.84		
סה"כ		3866.8		41866	
תיאור המצב הקיים					
בתחום המגרש קיים מבנה טורי למגורים בן 4 קומות מעל כניסה קובעת, אזור חניה ורחבת כניסה, סה"כ כ- 78 יח"ד.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
- תכנית 1009158- (תכנית להתחדשות עירונית ברח' דהומיי קודמה על ידי המנהלת להתחדשות עירונית (הרל"י). תוכנית פינוי בינוי הכוללת בניין דהומי 6 ו- 4, מרכז מסחרי, שטח למבני ציבור ושצ"פ ממזרח לתוכנית המוצעת. התוכנית מסמנת תא שטח 1 הכולל את המבנים בדהומי 4+6 ביעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. התוכנית מציעה תוספת 303 יח"ד ל- 136 יח"ד, מכפיל של 3.23. שטח עיקרי למגורים 37863 מ"ר שטח עיקרי למסחר 1675 מ"ר שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור 1412 מ"ר - לאור קידום תכניות על ידי יזמים פרטיים בתחומה הוחלט שלא לקדם אותה - תכנית מס' 5772 משנת 2006- ייעודי הקרקע המאושרים לפי תכנית 5772 "אזור מגורים מיוחד" (גודל שטח 3,143 מ"ר). ניתן לבנות מבנה בן 5 קומות מעל כניסה קובעת וסך שטח עיקרי לבנייה 6,366 מ"ר.					

ייעוד קרקע לפי תכנית 1035 "דרך מאושרת" גודל שטח 723 מ"ר.			
• תוכנית מתאר 62 שיעדה את השטח למגורים 1			
היתרים:			
ל"ר מכיוון שהבניין מיועד להריסה			
עבירות בניה:			
ל"ר מכיוון שהבניין מיועד להריסה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מחוץ לעיר היסטורית. לפי תכנית אב מדובר במבנה שיכון אשר נותר במצבו מקורי.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יא. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני			
יב. התייחסות לתכנית הבנייה- עד 6 קומות			
יג. תכנית שכונתית- מסומן בתוכנית אב כפרוייקט מיוחד J: המציעה שני חלופות. א. פינוי בינוי יצירת חזית מסחרית ושטח של 3000 מ"ר לתעסוקה בקומת מסד וארבעה מבנים של 14 קומות מעל של 230 יח"ד. ב. תמ"א 38 עם חזית מסחרית			
יד. תקן חנייה עירוני- בינוני			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	ראה מטה חוו"ד מח' מדיניות התכנון
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר			

חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי התכנית מציעה פינוי בינוי לאורך רחוב דהומי בשכונת קריית מנחם בירושלים. התכנית מציעה הריסה המבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים והקמת מספר מבנים למגורים עם חזית מסחרים ומבני ציבור. התכנית מציעה הפרשות ציבוריות מבונות בחזית העורפית הפונה לבית הספר. התכנית כוללת חניון תת קרקעי, המסדיר את החניות בתחום התכנית. מונה תדפיס הוראות : 8 מונה תדפיס תשריט : 6 2. השלמת מסמכים הנדרשים כתנאי להפקדה : 1. נספח סביבתי לבחינת נושאי איכות אוויר, קרינה, אקוסטיקה, בנייה ירוקה, חומ"ס וכו'. 2. דו"ח מיקרואלים כולל פרק פוטנציאל ייצור אנרגיה (סקר אנרגיה). 3. הערות לתכנון : 1. יש לצמצם את קווי הבניין העילי והתת קרקעי לגבול הבינוי המתוכנן ובדגש על שטח השצ"פ. יש להמנע מבינוי תת קרקעי מתחת לשצ"פ. 2. הרחבה המתוארת בנספח הבינוי כרחבה ציבורית מסומנת בתשריט בייעוד דרך. 3. בהתאם לדרישות מחלקת מדיניות תכנון בנוגע להפרשות לגני ילדים ומעונות יום, חצרות של גני הילדים לא יופנו אל רמפת החניה. 4. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית : 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C. 3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל וישמש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

4. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בתת הקרקע. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 5. ייקבע פיר ייעודי למנדוף עבור קומת המסחר ותתוכנן תשתית מתאימה למפריד שמנים. 6. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 7. 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. 8. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בנושאי שימושים רגישים ומחזיקי חומ"ס. 9. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך. 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 11. 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.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
תאריך 30/03/2025 חו"ד תוכנית מס' – 1399658 דהומי 4, פינני בינוי מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 6	אגף נכסי עיריה

בדיקת בעליות ונכסים גוש 30435 חלקה 43 – העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות פרטיים. גוש 30435 חלקה 131 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים מ-13/6/2017 מכוח חלוקה. שטח החלקה 11,451 מ"ר, שטח החלקה בתחום התכנית כ-730 מ"ר. סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים בתוכנית כ-730 מ"ר. נכסים 11564 - רחוב דהומיי. 2768 - קיוסק גול. מצב קיים תכנית 5772 מגרש 43 ביעוד מגורים. תוכנית 1035 מגרש t91c ביעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-730 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי בשטח בתוכנית כ-730 מ"ר. מצב חדש מגרשים 200-203, ביעוד דרך שטח המגרשים 485.55 מ"ר, קיים מגרש מגורים תלת ממדי לא נכנס לחישוב השטחים שירשמו לזכות עיריית ירושלים. מגרש 300, ביעוד שצ"פ שטח המגרש 457.84 מ"ר, קיים מגרש מגורים תלת ממדי לא נכנס לחישוב השטחים שירשמו לזכות עיריית ירושלים. סה"כ המגרשים השלמים שירשמו לזכות עיריית ירושלים 0 מ"ר. הערות הנכסים 1. חלקה 131 בבעלות עיריית ירושלים לצורך הגשת 2. רישום בתלת ממד : התוכנית כוללת חלקה בבעלות עיריית ירושלים בשטח של כ-730 מ"ר. יש לאבחן בין 2 מקרים 4. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. 5. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה	

להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו).

יש לתקן את התוכנית כך שהיה בה מגרש בצורה רגולרית ביעוד ציבורי שירשם בשלמות ללא רישום תלת ממדי או שימוש כל שהוא בתת הקרקע או ברום. יש לשלוח טבלת איזון מעודכנת לאישור אגף הנכסים.

6. בתחום התוכנית קיים נכס עירוני 2768 - קיוסק גול, יש לקבל אישור אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי לתמורות עבור הריסת נכס זה. בנוסף יש למצוא פתרון ביניים עבור נכס זה.

7. תנאי להפקדת התוכנית אישור אגף הנכסים.

8. התוכנית במצבה הנוכחי אינה תורמת דבר לטובת העיריה ולמעשה היא גורעת שטחים ונכסים. יש לקבל חו"ד אגף מדיניות התכנון לנושא התמורות של תוכנית זו.

9. מיקום השטחים הציבוריים לא מקובל יש לתת לשטחים הציבוריים מיקום איכותי בתחום התוכנית לא מתחת לפני הקרקע לא חצרות גנים על מרפסות או בשטחי שצ"פ. בנוסף שטחי שצ"פ לא יוצא כשמאליהם מרפסות או שהם נמצאים במפלס הנמוך מהרחוב או במיקום אחורי ולא נגשי לרחוב.

10. התוכנית מציע גשר בין הבניין העובר מעל שטח אשר אומר להירשם לזכות העיריה יש לקבל אישור רשות שימוש בשטח הציבורי מאגף הנכסים.

11. במידה ומתכננים כיכר עירונית המשרתת רק את המסחר של תוכנית זו ובתת הקרקע שלה חניה פרטית יש לכול אותה כחלק ממגרשי המגורים או כשפ"פ ולא לרשות עיריית ירושלים. ואין לראות בה כהפרשה ציבורית.

12. יש לקבל אישור תוש"יה לביטול מגרש הדרך המאושרת.

13. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 4 לא תתור הבלטה של מרפסות מעבר לקווי הבניין למחוק סעיף זה וכל אזכור לאפשרות לחריגה מגבלות המגרשים על ידי מרפסות או אלמנטים אחרים.

14. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 6 למחוק קווי הבניין כוללים את כל שטח התוכנית לא יהיה כל שימוש לטובת המגרשים הפרטיים בשטח ביעוד ציבורי.

15. סעיף 4.1.2 א' ו-ב' סעיף קטן 5 למחוק לא יותר כל שימוש בקרקע עירונית ללא אישור אגף הנכסים.

16. סעיף 4.1.2 א' ו-ב' סעיף קטן 6 למחוק לא יותר שימוש בקרקע הציבורית לטובת מגרשים פרטיים, כל התשתיות ומתקנים הטכניים הנדרשים יהיו בטוח מגרשי המגורים.

17. הערות לטבלה זכויות סעיף 5 למחוק לא יותר כל שימוש המשמש את המגרשים הפרטיים בתחום המגרשים הציבוריים.

18. רישום הפקעה ותנאים :

הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור

הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת

תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.

סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון.

בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן:

תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

19.

בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-170 _____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

20.

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

21.

השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.

איחוד ו/או חלוקה

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש

	לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה : הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע : 22. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים. 23. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 24. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא : ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף 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	הנדון: חוות דעת מעודכנת לתכנית 1399658- פינוי בינוי רח' דהומיי 4, קריית מנחם (חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 8 מתאריך ולגרסת תשריט מוצע 6 מתאריך 17.2.2025) 1. מיקום התכנית: רח' דהומיי 4 קריית מנחם. גוש 30435, חלקה בשלמותה: 43. חלקה בחלקה: 131. שטח התוכנית 3.866: דונם. 2. מצב סטטורי: בשטח חלות התכניות: 5772 ו-1035. מצב מאושר: ייעודי הקרקע המאושרים לפי תכנית 5772 "אזור מגורים מיוחד" (גודל שטח 3,143 מ"ר). ניתן לבנות מבנה בן 5 קומות מעל כניסה קובעת וסך שטח עיקרי לבנייה 6,366 מ"ר. ייעוד קרקע לפי תכנית 1035 "דרך מאושרת" גודל שטח 723 מ"ר. מצב קיים: מבנה טורי למגורים בן 4 קומות מעל כניסה קובעת, אזור חניה ורחבת כניסה, סה"כ כ-78 יח"ד.

3. המצב המוצע: • התכנית מבקשת לשנות את ייעודי הקרקע ל: "מגורים ה" (תא שטח 100 בגודל 2,923 מ"ר), "שצ"פ" (תא שטח 300 בגודל 457 מ"ר), "דרך מאושרת" (תא שטח 201 בגודל 243 מ"ר) ו"דרך מוצעת" (תאי שטח 200, 202 ו-203 בגודל 242 מ"ר). • הריסת המבנה הקיים והקמת 2 מבנים חדשים אחד בן 48 קומות מעל כניסה קובעת, השני בן 18 קומות מעל כניסה קובעת ועוד 6 קומות מתחת לכניסה קובעת. תוספת של 242 יח"ד וסה"כ 320 יח"ד. • השימושים במגורים ה הם: מגורים, מסחר ותעסוקה, ומבני ציבור כגון גני ילדים וצרכי קהילה. • סה"כ שטח כולל בסך 70,718 מ"ר, סך השטח מרבי 41,866 מ"ר, סך שטח עיקרי 30,420 מ"ר. מתוכם 28,920 מ"ר למגורים, 500 מ"ר מבני ציבור ו-1,000 מ"ר למסחר ותעסוקה. תוספת של כ- 24,054 מ"ר שטח עיקרי למצב המאושר. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: ○ עיריית ירושלים והאגף לתכנון העיר, רואים חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית ובבנייה חדשה כמנוף לשיפור איכות החיים מחד, וציפוף המרקם העירוני הבנוי מאידך, תוך טיוב השטחים. ○ על פי הערכת צוות הבקרה והפרויקטור של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ - 8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח לתהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. ○ מפרוגרמה שהוכנה לאזור במחלקת מדיניות התכנון, וכך גם בהתאם לעבודה שנעשתה על ידי צוות הפרויקטור לאזור יובלים גנים, עולה כי באזור זה של השכונה, יש צורך במענה בין היתר עבור כיתות בית ספר, מעונות יום, גני ילדים, ושטחים ציבוריים פתוחים. וזה לצד צרכים נוספים כגון, דת, רווחה, קהילה וחברה, הדורשים מענה גם כן (וחלקם צפויים לקבל מענה בתכניות נוספות בסביבה). ○ שטח זה קודם בעבר במסגרת תכנית גדולה אשר כללה גם את מבנה המגורים בדהומי 6, ושטח המרכז המסחרי ממול. ההצעה התכנונית בזמנו כללו הפרשה ציבורית מבונה גדולה לאורך רחוב דהומי (במסגרת בינוי החדש בדהומי 4 ו-6), כך שתשתלב עם שטח בית הספר הסמוך, תוך אפשרות גישה גם מרחוב דהומי. תכנית זו מוגשת כאמור רק על המבנה ברחוב דהומי 4, וכך לא יתאפשר התכנון שהוצע בעבר בכל הקשור להפרשה הציבורית. בדהומי 6 ישנה תכנית שנמצאת בשלבי הפקדה (1213339). התכנית נותנת הפרשה מבונה ל-2 גני ילדים ועוד 300 מ"ר עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי כגון ספרייה/חדרי חוגים/מועדון. ההפרשה הציבורית ממוקמת בצד הצפון מזרחי של התכנית ובצמוד לשטח הציבורי הממוקם בסמוך. ○ לאחר בחינה מחודשת של התכנית והתייעצות עם מחלקת תכנון העיר,	

ולאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה, תוספת יח"ד המבוקשת, נדרשות הפרשות ציבוריות המבונות הבאות: • מעון יום בגודל 440 מ"ר עם חצרות צמודות בגודל 305 מ"ר (אשכול 3 כיתות) • שתי כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר. • בית כנסת בגודל 700 מ"ר בנוי, או לחלופין שני בתי כנסת כל אחד בגודל 350 מ"ר בנוי. • סה"כ הפרשות מבונות נדרשות- 1,400 מ"ר בנוי, לא כולל חצרות. על ההפרשות הציבוריות להיות עם זיקה למפלס של בית הספר ראשית הסמוך, וככל הניתן גם ממפלס רחוב דהומי, בכדי לשרת הן תושבי השכונה והן לאפשר חיבור עתידי לבית הספר. ○ יש לתאם עם עו"ד אלעד גונן בכל הנוגע להפרשות הציבוריות הנדרשות והסכמי טרום תב"ע/פיתוח במידה ונדרש. ○ יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. ○ יש להסיר בהוראות בטבלה 5 את סעיף ז': "תותר תוספת של 10% יח"ד ללא שינוי שטחים...". הוספת יח"ד מחייבת הוספת שטחי ציבור נוספים. ○ יש למקם את השצ"פ המוצע כך שיהיה על מפלס רחוב דהומי ושיהיה נגיש ומזמין ויוכל לשמש את אוכלוסיית השכונה באופן מיטבי. ○ התכנית מציעה סוג של רחבה עירונית בייעוד דרך ואליה מופנים שטחי מסחר. יש להסדיר את ייעודי הקרקע ולהגדיר את שטח זה כשטח פרטי שאחזקתו ופיתוחו יהיה על ידי היזם. ○ בנוסף, יש לבחון הכללה לתחום התכנית את המעבר הציבורי הקיים ממזרח לתכנית, ולהרחיבו ככל הניתן. מעבר זה משמש כשביל גישה לתכניות מצפון ולשימושים ציבוריים קיימים ועתידיים. ○ בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם על מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. ○ ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
אדריכליות ופיתוח 29. התכנון המוצע מתאר רחבה ציבורית עם שטחי מסחר גדולים מופנים אליה. עם זאת הרחבה בייעוד דרך מאושרת/אך מוצעת. יש להסדיר את ייעודי הקרקע הרלוונטיים מול מחלקת התכנון שכן מדובר בשטח פרטי וראוי כי פיתוחו ואחזקתו יהיו על חשבון המבקש.	אדריכל העיר

30. גני הילדים המוצעים במפלס נמוך ממפלס התוכנית המצרנית מצפון. יש להשאיר גמישות לשלב ההיתר למקום פונקציות ציבוריות. בכל מקרה יש למקם את גניי איכותי, נגיש, בעל גישה מקסימלית לאוויר ואור יום.
31. ככלל יש להקפיד כי ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון.
32. התוכנית המצרנית מצפון קובעת ייעוד שצ"פ ושטח למבני ציבור (פיג'מה חום-ירוק). מצב זה אינו עולה בקנה אחד עם ייעוד השצ"פ המתחבר לתוכנית דנן. יש להשלים תיאום לעניינים זה מול מחלקת תכנון העיר.
33. ככלל יש לתכנן את מפלסי הפרוייקט בהלימה למפלסי הפרוייקט המצרני מצפון במטרה ליצור מרחב המשכי ונגיש ככל הניתן ללא גדרות וקירות תמך.
34. יש להקפיד על חיבורים איכותיים לשביל הציבורי הקיים ממזרח לתוכנית. בנוסף יש לבחון הכללתו בגבול התוכנית והרחבתו לטובת שימוש ראוי וחיבור לתוכניות שמצפון. רוחב השביל הכולל לא יפחת מ-3 מ'.
35. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. יש להתאים את מסמכי התוכנית לכך.
36. התוכנית 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 הרחובות, מיקום כניסה לחניון, מיקום השטחים הטכניים ואלמנטים הבולטים ממפלס הקרקע.
37. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום אדריכל העיר.
38. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
39. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי (גדרות אבן נמוכות כאופייני לעיר ההיסטורית ומעליה גדר קלה עד גובה כולל של 1.2 מ' כאמור).
40. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.
41. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).
42. יקבע בהוראות התכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים

מסחר :

43. יש להסיר סימון חזית מסחרית מהתשריט ולקבוע מילולית בתקנון, שכל חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים) המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות.

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

45. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התוכנית כי לא יותר מיקום מרחבית מוגנים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב

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

47. תנאי להפקדה יהא בחינת קביעת זיקת הנאה לטובת פתרונות פריקה וטעינה למסחר

48. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד וללא כל מופע על קרקעי. תכנון המרתפים (חניון ושטחי שירות) יהיה רק בתחום מגרשים פרטיים. תיאסר הקמת חניות מתחת לשטחים ציבוריים למעט מעבר נקודתי לחיבור תת"ק בין חניונים. שטחי השצ"פ יהיו על אדמה טבעית לטובת התבססות צמחייה ויצירת ריאות ירוקות במרקם עירוני צפוף.

תשתיות

49. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איורור 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.

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

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

52. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינני אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינני בו בתת הקרקע ושיפוע רמפת החניה ורדיוסי הסיבוב יאפשרו כניסת רכב פינני אשפה ופינני בתת הקרקע.

53. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

54. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.

55. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור

מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר. 56. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים בשטח של עד 40% (לכל גג בנפרד) ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') ולאפשר מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'. כללי 57. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר. 58. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. 59. תיאום התכנון מול צוות התכנון מקומי בהובלת "מוריה"/צתא"ל/עדן, ולהציג הקשר סביבתי ברור בנספחי הבינוי	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
מאשרים את התכנית	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
מתחם כולל 80 יח"ד ב בבניין אחד בעל 8 כניסות. לפי נתוני הדו"ח החברתי, 30% (24 יח"ד) מכלל בעלי הבתים מתגוררים במתחם לעומת 53% (42 יח"ד) המשכירים את הדירה. עוד צוין בדו"ח החברתי כי 17% (14 יח"ד) מהדירות דיור ציבורי. מבחינת מידת דתיות, הדו"ח החברתי מתאר כי 71% מבעלי הדירות שנשאלו העידו כי הם חילונים, 9% מסורתיים או דתיים לאומיים ו- 20% חרדים. לפי הדוח החברתי 10% (8 יח"ד) מהבעלים המתגוררים הם אזרחים ותיקים מעל גיל 70, ו- 14% (11 יח"ד) הם אנשים עם צרכים מיוחדים. מבחינת עולים חדשים ודוברי שפות, על-פי הדוח, השפות המדוברות במ תחם פרט לעברית הינן רוסית ואמהרית ו-12.5% (10 יח"ד) מבעלי הדירות ביקשו תרגום לחוזה הסופי. תהליך ההתארגנות : לפי הדוח החברתי, תהליך ההתארגנות החל לפני כ-8 שנים, מצד קבוצת בעלי הדירות במתחם, שניסו לקדם תמ"א 38 בשנת 2017, בחרו הדיירים להתקשר עם חברת אס.אן.גי,	המחלקה לעבודה קהילתית

לצורך קידום פרויקט תמ"א 38 ועל בסיס כך נחתמו הסכמים מחייבים עם מרבית בעלי הדירות. לאחר מכן, החלה החברה לקדם את הפרויקט מול גורמים תכנוניים בעירייה ולתווך זאת לדיירי המתחם, ולבסוף התקבלה החלטה כי לא ניתן לקדם תהליך של תמ"א במתחם. בהתאם לכך, התקיים מפגש לטובת שיתוף בעלי הדירות במצב הקיים וחתימה על הסכמים בנוגע לפינוי-בינוי. בשנת 2019 עברה התוכנית למסלול רשויות ובשנת 2024 הוחזרה התוכנית למסלול יזמים, בשל חוסר היכולת לקדם את התוכנית במסלול הקודם. באוקטובר 2024 אושררה מחדש נציגות הדיירים והוסמכה עו"ד נעמה חנונה כבאה כוחם של בעלי הדירות, ולאחר מכן צורפה חברת בית ירושלמי כחברה יזמית נוספת. הנחיות חברתיות להמשך ההליך: 1. התייחסות להנחיות החברתיות מהשלב המקדים: בתאריך 23/03/25 עלה המתחם לדיון בפורום להתחדשות עירונית ולאחר מכן נשלחו הנחיות חברתיות לחברות היזמות. בתאריך 11/05/25 התקיים במתחם כנס שיתוף ציבור להצגת התוכנית העדכנית שעתידה להיבנות ובמסגרתו חלק ייעודי למתן מענה לשאלות בעלי הדירות, כפי שהתבקשו בהנחיות החברתיות. כמו כן, ההזמנות לכנס פורסמו בפלטפורמות שבהן היזם התבקש לפרסם ובשפות עברית, רוסית ואמהרית. בנוסף, כפי שהתבקשו בהנחיות החברתיות, הוגש מסמך מיפוי עולים ודוברי שפות בקרב בעלי הדירות, בו פורטו צורכי התרגום של בעלי הדירות הנמנים בקרב האוכלוסייה האמורה והמענים שניתנים ע"י היזמים. נבקש להמשיך ולפעול כך אל מול בעלי הדירות אשר אינם דוברי עברית, לעקוב אחר הצרכים שלהם באופן שוטף ולתרגם מסמכים ועדכונים גם לאורך המשך הפרויקט. 2. אזרחים ותיקים ובעלי צרכים מיוחדים: הוגש בשלב זה מסמך מיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים, הכולל את הצרכים והמענים הניתנים מצד החברות היזמות. נראה כי האזרחים הוותיקים במתחם עימם שוחחנו בבדיקה החברתית מכירים את זכויותיהם לפי חוק. חשוב להבין כי אוכלוסייה זו דורשת משאבים נוספים ולעיתים גם עדכונים תכופים יותר, ולפיכך מומלץ לקיים שיחות טלפון אחת למספר חודשים עם האזרחים הוותיקים. אנחנו ממליצים להתחיל את השיח על שלב הפינוי כבר בפתיחת תיק היתר ולעדכן את התושבים בזכויותיהם לשלב זה. כמו כן, אנו ממליצים לעזור לאוכלוסייה זו בהליך מציאת דירת השכירות, בדגש על בעלי דירות שזקוקים לדירה נגישה. בהתאם למדיניות בירושלים, כתנאי לקבלת היתר בנייה, יש להגיש למחלקה לעבודה קהילתית מיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים. התייחסות לתכנון: מסמך עקרונות חברתיים לתכנון: לדו"ח צורף מסמך עקרונות החברתיים לתכנון. יש לוודא כי הם מוטמעים בתכנון הפרויקט. יש להטמיע בתכנון את העקרונות העירוניים שיבטיחו את שימור הקהילה וגיבוש קהילתיות במתחם החדש, בין השאר: • חדר דיירים – בהתאם לקריטריונים העירוניים שנקבעו.	

	• חדר לאנשי תחזוקה. • חדר עגלות / אופניים .
הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח- המחלקה המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1399658 – רח' דהומי 4, קרית מנחם כללי - מדובר בתכנית לפינוי ובינוי, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 5772 לאזור מגורים ה', שצ"פ ודרך מוצעת, התכנית קובעת הוראות רישום תלת ממד. התכנית חלה על חלקה 43 וחלקה מחלקה 131 בגוש 30435, מדובר בגוש מוסדר וחלקה 43 רשומה בבית משותף. יש לערוך את התקנון בהתאם להנחיות הבאות: יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון תחת 'הנחיות מיוחדות' במקום ההוראות הקיימות בתאם למפורט להלן: בפרק 4.2 במקום פרק 4.2.1 'שימושים' יש לשנות את הנוסח: • תא שטח 300 כולל מגרש תלת ממדי מספר , 00A3בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים ויותר בו השימושים הבאים: 1. גינון, תאורה, ריהוט גן. 2. מערכות טכניות לשימושים המותרים בתחום התכנית. 3. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים והולכי רגל. 4. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. 5. מעבר תשתיות תת קרקעיות. 6. מעבר כלי רכב שירות. 7. חניונים, שטחים טכניים ואחסנה בתת קרקע. 8. מעברים עליים בין המבנים. בפרק 4.3 במקום פרק 4.3.1 'שימושים' יש לשנות את הנוסח: • תא שטח 201 כולל מגרש תלת ממדי מספר , 201Aבהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים ויותר בו השימושים הבאים: 1. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים והולכי רגל. 2. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. 3. מעבר תשתיות תת קרקעיות. 4. מעבר כלי רכב לכניסות לחניונים. 5. רחבות כיבוי. 6. חניונים, שטחים טכניים ואחסנה בתת קרקע. 7. מעברים עליים בין המבנים. בפרק 4.4 במקום פרק 4.4.1 'שימושים' יש לשנות את הנוסח: 1. תאי שטח 200,202-203 כוללים מגרשי תלת ממד מספר , 200A,202A-203A

בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים ויותר בו השימושים הבאים : 1. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים והולכי רגל. 2. גינן, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. 3. מעבר תשתיות תת קרקעיות. 4. מעבר כלי רכב לכניסות לחניונים. 5. רחבות כיבוי. 6. חניונים, שטחים טכניים ואחסנה בתת קרקע. 7. מעברים עליים בין המבנים. יש לשים לב שכל עוד לא יצורף לתכנית נספח תלת ממד מחייב הקובע מפלסים מגרשי התלת ממד לא יוכלו להירשם מכח פרק ג' אלא ע"י הליך של פרצלציה רצונית (פרק ד') כלומר החתמת כלל בעלי החלקות דבר שלא אפשרי לעניין רישום היות ומדובר בבבית משותף וכן חלקה 131 בבעלות עירונית. לכן יש להשמיט את ההוראות בתקנון המגדירות כי המפלסים יקבעו בשלב היתר הבנייה. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון : איחוד וחלוקה : • תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. • השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד ! תלת ממד : • התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תאי הקרקע של תאי שטח מס' 200-203,300 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב. • תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z1, Z2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח, במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב במ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש	

הראשי ממנו הוא נגרע. יש לצרף נספח תלת ממד מחייב הכולל איזומטריה, בנספח התלת ממד יש לנסות לקחת בחשבון בגריעה את חישוב יסודות המבנה וכן לרדת לפחות 2 מטר ממפלס פני הקרקע לשם תשתיות עירוניות שלא יכללו כחלק מהגריעה. תנאים בהליך הרישוי: • תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"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: • חלקה 43 נוצרה במפת גוש סופית 30435. • חלקה 131 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 2144/2014 הרשומה מתאריך 19.02.2020. • בחלקה 143 הגובלת צפון מערבית לחלקה 43 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1734/2019 הרשומה מתאריך 21.03.2021 מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים ומפת הגוש . יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית גורעת מהשטחים הציבוריים הקיימים ביעוד דרך, ומחזירה שטחים חילופיים בשטח קטן יותר בכ- 265.95 מ"ר ביעוד שצ"פ ובצורה תכנונית שאינה מקובלת וראויה	התחדשות עירונית תוספת יח"ד והפרשת שטחים מבונים לצורכי ציבור בהתאם לתכנית המתחמית	התאמה לחזון העיר
	התוכנית מציעה מסחר על רחוב דהומי	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	מוצע חניון תת קרקעי	תשתיות ותחבורה:
התכנית אינה מספקת מענה תכנוני הולם לחיבור בין מפלסי השצ"פ המאושר בתב"ע 496463 לבין תכנון המוצע, באופן שעלול לפגוע ברציפות ובשימושיות המרחב הציבורי, בניגוד לעקרונות תכנון.		סביבה ונוף:
		אחר:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

התוכנית מציעה פינוי בינוי של מבנה אחד ברחוב דהומיי 4 בחלקה 43 בתוספת מכפיל של 4 יח"ד לדונם. המגרש נמצא בסמיכות לתוכנית קרית חינוך של ביי"ס גואטמלה המקודם בידי העירייה הכולל שטח למבני ציבור ושצ"פים.

ממערב ומדרום לתוכנית מקודמת תכנית התחדשות עירונית 121339 אשר כוללת חזית מסחרית כלפי רחוב דהומיי, הפרשות מבונות ל 22 גני ילדים ועוד 300 מ"ר לצרכי ציבור, במכפיל של 3 יח"ד, מגדל בן 25 קומות על גבי 8 קומות מסד.

שטח זה קודם בעבר במסגרת תכנית גדולה אשר כללה גם את מבנה המגורים בדהומיי 6, ושטח המרכז המסחרי ממול (תכנית מס' 1009158), תוך מבט כולל על המרחב השכונתי מבחינת הליכתיות מיקום מבני ציבור, פתרון חניה, יחס הבינוי לרחוב דהומיי. אין מניעה לקידום תוכנית נפרדת במגרש אך יש לכלול בתכנון את כל העקרונות התכנוניים המנחים של התוכנית הגדולה ליצירת רקמה עירונית מתחמית מתוכננת מראש.

2. התכנית כוללת הוראות איחוד ולוקה וביטול דרך בחזית המגרש והחזרתה בשטחים שאינם אפקטיבים ואינם מתאימים כשטחים לצורכי ציבור – הן שטח הדרך המשמש ככיכר מסחרית פנימית והן השצ"פ המוצע בצורה לא רגולרית בפינה הצפון מערבית של התכנית, יש לשנות את התכנון באופן הבא :

- א. השטח ביעוד דרך יבוטל ולא יהיה ציבורי אלא פרטי ככיכר מסחרית.
- ב. השטחים הציבוריים שיוצעו בתכנית הם הרחבת הדרך בחזית רחוב דהומיי כדי להציע א רוחב הדרך הנדרש ומדרכה ברחוב של 3.5 מטרים ביעוד דרך.
- ג. יש להרחיב את זכות הדרך של רחוב דהומיי ב- 2.5 מ' לפי המלצת פרויקטור לכדי יצירת רוחב רחוב מינימלי של 17.5 מ' לאורך הרחוב שהוא רחוב מרכזי ומשמעותי בשכונה.
- ד. יש לקבוע הפרשת קרקע בחלק הצפוני של התוכנית מעבר לבינוי של המסד כך שיוכל להתחבר לתוכנית המצרנית של קריית חינוך ולייצר הרחבה של השטח הציבורי במפלסים הנכונים ולא כפי שמוצע בתכנית.
- ה. הפרשות ציבוריות מבונות ימוקמו בצורה מיטבית מעל הקרקע לפי טופוגרפיה קיימת במפלס מלווה והמשכי לתוכנית של קריית חינוך ולא כפי שמוצע בתכנית גן ילדים במפלס תחתון עם חצר שפונה לקיר תמך וברובה מקורה.
- ו. הפרשות לצורכי ציבור צריכות להיות במיקום מייטבי ולא במיקום שאינו ראוי תכנונית.
- ז. היקף השטחים הציבוריים עבור הרחבת דרך בחלק הדרומי ורצועת שצ"פ בחלק הצפוני יהיה בשטח שלא קטן מהשטחים ביעוד ציבורי על פי המצב הנכנס.

פרוגרמה וצרכי ציבור

3. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות ההפרשות המבוטות לצורכי ציבור יהיו :
 - א. מעון יום בגודל 440 מ"ר עם חצרות צמודות בגודל 305 מ"ר (אשכול 3 כיתות)
 - ב. שתי כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר.
 - ג. בית כנסת בגודל 700 מ"ר בנוי, או לחלופין שני בתי כנסת כל אחד בגודל 350 מ"ר בנוי.
 - ד. שטח בנוי עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי בגודל 600 מ"ר עבור שימושים כגון שלוחת מתנ"ס/חדרי חוגים/אולם רב תכליתי וכיוב...
- סה"כ הפרשות מבוטות נדרשות - כ-1,400 מ"ר, לא כולל חצרות. על ההפרשות הציבוריות להיות עם זיקה למפלס של בית הספר ראשית הסמוך, וככל הניתן גם ממפלס רחוב דהומיי, בכדי לשרת הן את תושבי השכונה והן לאפשר חיבור עתידי לבית הספר.
4. בתחום התוכנית קיים נכס עירוני 2768 - קיוסק גול, יש לקבל אישור אגף נכסים לתמורת עבור הריסת נכס זה. בנוסף יש למצוא פתרון ביניים עבור נכס זה.
5. התכנית תציע 20 אחוז מהדירות בשטח של 55 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון ולצורך יצירת תמהיל מגוון של יחידות דיור.
6. יותר להקים דיוריות בעד 20 אחוז מהדירות בלבד.

בינוי, אדריכלות ופיתוח

7. התוכנית מציעה קומת מסחר ומעליה 9 קומות מגורים במבנה מסד, מעליה 2 מגדלים המגיעים לגובה כולל של 45 קומות. חשוב לציין כי ממערב לתכנית אושרה תכנית להתחדשות עירונית למגדל בגובה 33 ועוד אגף של 7 קומות על גבי קומה מסחרית. במטרה להימנע מחריגה משמעותית בגובה הבניין ביחס לסביבה יש להתאים את הגובה הבינוי המוצע לתכנית המאושרת ממערב 121339 באופן הבא: מגדל הצפוני עד 35 ק', מגדל דרומי עד 27 ק', גובה קומות מסד יתאם לגובה קומות מסד של תב"ע מס' 121339. כמו כן, יש לקבוע בהוראות התכנית כי מרחק בין המגדלים לא יפחת מ 10 מ'.
8. יש לכלול בתחום התכנית את המעבר הציבורי הקיים ממזרח לתכנית, ולהרחיבו ככל הניתן. מעבר זה משמש כשביל גישה לתכניות מצפון ולשימושים ציבוריים קיימים ועתידיים.
9. יש לקבוע קו בניין (עילי ותת קרקעי) אחורי 4 מ' (חזית צפונית) על מנת לאפשר גינון אינטנסיבי, שמירה על עצים בוגרים ערכיים ומעבר לשטחים הציבוריים בחלקה מצרנית ממערב.
10. על מנת לשמור על מרחק סביר בין הבינוי המוצע לבין הבינוי הקיים בחלקה מצרנית מס' 42 הכולל מבנה בן 7 קומות יוצע קו בניין עלי לכיוון זה של 5 מ' לפחות מגבול המעבר הקיים.
11. יש למקם את השצ"פ המוצע כך שיהיה בגובה מפלס רחוב דהומיי ושיהיה נגיש ומזמין ויוכל לשמש את אוכלוסיית השכונה באופן מיטבי.
12. לא יותרו מרפסות זיזיות מעל השטחים הציבוריים הפתוחים, יש לשנות את קו הבניין העילי בהתאם.
13. יש להבטיח חיבור לתב"ע 496463 המאושרת מצפון לתכנית כך שתתחבר למפלס פיתוח המאושר ותייצר חיבורים בין השטחים הציבוריים הפתוחים במרחב

14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המוצעים יחוייבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה ודירוג האנרגטי למבנה מגורים יהיה B, הממוצע ליחידת דיוור בבניין מגורים חדש יהיה C.
15. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
16. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
17. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
- א. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
- ב. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
- ג. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
- ד. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- ה. חדר זה יחשב כשטח שירות.
18. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים בשטח של עד 40% (לכל גג בנפרד), שאר שטחי הגג יפותחו כגג חיי/ירוק/כחול.
19. מרפסת גג מעל קומת מסד תפותח כגג ירוק בשימוש ציבורי עבור דיירים או כלל הציבור. יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות במידה ויצעו, וכו'.
20. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד ללא מופע על קרקעי כלל.
21. יש להשאיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל של גבול התכנית, במגמה לאפשר קליטה כמות גדולה ככל הניתן של מי גר עילי וחילחולם לתת הקרקע.
22. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.

מסחר

23. יש לקבוע בהוראות התכנית, שכל חזיתות המבנה הפונות למרחב הציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים) המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות.
24. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
25. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התוכנית כי לא יותר מיקום מרחבית מוגנים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
26. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
27. תנאי להפקדה יהא בחינת קביעת זיקת הנאה לטובת פתרונות פריקה וטעינה למסחר.

שטחים ציבוריים/הפרשות במונות

28. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מיטביים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור ואגף מבני דת

כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור.

פיתוח

29. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.

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

31. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. יש להתאים את מסמכי התוכנית לכך.

32. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי (גדרות אבן נמוכות כאופייני לעיר ההיסטורית ומעליה גדר קלה עד גובה כולל של 1.2 מ' כאמור).

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

תשתיות/מערכות

34. יש לקבוע חובה כי כל המתקנים והתשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם לרבות אוורור חניונים ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי עד לגג המבנה או יוטמעו בפרטי הפיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות, ארונות חשמל וכד') בחזית למרחב ציבורי.

35. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בתת הקרקע. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

36. ייקבע פיר ייעודי למנדוף עבור קומת המסחר ותתוכנן תשתית מתאימה למפריד שמנים.

37. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתוך גבולות המגרש ולא בשצ"פ בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

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

39. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינני אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע ושיפוע רמפת החניה ורדיוסי הסיבוב יאפשרו כניסת רכב פינני אשפה ופינוי בתת הקרקע.

40. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

41. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.

42. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.
43. מערך אצירה ופינוי אשפה יתוכנן כחלק מהבינוי המוצע עם עדיפות לתכנונו בתת הקרקע ולא כמבנה נפרד.
44. 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.
45. תנאי לקבלת היתר בנייה, יש להגיש למחלקה לעבודה קהילתית מיפוי אזרחים ותיקים ו אנשים עם צרכים מיוחדים.
46. יש לקבל אישור תוש"ה לביטול מגרש הדרך המאושרת.
47. איחוד וחלוקה- השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

תנאי להפקדת התכנית :

48. השלמת נספח סביבתי לבחינת נושאי איכות אוויר, קרינה, אקוסטיקה, בנייה ירוקה, חומ"ס וכו'.
49. השלמת דו"ח מיקרואלים כולל פרק פוטנציאל ייצור אנרגיה (סקר אנרגיה).
50. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח.
- 51. תנאי למתן היתר בניה :**
52. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
53. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצועה פעולות להסדרת ניקוז, כולל אזורי השהיה במגרש.
54. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
55. תנאי לתעודת גמר יהיה השלמת הביצוע של השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
56. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
57. 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.
58. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בנושאי שימושים רגישים ומחזיקי חומ"ס.
59. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.
60. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים.

61. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
62. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
63. יש לתאם עם עו"ד בכל הנוגע להפרשות הציבוריות הנדרשות והסכמי טרום תב"ע/פיתוח במידה ונדרש.
64. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
65. 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.

66. יש להשלים חו"ד גורמים: חברת הגיחון מח' המים, חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז, הרשות הארצית לכבאות והצלה, תברואה, חח"י, שפ"ע, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה, ,

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:

1. רישום תלת מימד- במידה ולא יצורף לתכנית נספח תלת מימד מחייב הקובע מפלסים מגרשי התלת מימד, לא יוכלו להירשם מכח פרק ג' אלא ע"י הליך של פרצלציה רצונית (פרק ד') כלומר החתמת כלל בעלי החלקות דבר שלא אפשרי לעניין רישום היות ומדובר בבבית משותף וכן חלקה 131 בבעלות עירונית.

2. לכן יש להשמיט את ההוראות בתקנון המגדירות כי המפלסים יקבעו בשלב היתר הבנייה.
3. בתשריט מצב מוצע יש להציג עצים קיימים בתחום המגרש ובסמוך לו, ולסמנם בהתאם לסקר עצים ולפי נוהל מב"את: עקירה/שמירה/העתקה.

תקנון

4. התוכנית לא מציינת בהוראות התוכנית גובה מקסימלי של הבינוי, יש להוסיף נתונים אלו לטבלה 5 בהתאם לבינוי מתוקן. בנוסף יש להוסיף מפלסים בנספח בינוי.
5. בדברי הסבר לתכנית יש לציין את המספר יחידות דיור קיימות.
6. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 4 לא תתור הבלטה של מרפסות מעבר לקווי הבניין למחוק סעיף זה וכל אזכור לאפשרות לחריגה מגבלות המגרשים על ידי מרפסות או אלמנטים אחרים.
7. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 6 למחוק קווי הבניין כוללים את כל שטח התוכנית לא יהיה כל שימוש לטובת המגרשים הפרטיים בשטח ביעוד ציבורי.

8. סעיף 4.1.2 א' ו-ב' סעיף קטן 5 למחוק לא יותר כל שימוש בקרקע עירונית ללא אישור אגף הנכסים.
9. סעיף 4.1.2 א' ו-ב' סעיף קטן 6 למחוק לא יותר שימוש בקרקע הציבורית לטובת מגרשים פרטיים, כל התשתיות ומתקנים הטכניים הנדרשים יהיו בטוח מגרשי המגורים.
10. רישום הפקעה ותנאים-ראה חו"ד אגף נכסי עירייה
11. הערות לטבלה זכויות סעיף 5 למחוק לא יותר כל שימוש המשמש את המגרשים הפרטיים בתחום המגרשים הציבוריים.
12. בהוראות התכנית טבלה 5 לא נקבע גובה בינוי מקסימלי, אלא רק מס' קומות מקסימלי (45 קומות), יש להשלים.
13. יש להסיר את הערה (2) מתחת לטבלה 5- "תותר תוספת 3 קומות בכפוף להקמת קרן תחזוקה". טבלה 5 קובעת מספר קומות וגובה בינוי מקסימליים, על כן אין להוסיף הערה זו.
14. בהוראות התכנית יש לקבוע כי חניה תהיה בהתאם לתקן חניה תקף בזמן הוצעת היתר, ולא 1:1.
15. יש להסיר בהוראות בטבלה 5 את סעיף ז': "תותר תוספת של 10% יח"ד ללא שינוי שטחים...". הוספת יח"ד מחייבת הוספת שטחי ציבור נוספים.
16. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
17. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה- 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.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1237767
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אייל חיימובסקי
עורך התכנית:	דר עמוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	31/12/2024
כתובת	דלמן 1 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30821	67	כן
30821	66	כן
30821	30	כן
30821	74	כן
30821	75	כן
30821	55	כן
30821	73	כן
30821	34	כן
30821	28	כן
30821	29	כן
30821	71	כן
30821	27	כן
30821	8	כן
30821	85	כן
30821	9	כן
30821	82	כן
30821	68	כן
30821	80	כן
30821	70	כן
30821	79	כן
30821	53	כן
30821	46	כן
30821	39	כן
30821	6	כן
30821	43	כן
30821	38	כן
30821	41	כן
30821	40	כן
30821	61	כן
30821	32	כן
30821	72	כן

ן	86	30821
ן	65	30821
ן	36	30821
ן	63	30821
ן	54	30821
ן	62	30821
ן	47	30821
ן	45	30821
ן	21	30821
ן	44	30821
ן	14	30821
ן	52	30821
ן	23	30821
ן	16	30821
ן	42	30821
ן	19	30821
ן	84	30821
ן	50	30821
ן	10	30821
ן	31	30821
ן	11	30821
ן	13	30821
ן	15	30821
ן	17	30821
ן	57	30821
ן	59	30821
ן	18	30821
ן	49	30821
ן	33	30821
ן	37	30821
ן	24	30821
ן	48	30821
ן	4	30821
ן	25	30821
ן	7	30821
ן	60	30821
ל	73	30090
ן	47	30506
ן	2	30506
ל	50	30506
ל	46	30506
ל	54	30506

לא	30	30506
כן	33	30505
לא	30	30505
לא	37	30505
לא	81	30092
לא	65	30092
לא	69	30092
לא	43	30095
כן	69	30821
כן	5	30821
כן	78	30821
כן	51	30821
כן	12	30821
כן	26	30821
כן	1	30821
כן	77	30821
כן	2	30821
כן	3	30821
כן	81	30821
כן	83	30821
כן	20	30821
כן	22	30821
כן	58	30821
כן	56	30821
כן	64	30821
כן	76	30821
כן	35	30821

עיקרי התכנית ומטרותיה

חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13 תשריט 10.

מטרות התכנית:

התכנית מציעה תכנון ובינוי למתחם מעורב שימושים הכולל,

מגדלים מעורבי שימושים בני 24 ו-30 קומות על מסד משותף

- 3 מבנים ומוסדות ציבור בני 4-6 קומות

- 6 מבני מגורים בני 4-8 קומות, סה"כ 316 יח"ד

- שצ"פ

בדלהלן:

1. שינוי ייעודי הקרקע והגדרת מתחמי בינוי כולל התכליות והשימושים המותרים: מגורים, מסחר, מבנים

ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת ודרך מאושרת.

2. קביעת סך שטחי הבניה בתאי השטח בתכנית:
3. **תאי שטח 101-104:** ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
סה"כ 14,081 מ"ר מירבי, מתוכם 11,968 מ"ר עיקרי, 2,113 מ"ר שירות.
400% בניה מירבי ממוצע.
4. **תא שטח 211- צלע צפונית:** ייעוד מגורים, מבני ציבור, מוס"ח – מה זה? ומסחר. 220 יח"ד.
סה"כ 31,625 מ"ר מירבי, מתוכם 26,882 עיקרי ו- 4,743 שירות, 1,100% בניה מירבי.
30 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת. גודל יח"ד ממוצע?
5. **תאי שטח 201-209:** ייעוד מגורים ומסחר, 96 יח"ד.
סה"כ 11,741 מ"ר מירבי, מתוכם 9,981 מ"ר עיקרי ו- 1,760 מ"ר שירות.
408% בניה מירבי **ממוצע**.
שטח יח"ד ממוצע 119 מ"ר, 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.
6. **תאי שטח 301-302:** שצ"פ על חניון תת"ק, 2,912 מ"ר.
7. שינוי ייעודי קרקע קרקע ללא ייעוד, דרך קיימת, דרך עם פיתוח נופי ושטח ציבורי פתוח למגורים ג', מגורים ה', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
9. התווית דרכים חדשות ושינוי דרכים קיימות / מאושרות.
10. קביעת הוראות בניה, הריסה, קווי בניין, גובה, עקרונות בינוי ותנאים להיתר בניה לכל מגרש.
11. קביעת שלביות ביצוע.
12. קביעת הוראות בגין הקמת מבנים ומוסדות ציבור.
13. קביעת הוראות בגין שצ"פ.
14. קביעת הוראות לשימור.
15. קביעת עקרונות לתשתיות בנושאי חשמל, תקשורת, תאורה, מים, ביוב, ניקוז וטעינת רכב חשמלי.
16. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
17. קביעת זיקות הנאה למעברים ציבוריים במגרשים למגורים ולמוסדות ציבור.
18. קביעת הוראות לרישום וחלוקה תלת מימדית.

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

	מרבית מעל לקרקע				
דרך מוצעת		29.14%	4,917.13		
מבנים ומוסדות ציבור	14,081	20.83%	3,515.31		
מגורים ג'	11,231	17.06%	2,878.42	96	
מגורים ג': מסחר	510				
מגורים ה'	24,000	17.04%	2,875.36	220	
מגורים ה': מסחר	1,362				
מגורים ה': מבנים ומוסדות ציבור	6,263				
שטח ציבורי פתוח		15.93%	2,689.07		
סה"כ	57,447	100%	16,875.29	316	
תיאור המצב הקיים					
תכנית מתחם נחלת שמעון ממוקמת צפונית לאגן העיר העתיקה בירושלים, בין דרך שכם במזרח לשדרות בר לב וציר הרכבת הקלה במערב, מעט צפונית למתחם המלונות. המתחם נמצא בסמוך לקבר שמעון הצדיק ובתחומו נמצאת השכונה ההיסטורית "נחלת שמעון" - שכונה אשר הוקמה בסוף המאה ה-19 ובה שרידים של מבנים היסטוריים מתק' המנדט והשלטון העותמאני. התכנית מתחלקת לשניים – חלק מזרחי - נמצא בניהול האפוסטרופוס הכללי (מאוכלס כיום ע" תושבים אשר אינם הבעלים של הקרקע, בחלק הזה גם חלק קטן שמנוהל ע" עמותות פרטיות ונמצא בבעלות פרטית), וחלק מערבי, בבעלות עיריית ירושלים ביעודים ציבוריים כגון שצ"פ ודרכים.					
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
477679- הארכת מנהרת צה"ל צפונה, שנת 2021 68858- מוסדות אור שמח מרכז טנבאום, תום תקופת הפקדה בשנת 2019 3619- נוות ישראל, שנת 2008 8000- פרויקט מערכת הסעה המונית לירושלים, שנת 2004 3741א- ביטוח לאומי מזרח העיר, שנת 2003 2969- אזור התפר הצפוני בביש מספר 1 ופתוח, שנת 1989 30090ג'- תכנית מיתאר 62, שנת 1959					
היתרים: 1989/0675.00- בניה חדשה, שנת 1990					
עבירות בניה: 2017/7001.00- חפירת שטחי מילוי, שנת 2017 2018/4675.00- עבירת בניה, שנת 2019					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
המתחם נמצא בסמוך לקבר שמעון הצדיק ובתחומו נמצאת השכונה ההיסטורית "נחלת שמעון" - שכונה אשר הוקמה בסוף המאה ה-19 ובה עדיין שרידים של מבנים היסטוריים ובורות מים מהתקופה הע'ותמנית והמנדט הבריטי. ישנם מעל 10 מבני מגורים באזור המזרחי של התכנית המסומנים לשימור המיועדים לתוספות בניה, יש לקבל הנחיות שימור עבור כל מבנה בנפרד.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדינית					
טו. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור פיתוח עירוני					

טז. התייחסות לתכנית הבנייה- מדיניות ציר רק"ל, בחינת הבינוי לגופו של עניין.			
יז. תכנית שכונתית- תכנית מס' 2969, "אזור התפר".			
יח. תקן חנייה עירוני- בינוני – נמוך, 1:2 - 1:3.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
איזור פיתוח עירוני, תואם תמ"מ 30/1.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		סימון דרך ראשית חוצה את גבול התכנית מצפון-מזרח.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		תואם.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	יש להשלים נספח פיתוח ע"פ ההנחיות מטה.
מבני ציבור	כן	כן	יש להשלים דרישות ע"פ ההנחיות מטה בהתאם לחוו"ד המח' למדיניות התכנון.
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתכנית: התוכנית מציעה שינוי יעוד למגורים בתא שטח 211 וכריתה משמעותית של עצים. לעומת זאת תא שטח 302 שהיום משמש בפועל כחנייה מוצע לשצ"פ. המחלקה סבורה יש לשמור על שטח 211 כשצ"פ, לשמירה על העצים ויצירת מרחב ציבורי פתוח לרחוב או לחילופין, ניתן ליצר רצועה ירוקה המחברת את הרחוב לשצ"פ ע"מ לשמר את שדירת העצים. המחלקה סוברת כי כריתה העצים כפי שמתואר בתשריט תפגע בסביבה ואינה הכרחית, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית. בהתאם לדרישות מחלקת מדיניות תכנון בנוגע להפרשות לגני ילדים ומעונות יום חצרות של גני הילדים פונים דרומה ולא יופנו אל רמפת החניה. יש להשלים דו"ח ניהול נגר כתנאי להפקדה בהתאם להוראות תמ"א 1.

יש להשלים סקר קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדה. יש להשלים נספח סביבתי כולל בדיקה מיקרו אקלימית כתנאי להפקדה. הערות המחלקה לנספח מיקרואקלים: חסר הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיוור בבניין מגורים חדש יהיה C. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשתייך 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 ופטרונותיו 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. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים/אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך	
עבור: אגף תכנון עיר מאת: האגף למבני ציבור הנדון: חוות דעת לתב"ע, 1237767 מתחם נחלת שמעון 1. מיקום: מתחם נחלת שמעון נמצא על ציר רכבת הקלה - הקו האדום - בין שדרות חיים בר לב במערב לדרך שכם במזרח, רח' דלמן בצפון ורח' קונד'ר בדרום. גוש/חלקה: 30092/65,69,81 30095/43 30090/73 30505/30,37,33 30506/30,46,50,54,2,47 30821/1-86 2. שטח התכנית: 16.875 דונם. 3. בעלי עניין: מגיש התכנית – חיימובסקי אייל – הרשות לפיתוח חברתי	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור

עורך התכנית – עמוס דר – עמוס דר ומורן עמיקם אדריכלים.

4. מצב סטטוטורי: המתחם נמצא בסמוך לקבר שמעון הצדיק ובתחומו נמצאת השכונה ההיסטורית "נחלת

שמעון" – אשר קיימים בה שרידים של מבנים היסטוריים ובורות מים מהתקופה העות'מנית והמנדט הבריטי. חלק ניכר מהקרקעות בשכונה אשר משמשת עדיין למגורים נמצא בניהול האפוסטרופוס הכללי אך רוב שטח המתחם נמצא בבעלות עיריית ירושלים ביעודים ציבוריים. בשטח התכנית חלה תכנית 2969 משנ, 1981, אשר הגדירה יעודי קרקע ציבוריים כגון שצ"פ ודרכים בתחום התכנית. שטח השכונה ההיסטורית נותר לא מתוכנן.

5. מצב מוצע: התכנית באה לקבוע בין היתר מערכת ייעודי קרקע, הוראות לאיחוד וחלוקה ולבינוי, חניה ופיתוח, הצופים פני עתיד, תוך התחשבות בקרבת האתר לקו הרכבת הקלה העובר בסמוך, לשכונה ההיסטורית הקיימת ולקרבה לאגן העיר העתיקה.

6. שטחי בינוי: מגורים – 54,778 מ"ר עיקרי + שרות
21/04/2025 מסחר – 1,872 מ"ר עיקרי + שרות, מבנים ומוסדות ציבור – 17,292 מ"ר עיקרי
+ 3,052 מ"ר שרות – 20,344 מ"ר סה"כ
7. הערות המחלקה:

א. הערות כלליות-

1. במידה והפרוגרמה המוצעת ע"י המחלקה למדיניות תכנון תאושר, נדרוש להציג תכנון עפ"י המלצתם הקובעת כי יתוכננו:

• תא שטח 102:

- 2 כיתות גן ילדים - שטח בנוי 130 מ"ר לכל כיתת גן וחצר בשטח 175 מ"ר לכל כיתה.
- בית כנסת

• תא שטח 211: הקצאת שטח בנוי עבור השימושים הבאים:

- אשכול מעונות יום 3 כיתות) כיוון שלא ניתן לתכנן מעון יום של פחות מ 3- כיתות), שטח בנוי בסך 441 מ"ר

וחצרות צמודות בשטח 305 מ"ר סה"כ.

- כיתת גן - שטח בנוי 130 מ"ר וחצר בשטח 175 מ"ר לפחות.

- בית כנסת בשטח בנוי בסך 300 מ"ר.

- אגף קהילתי / שלוחת מתנ"ס בשטח בנוי בסך 400 מ"ר.

2. אין התאמה בין השטחים החומים המוצעים לבין הפרוגרמה שנש לחה, נוכל להשלים את ההתייחסות לאחר הצגת היתכנות לפרוגרמה.

3. יש לוודא האם תא שטח 101 הוא הפרשה מבונה, יש לציין את הצרכים הפרוגרמטיים במגרש 101) מגרש קרקע מבונה ייבנה ע"י היזם ועל היזם לתת חנייה).

4. על היזם לתכנן ולבצע את החללים הציבוריים ויירשמו בבעלות העירייה.

5. יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור.

ב. נספח בינוי-

1. לאור הדרישות הפרוגרמטיות של מדיניות התכנון, יש להראות היתכנות. כמו כן יש להציג בדיקת היתכנות

של גודל החצרות הנדרש לפונקציות השונות.

2. חתך 2-2, במגרש 103 יש לשנות את הצבע חום למבני ציבור.

ג. הוראות התכנית -

1. טבלה 5 – שטחים:

- כל השטחים יהיו עיקריים.

- יש לבדוק כי השטחים של תא 101 מספקים לצרכים הפרוגרמטיים. 2. סעיף 6.1.2 – חנייה: "1. לא תותר הצמדת חניות שאינן עבור המגורים בהתאם לתקן." סעיף זה לא מקובל, יש לשנות סעיף זה שהחניות יוצמדו ויעברו לבעלות העירייה לשימושים הציבוריים. ד. נספח תנועה- 1. יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן. 2. יש להציג מפרצי/מתחמי הורדה והעלאת תלמידים. 3. על היזם לתכנן ולבצע את החניות עבור השימושים הציבוריים ויימסרו לבעלות העירייה.	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
תאריך 30/1/2025 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1237767 מתחם נחלת שמעון מונה תדפיס הוראות מונה 10 תדפיס תשריט 13 טבלת בדיקת בעלויות ונכסים - מופיעה בחוו"ד מקורית. סה"כ שטחים הרשומים על שם עיריית ירושלים כ-10,163 מ"ר. שטח עליו לא ניתן לקבוע בעלות ביעוד ציבורי כ-555 מ"ר. נכסים 10907 - שטח ציבורי פתוח (בשימוש למגרש חניה) 9697 - הרחבת דרך חיים בר-לב 6305 - ש.פ.צ. ברחוב א-נבי שעיב פינת רחוב דלמן 815 - רחוב קונדר שטחים מצב קיים תוכנית 2969 צ6 – ביעוד שצ"פ שטח המגרש כ-4,506.63 מ"ר Tc90 – ביעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-1,587.08 מ"ר Tq05 – ביעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-509.93 מ"ר Ti05 – ביעוד דרך, שטח המגרש 1,353.07 מ"ר T805 – ביעוד דרך, שטח המגרש 1,193 מ"ר Tc06 – ביעוד דרך, שטח המגרש כ-70 מ"ר תוכנית 7112 מגרש t106 – ביעוד דרך משלובת, שטח המגרש 913.58 מ"ר תוכנית 465229 מגרש 390 – ביעוד דרך, שטח המגרש 32.63 מ"ר תוכנית 465229 מגרש 452 – ביעוד דרך שטח המגרש כ-44.5 מ"ר שטחים בתוכנית ללא ייעודי קרקע בתוקף כ-5,317 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי במצב נכנס 10,210.02 מ"ר. מצב חדש מגרשים 101-104 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח המגרשים 3,515.31, מגרשים 101-103 נמצאים בתוך תחום רישום תלת ממדי אך לא מופיעים בנספח כשטח תלת ממדי. תא שטח 104 כ- 732 מ"ר	אגף נכסי עירייה

מגרשים 301-302 ביעוד שצ"פ, שטח המגרשים כ-2,350.7 מ"ר במגרשים אלו מופיע תאי שטח תלת ממדים לכן הם אינם נחשבים במניין השטחים אשר ירשמו על שם עיריית ירושלים. מגרש 303 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-339 מ"ר. מגרשים 501-503 ביעוד דרך, סה"כ השטח אשר ירשם על שם עיריית ירושלים 4,917.13 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי שירשמו לזכות עיריית ירושלים כ-5,988.13 מ"ר. במידה ויותקן מתחם הרישום התלת ממדי לא לכלול את תאי השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור השטח אשר ירשם על שם עיריית ירושלים 8,771.44 מ"ר.

הערות הנכסים

1. תחום התוכנית כולל גושים מוסדרים ולא מוסדרים, לא ניתן לבצע איחוד בין חלקות או גושים מוסדרים לא מוסדרים.
2. כמו כן לא ניתן לבצע רישום תלת ממדי באזורים לא מוסדרים.
3. יש להשלים את הסדרת המקרקעין באזור מול פקיד ההסדר במשרד המשפטים לפני המשך אישור התוכנית.
4. רישום בתלת ממד
5. קרקעות ביעוד ציבורי במסגרת איזון חוזר בתוכנית אינן נרשמות בתלת מימד – יש לקבוע יעדים לרישום החניונים התת קרקעיים במתווה של חניון ציבורי ע"ש העירייה בהתאם לסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983

יש לאבחן בין 2 מקרים

1. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התוכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
 2. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע (מתחת לקו ומעל לקו).
- התוכנית מציגה חוסר משמעותי בהיקף הקרקעות אשר ירשמו לבעלות עיריית ירושלים יש לתקן לפי הוראות בסעיף 4.1 כך שהיקף השטחים אשר ירשמו במלואם על שם עיריית ירושלים ללא הוראות רישום תלת ממד במגרשים אלו, לא יקטן מהיקף השטח בבעלות העיריה במצב הנכנס. מצב נכנס 10,163 מ"ר בבעלות העיריה ועוד כ-555 מ"ר בבעלות לא ידוע. על תוכנית זו להציע לפחות 10,163 מ"ר של מגרשים ביעוד ציבורי ללא כל רישום תלת ממדי או שימוש שאינו עירוני בקרקע.
6. בתשריית התוכנית מסומן מתחם רישום תלת ממדי הכולל מגרשים בהם לא יהיה רישום תלת ממדי. יש לתקן את תשריית התוכנית כך שרק מגרשים בהם יבוצע רישום תלת ממדי יכלול במתחם זה. יש לשים לב שכל מגרש בו ירשמו הוראות רישום תלת ממדיות לא ימנו במניין השטחים החוזרים לעירייה.
 7. באזורים ללא תכנון קיימות חלקות בבעלות עיריית ירושלים על חלקות אלו להיכנס לטבלאות האיזון "מעל לקו" כמו שאר החלקות באזור ללא תכנון.
 - א. יש להעביר טבלאות איזון לבחינת האגף בהן שהטחים ללא תכנון נמצאים מעל לקו, וכל השטחים הציבוריים בתוכנית נרשמים לטובת עיריית ירושלים.
 - ב. הפקדת התוכנית מותנה באישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון.
 8. מערך ייעודי הקרקע לא מקובל על האגף תא שטח 301 שטחי שצ"פ לא אמורים לספק את המרווחים בין המבנים ולהוות מעברים ביניהם יש להציע במקום תא שטח בעל צורה רגולרית ללא קווי בניין 0 לשצ"פ
 9. סעיף 4.3.1 סעיף קטן 7 חניות אלו יהיו רק חניות בבעלות עיריית ירושלים וישרתו את השימושים הציבוריים בתוכנית. יש להבהיר זאת במסמכי התוכנית.
 10. סעיף 4.3.2 סעיף קטן 1 יש למחוק את זכות המעבר לכלי רכב.
 11. סעיף 4.4.1 סעיף קטן 3 יש לתקן את הסעיף כך שהיה ברור שתותר התקנה של מתקנים הנדסיים אשר משרתים את המגרשים הציבוריים בלבד בשטחים אלו. כל מתקן הנדסי

- הנדרש למגרשי המגורים צריך להיות בתחום מגרשי המגורים.
12. סעיף 4.4.1 סעיף קטן 4 למחוק לא יותר שימוש לטובת מגרשי המגורים בשטח הציבורי.
13. סעיף 4.4.1 סעיף קטן 5 למחוק התוכנית נמצאת במאזן שטחים שלילי בין השטח בבעלות עירונית נכנס ליוצא לא יותר כול שימוש בשטח הציבורי ולא רישום על שם פרטיים בתת הקרקע.
14. סעיף 4.5.1 סעיף קטן 3 למחוק לא יותר שימוש בקרקע עירונית לטובת מגרשי המגורים, יש לקבל אישור אגף הנכסים לכול שימוש בקרקע עירונית.
15. טבלה 5 יש למחוק את תאי השטח התלת ממדים תוכנית זו נמצאת בחוסר למול המצב הנכנס.
16. בהוראות לטבלה 5 בסעיף הנוגע למרפסות יש לכתוב במפורש שלא תותר הבלטה של מרפסות מעבר לתחום המגרשים אשר רושמים או ירשמו על ידי תוכנית זו לזכות עירית ירושלים.
17. בהוראות לטבלה 5 בסעיף למחוק את הסעיף שניתן למקם שטחי שירות במסגרת השצ"פ לא יותר כל שימוש שאינו עירוני בשטחים הציבוריים.
18. הערות לטבלה 5 למחוק סעיף 6.
19. בסעיף 6.3.2 למחוק סעיף 4 התוכנית בחוסר במאזן השטחים.

סעיף ג' לא מוקבל לחלוטין על אגף הנכסים ולא ירשם בהוראות התוכנית בשום צורה.
בנוסף ברישום תוכנית תלת ממדית יש לסמן את הגריעה בצורה בוררה כולל ממד הגובה שלה (שהיה נפח ברור ומוגדר). לא ניתן לרשום את כלל השטח מתחת לפני הקרקע לזכות פרטיים.

20. **יש להוסיף הוראות רישום והפקעה כדלקמן:**
הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן:
תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

1. בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר . בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-170 _____ מ"ר אשר ישמש עבור (צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.
2. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
3. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.

איחוד ו/או חלוקה

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.
בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי

בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 3. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1237767 – מתחם נחלת שמעון כללי - מדובר בתכנית המבקשת ליצור מסגרת תכנונית למתחם משולב למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בין ציר הרכבת הקלה בשדרות בר לב ודרך שכס. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה, קביעת יעודי קרקע, קביעת הוראות לשימור, תוספת זכויות בניה למגורים, מסחר, תעסוקה ולמבני ציבור. קביעת קווי הבניין ונפחי הבניה במגרשים השונים. התכנית חלה על החלקות הבאות : גוש מוסדר 30821 – חלקות 1-86. גוש מוסדר 30090 – חלק מחלקה 73. גוש מוסדר 30505 – חלקה 33 וחלק מחלקות 37-38. גוש מוסדר 30506 – חלקה 2,47,54 וחלק מחלקה 50. גוש שומה 30092 – חלק מחלקות 65,69,81. גוש שומה 30095 – חלק מחלקה 43. יש לערוך את התקנון בהתאם להנחיות הבאות :	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:

איחוד וחלוקה:

- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

- השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

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

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

יש לשים לב – חלק מתאי שטח 104 ו-501 חלים בחלקות לא רשומות, אין לכלול את החלקים האלו כחלק ממתחם איחוד וחלוקה, יש לקבוע הוראות הפקעה בשטחים הציבוריים שבגבולות החלקות הלא רשומות היות וחלקים אלו לא יוכלו להירשם עד להסדרת הגוש מכח הוראות איחוד וחלוקה.

רישום:

- יש להשמיט את סעיפים 1 ו-2 לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון.

תלת ממד:

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' 301+302 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב.
- תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (z_1, z_2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי.

רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא שטח היטל מגרש תלת ממדי' היחושב כמ"ר, במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב כמ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.

יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב.

יש לתקן בתשריט המוצע את סימון מגרש תלת ממד בהתאם לגבולות מגרשי התלת ממד.

תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר.

לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

הפקעות לצרכי ציבור:

יש לשנות את הנוסח כדלהלן : "במידה ותכנית זו לא תרשם מכח הוראות איחוד ו/או חלוקה, אין מניעה כי השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין." בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : גושים מוסדרים : גוש 30821 : - חלקות 1-86 נוצרו במפת גוש סופית מתאריך 04.04.2021. גוש 30090 : - חלקה 73 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 857/2008 הרשומה מתאריך 05.01.2012. גוש 30505 : - חלקות 33,37-38 נוצרו במפת גוש סופית מתאריך 24.10.2017. גוש 30506 : - חלקה 2 וחלקת דרך 54 נוצרו במפת גוש סופית. - דרומית לחלקה 54 גובלת תצ"ר מס' אליפסה 1424/2005 הרשומה מתאריך 07.07.2010 ותצ"ר מס' אליפסה 2300/2022 הכשרה לרישום מתאריך 02/2023. - חלקות 47,50 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1569/2004 הרשומה מתאריך 28.12.2010. גושים לא מוסדרים : גוש 30092 : - בחלקה 69 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1920/1935. - לא נמצא תיעוד לגבי גבולות חלקות 65,81. גוש 30095 : - חלקה 43 רשומה בספר 1015 דף 272 וקיימת בה תצ"ר מס' אליפסה 959/1921. יש לצרף אישור מודד מחוזי לעניין גבולות חלקות 65,69,81 מגוש 30092 ולגבי חלקה 43 מגוש 30095. יש לתקן את קבצי המדידה והתשריטים בהתאם להנחיות הבאות : - יש לתקן את גבולות חלקה 37 ולהקים את גבולות חלקה 38 בהתאם למפת גוש 30505. - יש לדייק את הקשת של הקו הכחול שלא יחדור לחלקה 30 בגוש 30505. - יש לדייק את גבולות חלקה 54 בהתאם לגבולות חלקה 30 מגוש 30506, שהקו הכחול יושב במדויק על קוי הגבול מנק' g56 לנק' g57 ולתקן את הקשת לפי הקשת מנק' g56 לנק' g53	

מתצ"ר 2300/2022, שהקו הכחול לא יחדור לחלקה 30 בגוש זה. - יש לדייק את הקשת של הכחול בחלקה 54 מגוש 30506 שישב במדויק על הקשת מנק' 1001 לנק' 1002 מתצ"ר 1424/2005 שלא יחדור לחלקה 46 בגוש זה. לאחר תיקון קבצי המדידה יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע: - יש להשמיט את חלקה 30 מגוש 30505. - יש לצרף את חלקה 38 מגוש 30505 תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקיותן'. - יש להשמיט את חלקות 30,46 מגוש 30506. - יש להעביר את חלקה 54 מגוש 30506 לרובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת. נ.ב. היות וגריעות התלת ממד הינן משטחים ציבורים יש לפנות לאגף נכסים ולהגיע עמם להסכמות בנוגע לנושא רישום התלת ממד.	
מספר הקומות לא יעלה על 10 קומות. תחום התכנית נמצא באגן העיר ההיסטורית. פרויקטים נוספים סמוכים אשר אושרו לא הגיעו ל-30 קומות. מדיניות רק"ל באזור זה מציינת כי יש לבחון לגופו של עניין. 30 קומות כפי המוצג בהדמיות הינן נפח בינוי מאסיבי אשר פוגע בנצפות אל העיר העתיקה מנקודות רבות בעיר. ויתכן שיהווה תקדים שלילי לפרויקטים נוספים באגן העיר ההיסטורית. מגרש מזרחי שכונה היסטורית- 2. יש לציין בהוראות התכנית כי גבולות החניונים המוצעים לא יחרגו מעבר לקונטור המבנים המסומנים לשימור (לא תבוצע חפירה תחת המבנים לשימור). יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנוגע להקמת חניונים בתחום בורות מים משוערים ישמר שיקול דעת למחלקת השימור לשלב הוצאת היתרי הבניה. 3. יש לציין בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לאחד חלקות מצרניות לכדי חלקה אחת עד שטח של 400 מ"ר וזאת בכדי לאפשר בינוי מיטבי אשר עוקב אחר הנפחים האופייניים המקוריים. בדומה לתכנית נחלאות אשר דומה במאפייניה לעקרונות התכנון של השכונה ההיסטורית נחלת שמעון יש לשמור על 20% תכסית פנויה כליל מבינוי (ללא מעליות מדרגות ותוספות נוספות) עבור החניון התת קרקעי ניתן יהיה להקצות חלקה אחת משותפת. ניתן להציע חניות למגרש מזרחי בתחום מגרש מערבי סמוך אשר פנוי מבינוי . בהמשך לסעיפים קודמים קווי הבניין יהיו עד אפס כלפי כל החזיתות . עבור מבנה הציבור אשר מצוי בתחום המגרש ההיסטורי יש לאמץ הנחיות עיצוב אשר תואמות סעיפים קודמים לעיל עבור מגורים (גושי בינוי עד 400 מ"ר ו-20% פנוי מבינוי). מספר קומות בתחום השכונה ההיסטורית מזרחית (שלוש קומות וגג רעפים מוגבה). יש לצמצם את מספר הקומות כלפי דרך שכס על מנת שלא לייצר חומה מול השכונה ההיסטורית. ניתן להציע שימושים מעורבים שאינם מגורים כלפי דרך שכס. 4. סעיף 6.1.8 : במקום המצויין בסעיף קטן 5 יצויין : "5. שינויים בחלונות ודלתות (החלפת חלונות ו/או דלתות, הגדלתם, פתיחת חלונות /דלתות נוספים בחזיתות המבנים המיועדים לשימור) יותרו רק בכפוף להמלצות תיק התיעוד ובאישור מחלקת שימור". 5. תנאים למתן היתר : תיק תיעוד פרטני, לכ"א מהמבנים שסומנו לשימור + נספח פרטי	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

שימור שיוכנו ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, חו"ד מהנדס שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. 6. תיקי התייעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. 7. תנאים לקבלת טופס 4 : הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות.	
10 פברואר, 2025 לכבוד: עמוס דר , אדריכלים הנדון: הערות אגף שפ"ע תב"ע מס' 1237767 מתחם נחלת שמעון-סמוך לקבר שמעון הצדיק. אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. מדובר ב כ 300 יח"ד חדשות. ו כ 45 יח"ד קיימות. גודל השצ"פ כ 3 דונם כולל מעברים. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט. 3. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. 4. יש לאשר תכניות תאורה במחלקת המאור בשטחים הציבוריים. 5. השצ"פ יכיל בתוכו מתקני משחק אינטנסיבי פעיל יינטעו עצים מדשאות וכו'. 6. מחלקת גנים ונוף מבקשת לנטוע כמה שיותר עצים חדשים. 7. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ Jerusalem.pituach@gmail.com 8. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל. מאושר על ידי מחלקות האגף בכפוף לתנאים: מחלקת גננות אופירה לוי, מחלקת אחזקה אלי בצלאל, מחלקת מאור שניר קהת.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון : חוות דעת לתב"ע 1237767, מע"ר מזרח [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 13 מתאריך 17.12.2024 ולגרסת תשריט מוצע 10 מתאריך 5.12.2024] המקום : שטח מצפון למע"ר מזרח ובאב א-זהרה ומדרום לשיח ג'ראח, בין שד' בר-לב ממערב ודרך שכס ממזרח ובין רח' דלמן מצפון לרח' קונדר מדרום. גוש 30821 במלואו	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

וחלקים מגושים 30090, 30092, 30095, 30505, 30506. שטח התכנית 16.875 דונם.

מצב סטטוטורי: בחלק המערבי של השטח חלה תכנית 2969; בקצה המערבי של השטח לאורך שד' בר-לב חלה תכנית 477679; בחלק הדרומי של השטח חלה תכנית 7112; ובפינה הדר-מז' של השטח חלה תכנית 465229. סה"כ שטחי יעודי הקרקע במצב המאושר: 6,398 מ"ר לשצ"פ; 3,284 מ"ר לדרכים; 1,432 מ"ר לדרך עם פיתוח נופי. שטח נרחב בחלק המזרחי בהיקף של 5,761 מ"ר הוא ללא תכנית מאושרת וללא ייעוד סטטוטורי. בחלקו המזרחי של השטח קיימים מבנים ישנים בני 1-2 קומות, הכוללים כ-25 יח"ד (לפי אומדן).

מצב מוצע:

יצירת מסגרת תכנונית למתחם משולב למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. שינוי יעודי הקרקע בשטח התכנית למגורים ה' - תא שטח 211 בשטח בסך 2,875 מ"ר; מגורים ג' - תאי שטח 201-209 בשטח כולל בסך 2,878 מ"ר; מבנים ומוסדות ציבור - תאי שטח 101-104 בשטח כולל בסך 3,515 מ"ר; לשצ"פ - תאי שטח 301-303 בשטח כולל בסך 2,689 מ"ר; ולדרך מוצעת - תאי שטח 501-503 בשטח כולל בסך 4,917 מ"ר.

תאי שטח 201-209 בייעוד מגורים ג' מוצעים בצד המזרחי של שטח התכנית, בתחום מתחם לשימור. כולם למעט תא שטח 203 כוללים מבנים המסומנים לשימור, לגביהם יהיה צורך להכין תיק תיעוד. בתאי שטח אלה מוצעים מבנים לשימוש מגורים, ובתאי שטח 201-202 מוצעת גם חזית מסחרית לדרך שכם.

תא שטח 211 בייעוד מגורים ה' מוצע על שטח נרחב בצד המערבי של תחום התכנית. מוצעים בו שימושים של מגורים, חזית מסחרית לכיוון ציר הרק"ל בדרך בר-לב, מוסדות אקדמאים ו/או תעסוקה, ושטח מבונה לצרכי ציבור.

תאי שטח 101-104 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יכללו שימושים ציבוריים שונים, בתאי שטח 103 ו-104 מוצעים מעונות סטודנטים ושימושים נלווים, דיוור בהישג יד ושימושים נלווים, וכן מסחר נלווה.

נתוני שטחי הבנייה המרביים מתייחסים לשטחים סחירים בלבד (ללא שטחים ציבוריים). בתא שטח 211 מוצע שטח למבנים ומוסדות ציבור בהיקף 1,300 מ"ר מרבי, ושטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך בהיקף 4,963 מ"ר – ישמש למכללה ו/או תעסוקה בקומות המסד.

התכנית מציעה זכות למעבר רגלי בין ת"ש 201-202, לצורך מעבר בין השצ"פ בת"ש 301 לדרך שכם, בין ת"ש 101-208 לצורך מעבר בין שצ"פ בת"ש 301 לרח' דלמן, וכן שני מעברים בתחום ת"ש 211 לצורך חיבור בין ציר הרק"ל בדרך בר-לב לבין השצ"פ בת"ש 302 ובין ציר בר-לב לרח' קונדר.

הערכת התכנית:

מדובר במתחם שכולל בחלקו המזרחי מבנים ישנים בעלי ערכים אדריכליים והיסטוריים ראויים לשימור. יש לשאוף שהתכנון המוצע ישמור על אופי המרחב הבנוי הקיים, כפי שהוצג בחלופת השימור המרקמי המאופיין בסמטאות (חלופת "נחלאות"), אשר הועדפה ע"י צוות מח' השימור, במסגרת דיון מתאריך 4.2.2024. יש לציין כי לפי מסמכי המדיניות לבינוי לאורך צירי הרק"ל, במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם יתאפשר בינוי בגובה של עד 18 קומות ועד 720% בנייה מרביים. הבינוי המוצע בתא שטח 211 חורג מהגדרות אלה, בעיקר בגובה המוצע של 30 קומות. גם אם סוכם על חלופה שבה ניתן לקדם בינוי אינטנסיבי לגובה אשר חורג ממדיניות התכנון כלפי שד' בר-לב בכדי לאפשר את שימור האופי והמרקם ההיסטורי של האזור הוותיק בחלק המזרחי של התכנית, הבינוי המוצע גבוה באופן משמעותי מעקרונות המדיניות. בתאי שטח 201 ו-202 מוצע בינוי של מעל 600%, שלהבנת לא תואם לייעוד מגורים ג'.

(המוגדר כבינוי של 201% עד 350%). יש לקבוע בתאי שטח אלה ייעוד מגורים ד'. מדובר במתחם הנמצא באזור תפר בין אוכלוסיות. לא ברור מנתוני התכנית איזו אוכלוסייה מתגוררת או צפויה להתגורר בחלק המזרחי המיועד לשימור, אשר ממזרח לכביש החדש המוצע. מדובר ב-96 יח"ד המוצעות בתאי שטח 209-201. בהמשך למפורט לעיל, התושבים שצפויים לגור בחלק המזרחי של התכנית המוצעת יקבלו מענה במגרש הציבורי המזרחי – תא שטח 101. אנו מניחים כי במתחם החדש המתוכנן בחלק המערבי של השטח יתגוררו משפחות יהודיות בעלות צביון דתי-לאומי ולפיכך אנו מניחים גודל משק בית ממוצע של 4.5 נפשות ושנתון חינוך בשיעור 2.8%. לאור זאת במתחם המתוכנן הכולל 220 יח"ד צפויה אוכלוסייה בסך 990 תושבים, ו-28 ילדים בשנתון. עבור אוכלוסייה זו נדרשים שירותי הציבור הבאים: מעון יום - 2 כיתות.

גן ילדים - 3 כיתות.

בי"ס יסודי (א-ו) - 6 כיתות.

בי"ס על-יסודי (ט-יב) - 6 כיתות.

מענה לתלמידי בתי הספר יינתן מחוץ לשטח התכנית.

בתי כנסת – לפי הערכה צפויים כ-400 מתפללים קבועים. נדרש שטח בסך כ-600 מ"ר שעשוי להתחלק לשני בתי כנסת. יש לקבל התייחסות ממנהל אגף מבני דת לנושא בתי הכנסת הנדרשים.

שלוחת מתנ"ס/אגף קהילתי/מועדון נוער – 400 מ"ר בנוי. שטח זה יכול לשמש גם כבית כנסת.

שצ"פ שכונתי - לפי 3 מ"ר לנפש נדרש כ-3 דונם.

בהתאם לצרכי הציבור הנדרשים כמפורט לעיל, להלן המלצה לחלוקת שירותי הציבור בתאי השטח המוצעים:

תא שטח 102: 2 כיתות גן ילדים ומעליהן בית כנסת אחד.
תא שטח 211: הקצאת שטח בנוי עבור השימושים הבאים:
אשכול מעונות יום 3 כיתות (כיוון שלא ניתן לתכנן מעון יום של פחות מ-3 כיתות), שטח בנוי בסך 441 מ"ר וחצרות צמודות בשטח 305 מ"ר סה"כ;
כיתת גן בשטח בנוי 130 מ"ר וחצר צמודה בשטח 200 מ"ר;
בית כנסת בשטח בנוי בסך 300 מ"ר;
בנוסף ישולב אגף קהילתי / שלוחת מתנ"ס בשטח בנוי בסך 400 מ"ר.
כאמור, לא ברור באופן מוחלט מהי זהות אוכלוסיית היעד בחלקה המזרחי של התכנית. לפיכך תא שטח 101 ייועד למבנים ומוסדות ציבור ללא שימוש מוגדר. השימוש הדרוש בתא השטח הנ"ל ייקבע בהמשך בהתאם לאופי האוכלוסייה.
ברשימת השימושים המוצעים בתא שטח 211 לפי טבלה 5, יש לאפשר שימוש של "מבנים ומוסדות ציבור" עבור הקצאות מבונות ציבוריות בכל התחומים, ולא לאפשר בשטח מסוים שימוש של "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך".
בשימושים המוצעים בשצ"פ מצוינים בין השאר תשתיות ומתקנים הנדסיים. כמו כן, לפי טבלה 5 בתחום השצ"פ בת"ש 301 ו-302 מוצע חניון. אנו מתנגדים לכך.
לפי טבלה 5 שטח השצ"פ בשני תאי השטח הנ"ל מסתכם ב-2,912 מ"ר, ואילו בסעיף 3.2 בטבלת השטחים מצוין כי שטח השצ"פ המוצע הכולל הוא 2,689 מ"ר. יש לדייק נושא זה. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים.
עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה, ובעזרת מערכות עצמאיות ונפרדות ככל הניתן מהמגורים. תנאי להיתר בנייה מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח.
יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".

כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
אורכם של הרחובות, בתחום התוכנית, תהא מדרכה רציפה. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
ציפוף, תוספת יח"ד		התאמה לחזון העיר
תוספת שטחי מסחר תעסוקה		כלכלת היישוב/ הרשות:
יצירת שטחים חומים עבור מוסדות חינוך וציבור		השפעות חברתיות:
תוספת דרכים		תשתיות ותחבורה:
יצירת שצ"פ		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית מציעה תכנון מתחם עירוני בעירוב שימושים למבני מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור וחינוך תוך שימור הרקמה ההיסטורית של שכונת נחלת שמעון המקורית. התכנית ממוקמת בין ציר רק"ל לציר משמעותי – פנימי- צפון דרום של שכונת שיח' ג'ראח. מדובר בתכנית, אשר מטרתה להציע מתחם מעורב שימושים חדש, לצד שימור אדריכלי של מתחם קיים, הסדרת מרחב עירוני בעל פוטנציאל ויצירת מרחב

חיים הן עבור האוכלוסיות המועסקות באוניברסיטאות ובתי חולים הסמוכים והן עבור כלל תושבי העיר.

התכנית כוללת שני מתחמים שונים ונפרדים לתכנון – האחד החלק המזרחי הריק על ציר הרק"ל והשני החלק המזרחי שאין בו תכנית סטטוטורית והוא מבונה ברובו.

1. הבינוי במגרש 211 יותאם לעקרונות מדיניות ציר הרק"ל. יש לצמצם גובה בינוי ל-18 קומות ותכנית המבנים ללא הקטנת היקף שטחי הציבור, אחוזי הבנייה יצומצמו בהתאם ל 720 אחוז, השימושים יכללו תמהיל שימושים על פי מדיניות רקל – 75 אחוז למגורים ו 25 אחוז לשימושים מסחר ותעסוקה

2. מגרש 104 יכלול בינוי על פי עקרונות מדיניות רק"ל – בנייה של 10 קומות נפחי ובקווי הבניין של המדיניות.

3. בקומת הקרקע של מגרשים 211 ו 104 תהיה חובה לחזית מסחרית.

4. רוחב המדרכה בחזית לרחוב חיים בר לב לא תפחת מ 3.5 מטרים.

5. בהתאם לדרישות מחלקת מדיניות תכנון בנוגע להפרשות לגני ילדים ומעונות יום חצרות של גני הילדים פונים דרומה ולא יופנו אל רמפת החניה.

6. יש להשלים דו"ח ניהול נגר כתנאי להפקדה בהתאם להוראות תמ"א 1.

7. יש להשלים סקר קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדה.

8. יש להשלים נספח סביבתי כולל בדיקה מיקרו אקלימית כתנאי להפקדה.

9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב 2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.

11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

12. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

13. תנאי להיתר בניה 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.

14. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר

הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

15. 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.

16. 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.

17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה.

18. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.

19. שטחי הבניה במגרשים לצורכי ציבור יהיו 200 אחוז ב 4 קומות במגרש 101, 300 אחוז ו 6 קומות במגרשים 102, 103 .

20. התכנית תכלול את השימושים הציבוריים הבאים לפחות:

א. מעון יום - 2 כיתות.

ב. גן ילדים - 3 כיתות.

ג. בתי כנסת – לפי הערכה צפויים כ-400 מתפללים קבועים. נדרש שטח בסך כ-600 מ"ר שעשוי להתחלק לשני בתי כנסת. יש לקבל התייחסות ממנהל אגף מבני דת לנושא בתי הכנסת הנדרשים.

ד. שלוחת מתנ"ס/אגף קהילתי/מועדון נוער – 400 מ"ר בנוי. שטח זה יכול לשמש גם כבית כנסת.

21. מגרש מזרחי שכונה היסטורית-

22. יש לציין בהוראות התכנית כי גבולות החניונים המוצעים לא יחרגו מעבר לקונטור המבנים המסומנים לשימור (לא תבוצע חפירה תחת המבנים לשימור). יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנוגע להקמת חניונים בתחום בורות מים משוערים ישמר שיקול דעת למחלקת השימור לשלב הוצאת היתרי הבניה.

23. יש לציין בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לאחד חלקות מצרניות לכדי חלקה אחת עד שטח של 400 מ"ר וזאת בכדי לאפשר בינוי מיטבי אשר עוקב אחר הנפחים האופייניים המקוריים. בדומה לתכנית נחלאות אשר דומה במאפייניה לעקרונות התכנון של השכונה ההיסטורית נחלת שמעון

יש לשמור על 20% תכסית פנויה כליל מבינוי (ללא מעליות מדרגות ותוספות נוספות) עבור החניון התת קרקעי ניתן יהיה להקצות חלקה אחת משותפת.

24. ניתן להציע חניות למגרש מזרחי בתחום מגרש מערבי סמוך אשר פנוי מבינוי.

25. בהמשך לסעיפים קודמים קווי הבניין יהיו עד אפס כלפי כל החזיתות.

26. עבור מבנה הציבור אשר מצוי בתחום המגרש ההיסטורי יש לאמץ הנחיות עיצוב אשר תואמות סעיפים קודמים לעיל עבור מגורים (גושי בינוי עד 400 מ"ר ו-20% פנוי מבינוי).

27. מספר קומות בתחום השכונה ההיסטורית מזרחית (שלוש קומות וגג רעפים מוגבה).

28. סעיף 6.1.8: במקום המצויין בסעיף קטן 5 יצויין: "5. שינויים בחלונות ודלתות (החלפת חלונות ו/או דלתות, הגדלתם, פתיחת חלונות /דלתות נוספים בחזיתות המבנים המיועדים לשימור) יותרו רק בכפוף להמלצות תיק התיעוד ובאישור מחלקת שימור."

29. תנאים למתן היתר: תיק תיעוד פרטני, לכ"א מהמבנים שסומנו לשימור + נספח פרטי שימור שיוכנו ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, חו"ד מהנדס שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.

30. יקי התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.

31. תנאים לקבלת טופס 4: הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות.

32. ישנו פער בין מטרות התכנית למסמכים שהוגשו. המסמכים דלים וחסרים את הפירוט הבא, תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמתם כדלהלן:

יש להשלים חזיתות חתכים והדמיות, חסרה התייחסות למפלסים עקרוניים ורוחבי ומדרכות, תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום והשלמה של נספחים נדרשים מול מח' התכנון והאגפים הנדרשים.

33. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום ואישור תכנית פיתוח מול מהנדס העיר או מי מטעמו, הבוללת התייחסות נרחבת למפלסים, לנושאי ניקוז, מעברים, שבילים, סקר עצים, אוורור חניונים, חתכי רחוב, עומקי שתילה וכד'.

34. יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה לכלל המבנים הקיימים באזור המזרחי של התכנית יהיה תיאום ואישור עם מח' השימור העירונית עבור כל מבנה בנפרד.

35. שלביות ביצוע: יש לקבוע כי כל החלק המזרחי של התכנית יבנה בהינף אחד.

36. בטבלה 5 חסרה נהירות ומידע רב:

37. יש להוסיף תחת תת-עמודה את שטחי המסחר המצוינים בתאי השטח 101-104 בהערה נפרדת לטבלה 5.

38. יש לעדכן טבלה 5 בהוראות התכנית כי כל השטחים למבנ"צ יהיו עיקריים.

39. מבני ציבור:

40. ע"פ המלצת מחלקת מדיניות תכנון יש להציג:
41. תא שטח 102:
42. 2 כיתות גן ילדים - שטח בנוי 130 מ"ר לכל כיתת גן וחצר בשטח 175 מ"ר לכל כיתה.
43. בית כנסת
44. תא שטח 211: הקצאת שטח בנוי עבור השימושים הבאים:
45. אשכול מעונות יום- 3 כיתות. שטח בנוי בסך 441 מ"ר וחצרות צמודות בשטח 305 מ"ר סה"כ.
46. כיתת גן - שטח בנוי 130 מ"ר וחצר בשטח 175 מ"ר לפחות.
47. בית כנסת / מבנה דת בשטח בנוי בסך 300 מ"ר.
48. אגף קהילתי / שלוחת מתנ"ס בשטח בנוי בסך 400 מ"ר.
49. אין התאמה בין השטחים החומים המוצעים לבין הפרוגרמה שנשלחה, ההתייחסות תושלם לאחר תאום התכנות לדרישות פרוגרמה.
50. תא שטח 101- שטח חום- יש לציין את הצרכים הפרוגמאטיים
51. כתנאי להיתר בניה יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור.
52. , יש להראות היתכנות לאור הדרישות הפרוגרמטיות של מדיניות התכנון. כמו כן, יש להציג בדיקת היתכנות של גודל החצרות הנדרש לפונקציות השונות.
53. חתך 2-2, במגרש 103 יש לשנות את הצבע חום למבני ציבור.
54. - יש לבדוק כי השטחים של תא 101 מספקים לצרכים הפרוגרמטיים.
55. סעיף 6.1.2 – חנייה: "לא תותר הצמדת חניות שאינן עבור המגורים בהתאם לתקן." סעיף זה לא מקובל, יש לשנות סעיף זה שהחניות יוצמדו ויעברו לבעלות העירייה לשימושים הציבוריים.
56. יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן.
57. על היזם לתכנן ולבצע את החניות עבור השימושים הציבוריים ויימסרו לבעלות העירייה.
- 58. אגף נכסים:**
59. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום ואישור מסמכי התכנית ע"י אגף נכסי עירייה.
60. ,לא ניתן לבצע איחוד בין חלקות או גושים מוסדרים לא מוסדרים. כמו כן לא ניתן לבצע רישום תלת ממדי באזורים לא מוסדרים.)
61. קרקעות בייעוד ציבורי במסגרת איזון חוזר בתוכנית אינן נרשמות בתלת מימד – יש לקבוע יעדים לרישום החניונים התת קרקעיים במתווה של חניון ציבורי ע"ש העירייה בהתאם לסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
- 62. שפ"ע:**
63. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
64. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.

65. יש לאשר תכניות תאורה במחלקת המאור בשטחים הציבוריים.
66. השצ"פ יכיל בתוכו מתקני משחק אינטנסיבי פעיל יינטעו עצים מדשאות וכו'.
67. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת גנים ונוף .
68. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה
69. תנאי למתן היתר בניה של מגרש 211 יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח במגרש 302 ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הפיתוח בפועל
70. תנאי למתן היתר בניה של המתחם המזרחי יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח במגרש 301 ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הפיתוח בפועל .
71. תנאי למתן היתר בניה של המתחם המזרחי יהיה הריסה של כל הבניינים בייעודי הקרקע הציבורים במתחם והעברתם לידי עיריית ירושלים.
72. תנאי להיתר בניה של כל המתחם המזרחי יהיה תיאום עם מחלקת השימור לעניין הבניינים המסומנים במתחם ותנאי לטופס 4 יהיה שימור וחיזוק של בניינים אלה על פי הנחיות מחלקת השימור.
- 73. הוראות התכנית:**
74. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
75. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור מחלקת נכסים.
76. יש לעגן בהוראות התכנית סעיף המפנה בעת מתן היתר בניה למחלקה למדיניות התכנון, שתקבע את השימוש הספציפי להפרשה המבונה. יש לתאם את מיקום ובינוי הפרשה המבונה מול המחלקה ומדיניות התכנון והמחלקה לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונם של אגף חברה.
- 77. תנאים למתן היתר וטופס 4:**
78. מייד עם אישורה של התוכנית תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתום 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
79. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
80. תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר והתמ"ר.
81. יש להטמיע סעיף הפקעה לצורך הפקעת שטח ציבורי בתיאום מול מחלקת נכסים.
82. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

83. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

84. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום לשביעות רצונה של המחלקה לאיכות הסביבה בנושאי אוורור ופליטת מזהמים, זיהום אוויר, מיקום מערכות, מיקרו-אקלים, אקוסטיקה, חלחול מי נגר, רעש וחזית חמישית.

85. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

86. לאורכם של הרחובות בהם מתוכננת כניסה אל חניון תת-קרקעי, תהא מדרכה רציפה.

87. יש לחייב כי מפלסי הרחובות הפנימיים יהיו אחידים ורציפים ככל הניתן עם מינימום מדרגות / טרסות בפיתוח לטובת נגישות מירבית.

88. יש לקבוע כי כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').

89. יקבע בהוראות התכנית כי הבניה תבוצע לפי תקן 5281 לבניה ירוקה באישור מעבדה מוסכמת.

90. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע.

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

92. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

93. השלמת חו"ד של מחלקות ותיאום תכנון נוסף ככל שיידרש:

צתא"ל, צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף מבני ציבור, תברואה, מנח"י, חברת חשמל, רשות העתיקות, מחלקת מידע תכנוני, אגף שפ"ע (תחזוקת כבישים ומדרכות + מחלקת גננות), מדיניות התכנון, אגף תשייה.

מספר סידורי: 15

פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	1142322
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	בית מדרש לתורה עטרת ישראל
עורך התכנית :	דלה פרגולה מיכל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	29/05/2023
כתובת	הרב יצחק חי טייב 22 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30256	89	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/02/2024	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן : 1. הוועדה בחנה את הנימוקים לשינוי הייעוד של הקרקע ממוסד ציבורי לייעודים של מגורים ושצ"פ או מגורים ושצ"פ משולב במבני ציבור. 2. הוועדה תציין כי מדובר במגרש גדול, המיועד למוסד ציבורי, בהתאם לתכנית 101-0094474, שאושרה בשנת 2018. היקף השטחים המאושר במגרש הינו כ-170%, קרי כ-8,555 מ"ר. 3. עוד יצוין כי על אף שחלפו כחמש שנים מאז אישור תכנית 101-0094474, טרם מומש המגרש בייעודו, והוא נותר כשטח שאינו מפותח. 4. הוועדה שקלה את המתווה החדש המוצע בתכנית, לאחר תיאומים שנעשו מול לשכת התכנון ואגף התכנון בהמשך להמלצת הוועדה המקומית לפיו 60% משטח המגרש ייועד לשצ"פ או שצ"פ משולב במבני ציבור (פיגימה) ויתרת המגרש , תיועד לשימושי מגורים. 5. הוועדה סבורה כי למתווה המוצע יתרונות תכנוניים משמעותיים המצדיקים את שינוי הייעוד כאמור. ראשית, התכנית מציעה שינוי הייעוד ממוסד ציבורי, לטובת ייעוד לשטחים ציבוריים שישמשו את תושבי השכונה הן כהמשך לשדרת השצ"פ החוצה את השכונה ממזרח והן כמשמרת את המבט והחיבור לשטחים הפתוחים ממערב, ולטובת ייעוד למגורים, שיאפשר תוספת יח"ד אשר ייתרמו להמשך פיתוח השכונה ולניצול מיטבי של משאב הקרקע העירונית המצוי בחסר רב. 6. הוועדה תציין בהקשר זה כי היא מקבלת את המלצת הוועדה המקומית להסרת השצ"פ הקיים ממסמכי התכנית וצמצום הקו הכחול בהתאם. בינוי : 7. הוועדה תציין כי שכונת הר נוף סומנה בתכנית המתאר כאזור "לא לציפוף". באזור זה בתכנית המציעה בניין חדש, יש לבחון את מספר יח"ד והיקף שטחי הבניה בהתייחס לתכניות מאושרות בסביבת התכנית, בהתאם למאפייני הבינוי הקיימים

בסביבה ובהתאם לטבלה 5 של תכנית המתאר.

8. בענייננו אושרה בשכונה תכנית 101-0761346 הכוללת תוספת של כ 240 יחידות דיור חדשות. בתכנית (אושרה בשנת 2021) אושרו אחוזי בניה בהיקף של 450%. בהתייחס למגרשים בסביבת התכנית שבעניינינו יצוין כי היקפי הבניה בהם עומדים על כ-210% עד 310%.

9. בענייננו, לאחר שבחנה הוועדה את הבינוי הסובב, גודל ומיקום המגרש ביחס לרחוב ובסמיכות לשטחי ציבור גדולים, ולאור העובדה כי התכנית מציעה תכנון המשלב מגורים וצרכי ציבור, השתכנעה הוועדה כי קיימת הצדקה לקבוע במגרש היקף של 450% מרבי. שטחי הבינוי יצומצמו בהתאם. יובהר כי אחוזי הבינוי מתייחסים למופע הבינוי מעל מפלס רחוב חי טייב. בנוסף, תתאפשרנה הקמת מפלסים נוספים מתחת למפלס הרחוב בהתאם למופע הבינוי התקבל וכן ייקבעו הפרשות מבונות בשטח המגורים עבור 2 כיתות גן בהתאם לחו"ד מח' מדיניות תכנון כמפורט להלן. בהתאם למדיניות, השטחים הציבוריים המבונים המוצעים יהיו בנוסף לזכויות הבניה.

10. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת היקף החנייה מתחת לשצ"פ בהתייחס לממשק של הבינוי עם השטחים הפתוחים והמשך הטיילת המוצעת בתיאום עם לשכת התכנון.

11. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצבת צוברי גז, חדרי טרפו או פתחי שירות לחדרי טרפו, או פחי אשפה מוטמנים כלפי הרחוב.

12. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח גישה נגישה לשצ"פ ממפלס הרחוב. הוראה זו תקבע בסטייה ניכרת וזאת על מנת להבטיח את נגישות השטחים הציבוריים ממפלס הרחוב.

13. מרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין.

14. קווי הבניין יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון.

תחבורה:

15. נוכח פתרון החנייה המוצע בחלקו מתחת לשצ"פ המוצע בתכנית הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת נספח תלת מימד בתיאום עם לשכת התכנון וצירופו למסמכי התכנית.

16. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום ההיבטים התחבורתיים של התכנית עם יועץ התחבורה של הוועדה ואישורו.

שטחי ציבור:

17. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית וחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון ייקבעו שטחים ציבוריים מבונים בתכנית עבור 2 כיתות גן על פי הפירוט הבא:

18. 130 מ"ר שטח עיקרי לכיתה בתוספת 175 מ"ר חצר לכיתה וחניה בהתאם לתקן.

19. מיקום השטחים הציבוריים יאפשר גישה ברכב (גם באמצעות החניון התת קרקעי)

20. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף שלביות ביצוע בדבר תנאי להיתר בניה למגורים יהיה מתן היתר בניה לשטחים הציבוריים בתיאום עם האגף למבני ציבור. תנאי לאכלוס המגורים יהיה מתן טופס אכלוס לשטחים הציבוריים המבונים. 21. יש לסמן את השטחים המיועדים בנספח הבינוי. מיקום מוסדות הציבור כהפרשה מבונה יהיה מסומן בנספח הבינוי אשר יוגדר כמחייב. 22. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם למדיניות הוועדה בעניין הפרשות מבונות, לרבות סימון מיקום ההפרשות הציבוריות בנספח הבינוי, וקביעת הוראות בתכנית בעניין זה. אחר 23. על מנת לעודד את מימוש התכנית בהקדם האפשרי, יקבע בהוראות התכנית סעיף פקיעת תוקף לפיו פרק הזמן להוצאת היתרי בניה למימוש הבינוי בתא שטח 1 בתכנית יהיה חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של שש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, תוקף התכנית יפקע והמצב התכנוני יחזור להיות כפי שהיה טרם אישור תכנית זו. 24. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, מספר הקומות זאת על מנת להבטיח את מופע הבינוי בתכנית. 25. תיקבע בתכנית הוראה בדבר ביצוע מבני המגורים בתכנית בהינף אחד. 26. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת תיקונים בהתאם להחלטה זו ועריכת תיקונים טכניים בהתאמה לתכנון חושב רישוי בתיאום עם לשכת התכנון. 27. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת התייחסות משרד התחבורה או מי מטעם לעניין הקרבה לתת"ל 2 (כביש 16) והטמעת הערותיהם במסמכי התכנית. 28. התכנית תיערך כתכנית איחוד ותנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ השמאי לוועדה בהתאם. 29. 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. 30. 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	
התוכנית ירדה מסדר היום.	07/01/2024
התכנית ירדה מסדר היום.	10/12/2023
התוכנית ירדה מסדר היום.	26/11/2023

החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי.	10/09/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מיקום התוכנית הינו בשטח רגיש סביבתית בתווך בין עיר ויער ירושלים הצמוד אליו, והמשך ישיר של ציר השצ"פ מאושר החוצה את השכונה ממזרח למערב. תוכנית זו מהווה הזדמנות להטיב עם שני הגורמים. לטובת כך יש להציע תכנון יותר "הוליסטי" המשפר את החיבור של שכונת הר נוף לפארק המטרופוליני הצמוד תוך שמירה על מרחק של הבינוי מתווי ערוץ הנחל ושיקום התווי הטבעי באזור שפוכת עפר מתחת לרח' חיי טייב, כמפורט : יש להוציא מתחום הקו הכחול את השצ"פ המאושר אשר חשוב בשמירה על המפתח, המבט וגישה הישירה ליער ירושלים. יצויין כי אין הצדקה או תרומה ציבורית בצמצום שטח השצ"פ עבור שטח למבנים ומוסדות ציבור, מדובר על ציר ירוק המשכי- מזרח מערב- חשוב בשכונה המוביל אל היער, וכי השצ"פ המוצע מעל חניה פרטית נחות בהרבה מהמצב הקיים שאמנם ניתן לשקם ולשפר, אך מהווה ממשק ישיר של העיר עם השטחים הפתוחים המקיפים. התכנית מציעה חניה מתחת לשטח המוצע למבנים ומוסדות ציבור, אולם מתחת לשטח המיועד למבני המגורים כלל לא מוצעת חניה. החניה מייצרת כלפי דרום קיר תמך משמעותי (בגובה של 10 מ' כלפי מבנה ציבור בחלקה 92), כמו כן אין הצדקה להגביל את השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח עם תכנון חניה תת קרקעית עבור המגורים. יש לשלב את הכניסה לחניה עם הרמפה המסומנת לרכב חירום ולתכנן את החניון באופן שיהיה ברובו מתחת למגרש המגורים (מגרש של כ 2 דונם) עם אפשרות לגלישה לשטח הציבורי. מכיוון שהתכנית מציעה חפירה משמעותית בצמוד לתוואי של כביש 16 יש לערוך תיאום עם משרד התחבורה או מי מטעמו ולקבל את אישורו . רמפת הגישה למגורים תוצע בשטח המיועד למגורים ולא ע"ח שטח מיועד לצורכי ציבור, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם. התוכנית המוצעת מוסיפה 120 יח"ד בהיקף בינוי של 647% בניה-, מדובר בבינוי שאינו תואם למדיניות בשכונה ובהיקפים שאינם מקובלים בבניה שאינה על צירים ראשים או בתכניות של פינוי בינוי – בנוסף מגרש המגורים הוא בשטח של כ 2 דונם בלבד ואינו יכול להכיל אחוזי בניה גבוהים בבניה של עד 10 קומות בשל הצפיפות המתקבל של שלושה בניינים , מעבר לכל יש לציין כי מדובר על מגרש עם היסטוריה ארוכה של תכניות שהוגשו עליו ודיונים רבים שנערכו לגבי המופע של הבניינים במיקום ספציפי זה של נפיתחה לכיוון יער ירושלים ולכן יש לצמצם את נפח הבינוי בצורה משמעותית להיקפי בינוי של % 450 בניה מירבי למגורים , יש לתקן את כל מסמכי התכנית	23/08/2023

בהתאם

השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יתוכנן בהתאם לטופוגרפיה, במורד ההר בכיוון מז' - מע', באופן שישתלב בשיפועים הקיימים ללא קירות תמך, ויאפשר גישה ישירה מהמפלסים השונים אל היער. תקבע הוראה בעניין ללא עליה מעל מפלס הרחוב, זכויות הבניה יגזרו מתנאים אלה.

לעדכן שימושים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לפי חו"ד דעת מדיניות תכנון: חינוך ומעונות יום ו/או גני ילדים, ולצרכי חברה, קהילה, תרבות ופנאי.

היקף צורכי ציבור, יש להציג הפרשות מבונות בשטח המגורים בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון עבור שתי כיתות גן בשטח 130 מ"ר בנוי + 175 מ"ר חצר לכל כיתה.

על השטחים להיות במקומות מיטבים בקומות שמעל פני רחוב חי טייב, בנגישות מלאה ובכניסה נפרדת, יש להציג את דרכי הגישה לגני הילדים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן, בתאום אגף תוש"ה.

תנאי להפקדה יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון המוצע.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי חצר גני הילדים אם תמוקם מעל גג חניון תתוכנן עם אדמה בעומק 50 ס"מ לפחות.

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

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

בתא שטח ביעוד מגורים יש להציע קווי בניין כללים, לצורך גמישות לשלב התכנון המפורט להיתר, תוך שמירת מרחק של 4 מ' מגבולות המגרש המיועד למגורים. יסומן קו בניין 0 בתת הקרקע ותקבע תכנית בניה תת קרקעית מקסימלית של 80%.

חניה תוצע בתת הקרקע במלואה, תקבע על כך סטיה נכרת.

הבינוי המוצע יבנה בהתאם לטופוגרפיה, תוך הימנעות מהקמה של קירות תמך והשתלבות עם שיפולי ההר על מנת להקטין גובה קירות תמך המוצעים בתוכנית (מגיעים לגובה של כ 5.5 מ') ולמנועה את תופעת שפוכת עפר המאפיינת את הבינוי בסמיכות למגרש, ככל וידרשו קירות תמך יהיה בגובה מקסימלי של עד 3 מ' ובמרווחים שמאפשרים פיתוח ונטיעות.

יש לתקן את סעיף 4.1.2 ד חניה המציע "תקן מיוחד" - חניה תוצע עפ"י התקן התקן לעת הוצאת היתר בניה

בתחום התוכנית מתוכנן חיבור רח' חיי טייב לטיילת ההיקפית המתוכננת של שכונת הר נוף. יש לקבוע כי תנאי להיתר יהיה תיאום תוכנית הפיתוח והבינוי עם מהנדס העיר או מי מטעמו להשתלבות עם תכנון הטיילת ולאפשר חיבוריות מיטבית בין השניים.

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 לפעול לשימור עצים בוגרים בעלי ערכיות בשולי המגרש המיועד לבנייה, יש לקבוע הוראה לשמור על מרחק של 3 מ' מבינוי עילי או תת קרקעי מעצים אשר יסומנו לשימור בגבול התכנית.

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

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 5.2 מ'.

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

בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים לפרויקט ובנוסף לבחון את הצורך בתוספת תשתית השנאה מעבר לנדרש בפרויקט זה עבור צרכי השנאה במרחב כולל ביטול שנאים על עמודים קיימים וכו', ככל וידרש חדר שנאים, הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית בשטח הסחיר, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטיה ניכרת.

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, תקבע על כך סטיה נכרת.

יש להסיר הערה א לטבלה 5 שקובעת אפשרות לתוספת אפשרית של 10 יח"ד נוספות או לחילופין להוסיף 10 יחידות דיור לתקנון התכנית. ללא תוספת זכויות.

יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחיות מנהל התכנון – לתקן סעיף ב בהוראות לטבלה 5

לאור צמצום הקוו הכחול לחלקה בייעוד מוסד בלבד אין צורך בקביעת התכנית כתכנית איחוד וחלוקה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.

תנאי הפקדת תוכנית יהיה הגשת נספח מיקרו אקלימי ונספח ביוב לאישור מחלקת איכות סביבה לפי חו"ד המחלקה.

יש לתקן נספח ניקוז וניהול נגר לפי חוות דעת מחלקת איכות סביבה.

התכנית גובלת וחופפת באתר טבע עירוני: נחל רומאים. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת סקר טבע מקדמי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי

הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתו. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.

לעת פתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאדריכל העיר, שפי"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.

לא יותר ניווד 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

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

יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפי מרחבים ציבוריים למעט לכיוון היער ולכיוון בית הכנסת, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא

יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי.

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

לקבוע שלביות ביצוע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.

התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית ל 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה-

השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, המחלקה לנגישות, אגף שפי"ע,

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

החלטה לשוב ולדון בתכנית לאחר דיון בוועדה המקומית, התכנית תשובץ לדיון בישיבת וועדת המשנה 30/07/2023 הנקודתית הבאה. .	
החלטה לשוב ולדון בתכנית לאחר דיון בוועדה המקומית, התכנית תשובץ לדיון בישיבת וועדת המשנה הנקודתית הבאה. .	

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית מציעה שינוי ייעוד משטח למוסד לשטח למגורים ושצ"פ, לצורך הקמת מבני מגורים חדשים ומבנה ציבור: 1. שינוי יעוד קרקע ממבנים ומוסדות ציבור (מוסד) למבנים ומוסדות ציבור/ שצ"פ, מגורים ד'. 2. הפרשה של 60% מהקרקע בייעוד מאושר של מוסד לטובת שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בהיקף של כ- 3 דונם. 3. קביעת שטחי הבניה למגורים- 18,121 מ"ר. מתוכם 9,121 מ"ר מעל כניסה קובעת (רחוב חיי טייב) שהינם 450% בניה מרביים. 4. קביעת מס' יח"ד ל- 110 יח"ד 5. מסך יח"ד המוצעות- 25% יהיו בשטח של עד 80 מ"ר. 6. הקמת 3 מבני מגורים מחוברים בני 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 6 קומות מתחת. 7. במגרש מגורים- הפרשה מבונה לצורכי ציבור לשימוש חינוך. 8. 10% חנייה אורחים. 9. קביעת הוראות רישום, לרבות רישום בתלת- מימד. התכנית מקודמת בסמכות הועדה המחוזית.

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

לתוכנית הוגשו 272 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

החברה להגנת הטבע

עיקרי ההתנגדויות:

לאור חוסר ההתאמה לתכנית מתאר 2000 שמסמנת את המתחם ביעוד פארק וגן ציבורי, ולאור המהות הסביבתית של השטח שהוא חלק מאתר טבע עירוני וחלק ממקבץ על הערכי ביותר בירושלים. ולאור העובדה כי השטח שמייעד לבינוי הוא בעל ערכיות אקולוגית, יש לבטל את התכנית ולשמור את השטח הפתוח כשטח טבעי לחלוטין ולא לאפשר בו בניה מכל סוג.

התנגדות מספר 2 :

תושבי השכונה

עיקרי ההתנגדויות:

1. **שינוי ייעוד ממוסד למגורים** – התכנית שבנדון מבקשת לשנות את ייעוד חלק משטח התכנית (2,027 מ"ר) משטח בייעוד של מוסד לשטח בייעוד מגורים. אני מתנגד לשינוי ייעוד השטח למגורים. אזור זה בשכונה הינו אזור בו בנויים מוסדות בלבד ואין לאפשר באזור זה בינוי למגורים. לעניין זה, אבקש להפנות להחלטת המועצה הארצית בערר 45/06 על תכנית 4796 א' שהכריעה כי אין לשנות את ייעוד המגרש ממוסד למגורים: "... גם בדיון נוסף זה מצאנו מה הצדקה לה לתכנית במתכונתה הנוכחית נוכח רגישות המקום וסביבותיו".
2. **מפגע בטיחותי** – התכנית שבנדון מבקשת לבנות 3 בניינים רבי קומות למגורים בהיקף של כ- 16 קומות לכל בניין ובהם כ-120 יח"ד, וכן מבנה ציבור בהיקף של 10,800 מ"ר. מיקום המגרש, בעיקול הכביש של רחוב חיי טייב, יהווה כניסה מסוכנת של מאות מכוניות ביום שיחצו את המדרכה עליה מתרוצצים ילדים רבים בדרכם למוסדות החינוך המצויים בהמשך רחוב חיי טייב. לכך יש להוסיף את הסמיכות המיידית לגני ילדים ולבית הכנסת המצוי במקום. בנוסף, תכנון הכניסה לחניה, מעבר למיקומו הגרוע כולל שיפוע לא הגיוני.
3. **פגיעה נופית וסביבתית** – המגרש שבנדון ממוקדם בנקודה ייחודית ומשמעותית מבחינה נופית וסביבתית. לאור ייחודו תוכננה במגרש זה כיכר הטיילת. בניה מעל מפלס הכביש/הטיילת באזור זה, ובמיוחד בינוי בהיקף עצום של 29,651 מ"ר (סיכום שטחי הבניה מטבלת הבניה ס' 5 להוראות התכנית), יהווה פגיעה אנושה בנוף המדהים הנשקף מאזור זה לכיוון יער ירושלים בפרט והרי ירושלים בכלל. פגיעה זו ככל ותתממש תהיה בכיה לדורות, שלא ניתן יהיה לתקנה.
4. **פגיעה בטיילת הר נוף** – טיילת הר נוף, הינה טיילת המתוכננת להקיף את שכונה הר נוף. השליש הראשון שלה, מתוכנן מהכניסה לשכונה עד למגרש זה ברחוב חיי טייב. התכנית המאושרת במגרש זה מייעדת (בהתאם להחלטת המועצה הארצית בערר 1/15) אף גג המבנה לכיכר הטיילת. לעומתה תכנית זו מתעלמת לחלוטין מקיומה של הטיילת (אפילו תיאם תכנון מינימלי לא התקיים עם אדריכל הטיילת), קוטעת אותה באיבה, ומבקשת בינוי משמעותי שיחסום את כל הנוף המרהיב הנשקף ממנה.

5. **התעלמות מהחלטות של המועצה הארצית בתוכניות הקודמות** – התכנית שבנדון אינה התכנית הראשונה המקודמת על מגרש זה. ראשיתו של שטח זה הינו שטח ירוק אשר שונה בשנות השמונים לשטח למוסד. בשנות התשעים קודמה תכנית 4796 – אשר הוגשו לה אלפי התנגדויות. בשנות האלפיים קודמה תכנית 4796א' – שינויי יעוד למגורים – לתכנית זו הוגשו התנגדויות רבות והיא נדחתה לאחר דיונים בעררים בפני המועצה הארצית ודחיית עתירות מנהליות שהוגשו. לאחריה, תכנית 94474, היא התכנית החלה כיום, אשר ראשיתה בהצעת בינוי מסיבי וגבוה מעל מפלס הכביש/טיילת וסופה באישור כיכר הטיילת על גג המבנה בגובה מפלס הכביש. על הועדה המחוזית לדאוג שכל תכנית המוגשת במגרש זה, תעמוד בהוראות שנקבעו על ידי המועצה הארצית בהחלטותיה השונות.

התנגדות מספר 3 :

משה פרייזר, הרב יצחק חי טייב 50

עיקרי ההתנגדויות:

(בנוסף לדברים בהתנגדות 2) רחוב חי טייב כבר פקוק בכל יום בשעות שבת ספר (ישנם שלושה ורביעי בהמשך) נפתחים ונסגרים כי יש המון אוטובוסים וההורים עומדים לקבל ילדיהם ברכבים. כחצי שעה לפחות בבוקר ואחרי הצהריים, שאין מעבר ועוד בניינים יגרום בלגאן אין לתאר!

התנגדות מספר 4 :

מאיר הורוויץ, רוזון 13/8

עיקרי ההתנגדויות:

(בנוסף לדברים בהתנגדות 2) הרבנים מתנגדים למבנים שמעל 12 קומות.

התנגדות מספר 5 :

ריזי וזאב גרינולד, ברנד 2/ חיי טייב 29

עיקרי ההתנגדויות:

(בנוסף לדברים בהתנגדות 2) אנחנו אנשים מבוגרים, קנינו את הדירה לפני 3 שנים כי יש לה נוף ואוויר ואנו מרוצים מהמצב. הבניה תחסום את הכל כי אנו גרים בקומה נמוכה בדיוק מול מקום הבניה המתוכננת שחוסמת הכל ופוגעת באיכות חיים.

התנגדות מספר 6 :

יצחק יזעראלי, אבן דן 20

עיקרי ההתנגדויות:

(בנוסף לדברים בהתנגדות 2), התב"ע איננה מפורטת וזה פתח לצרות.

התנגדות מספר 7 :

אברהם גרוסבאום, הקבלן 16

עיקרי ההתנגדויות:

- (בנוסף לדברים בהתנגדות 2),
1. מגרש 1 מנתק גישה סבירה בין הטיילת בגבול הצפוני צפון-מערבי של שטח התוכנית לטיילת בגבול המזרחי של התוכנית.
 2. אחוזי הבניה למגורים לפי המבנה של שטח מגרש מספר 1 הינם 467% ואף אם מוסיפים למבנה את שטח מגרש 2 הם 436%. הם אחוזים מאוד גבוהים ולא מתאימים לשכונה שלנו מכיוון שלמגרש מספר 3 אמור להיבנות מוסדות ומבני ציבור שלא קשורים למגורים, אין הצדקה להוסיף את שטחו למבנה.
 3. מבקש שהחניות למגורים לא תהיה רק בתחום מגרש 3 אלא תמוקם במגרשים 1 ו-2.
 4. גובה הבניינים המוצעים חורג בהרבה מגובה בניינים בצד הזוגי של רחוב חיי טייב, יש להגביל גובה הבניינים המוצעים לגובה של בית הכנסת הדתי לאומי.
 5. בתשריט ההוראות חסר סימון זכות למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב במגרש מספר 1 ואין קו בניין עילי במגרש מספר 3.

התנגדות מספר 8:

בית זית וועד מקומי בית זית

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה במתחם הנופש והספורט של בית זית הממוקם למרגלות שטח התכנית ובמרחק של 250 מ' אווירי דרומית-מערבית אליו. כיום מתחם זה כולל רק את בריכת בית זית, אולם המושב מקדם בו תוכנית למרכז תיירותי כפרי. התכנית המוצעת עלולה לפגוע קשות באופי הכפרי של מתחם הנופש והספורט וסביבתו ותהווה פגיעה קשה באטרקטיביות של המתחם התיירותי כמקום לינה בעל אופי כפרי בחיק הטבע וכן יהיו חשופים למטרדי ומפגעי רעש, שפכים ריח ואור על ידי מגדלי המגורים ומבני הציבור המתוכננים.
2. פגיעה למושב ולציבור כולו על ידי בניית פרויקט חדש על שטח פתוח בעל ערכיות אקולוגית ונופית גבוהה הניצפה היטב מהמושב. עצם הבנייה בשטחים הפתוחים המקיפים את המושב ושכאמור מהווים חלק מסוד קסמו והצלחתו, מהווה פגיעה קשה באופיו והיותו מוקד משיכה לתושבים ומבקרים. המושב נהנה מהניצפות ומהקירבה ליער ירושלים הסמוך, וכל כרסום בשטח היער יפגע בניצפות זו. אישור התכנית יביא לתקדים העלול לפגוע עוד ועוד בשטחים הפתוחים המפרידים בין שכונת הר נוף לבין המושב לרבות שטח היער. למותר לציין כי הפגיעה בשטחים הפתוחים סביב ירושלים מהווה פגיעה בציבור כולו.
3. לפי חוות הדעת ההידרולוגית, נספח ניהול מי הנגר עוסק רק בטיפול בנגר בתחום התכנית ואינו מתייחס להשפעות הצפויות בשטחים הנמצאים מחוץ לקו הכחול של התכנית. בהנחיות של תמ"א 1 יש להתייחס להשפעות הצפויות על הסביבה שמחוץ לקו הכחול במסמך ניהול מי הנגר ובמסמך נופי סביבתי, וכן את תמ"מ 30/1 בכל הנוגע להשפעות התכנית על סביבתה בפרק פיתוח בר קיימא בעניין טיפול במי נגר ומניעת מטרדים והבטחת פתרון נאות לתשתיות מים וניקוז ביחס לשטחים מחוץ לתכנית.
4. נספח הניקוז של התכנית סותר את הוראות פרק המים של תמ"א 1 בכך שאין התייחסות לאירועי קיצון, דבר הנדרש בהנחיות תמ"א 1 להסדרת אזורים בהם יש מבני מגורים, מסחר ותעסוקה.

5. התכנית המופקדת תחמיר את ההצפות ואת הפגיעה בבית העלמין, באזור התעשייה ובמתחם הספורט והנופש, לפי נספח הניקוז של התכנית, עודפי הנגר משטח התוכנית יזרמו דרך התעלות המקומיות אל נחל רבידה הסובל כבר היום מהצפות קשות ביותר מידי חורף, הגורמות לחסימת הדרך לבית העלמין וכן לבית הספר החקלאי בו לומדים חלק מילדי המושב, ואף מאיימת על חלקו התחתון של בית העלמין. יתירה מזאת זוהי גם דרך חירום אשר נחסמת כתוצאה מההצפות וחלק ממנה מהווה קו חיץ נגד שריפות. השיטפונות עלולים אף לפגוע בקווי תשתית ביוב ודלק העוברים בנחל רבידה ולגרום לאסון אקולוגי.
6. לפי תמ"א 1 שטח התכנית כלול באזור בו החשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום גבוהה.
7. שטח התכנית מצוי כולו על גבול יער ירושלים והוא עצמו בעל ערכיות אקולוגית גבוהה ביותר, ואף מהווה מסדרון אקולוגי, בשטח אחר ציר תנועה משמעותי וחשוב של יונקים גדולים דוגמת שועל מצוי ודרבן הפעילים במרחב יער ירושלים. בשל הפיתוח האינטנסיבי של העיר בשנים האחרונות, בכללם פיתוח כביש 16, נוצר באזור זה צוואר בקבוק - מסדרון אקולוגי צר עליו הכרחי לשמור על מנת למנוע פגיעה משמעותית באוכלוסיית בעלי החיים הגדולים באזור.
8. לתכנית חסרה חוות דעת סביבתית ו/או סקר טבע, כך שאין מסמך סביבתי הסוקר בין היתר את הערכיות הנופית הסביבתית והאקולוגית של שטח התכנית, את ניצפות התכנית מהשטחים הסובבים אותה, את השפעתה על יער ירושלים ועוד.
9. הוועדה לא קיימה אפוא דיון רציני בהשפעה הנופית, סביבתית ואקולוגית של התכנית ועל השפעתה על יער ירושלים. כמו כן הוועדה לא דנה בהשפעת התכנית על השטחים הסובבים אותה מבחינת ניקוז ונגר עילי.
10. החלטת הוועדה מנוגדת לסעיף 6 בתמ"מ 30/1 בו נקבע ביחס לתכנית הגובלת בשטחים פתוחים, יודגש כי אין מדובר בתכנית מצומצמת בשטחה או בהשפעתה ולפיכך לא חל סעיף 7 לתמ"מ.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי שטח התכנית מצוי כולו על גבול יער ירושלים והוא בעצמו בעל ערכיות אקולוגית גבוהה ביותר ואף מהווה מסדרון אקולוגי אשר מהווה ציר תנועה משמעותי עבור יונקים גדולים. המסדרון צומצם לצוואר בקבוק בגלל פיתוח כביש 16 לכן הכרחי לשמור עליו. וכי מדובר בפגיעה נופית סביבתית לאור מיקומו של המגרש בנקודה משמעותית מבחינה נופית וסביבתית בעל ערכיות אקולוגית גבוהה בתחום יער ירושלים וכי יש חסרה חוו"ד סביבתית ו/או סקר טבע הסוקר זאת ואת ניצפות התכנית מהשטחים הסובבים אותה ואת השפעתה על יער ירושלים. התכנית צמודת דופן לאתר טבע עירוני- נחל רומאים- יער ירושלים, עם זאת אינה בתחומו, והינה חלק בלתי נפרד ממרקם בנוי של שכונת הר נוף. כמו כן יצויין שוב כי בשטח התכנית מאושרת תכנית לבנייה ולא מדובר על שטח פתוח שמהווה חלק מהמסדרון**

האקולוגי בין ירושלים לבית זית.

עם זאת, התכנית מציעה קירות תמך גבוהים ומשמעותיים כלפיי השטחים הפתוחים של כ- 10 מ' (חזית מערבית מוצג קיר תמך מעל 7 מ' גובה, חתך ב-ב וחזית דרומית מציגים קיר בגובה של כ- 10 מ') מדובר על ניתוק ואי השתלבות של הפרויקט בסביבתו- תכנון שאינו מקובל. לאור הממשק הברור של שטח התכנית לשטחים פתוחים בעלי ערכיות גבוהה, ולאתר טבע עירוני, יש לתקן את התכנית כך שבתחום השצ"פ/ מבני ציבור מוצע, בו מוצעת חניה ברישום תלת מימד, החניה תוצע במלואה מתחת למפלס הקרקע הטבעית, יותר דירוג הקרקע באופן מינימלי, ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ' גובה תוך השארת אדמה גננית של 1.5 מ' עומק לפחות, באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח שטח משמעותי.

בנוסף, בכל תחום התכנית, כלפי מערב יישמר חיץ של 3 מ' מגבול המגרש שיאפשר ממשק טוב יותר עם השטחים הפתוחים- מניעת זליגת הקרקע, מניעת כריתת עצים בוגרים, אפשרות למעבר תשתיות, דירוג הקרקע, נטיעות ופיתוח וכדומה.

כמו כן יש להשלים סקר אקולוגי כתנאי להיתר, והנחיות לשם צמצום השפעות שוליים כלפי השטח הפתוח, כמו תאורה, רעש, ניהול ונגר ועוד. בתאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

2. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי** נספח ניהול מי הנגר עוסק רק בטיפול בנגר בתחום התכנית ואינו מתייחס להשפעות הצפויות על הסביבה מחוץ לקו הכחול של התכנית- כאמור, לא מדובר על שטח פתוח אלא על שטח מאושר לבנייה ותאום בשלב התכנון המפורט להיתר לנושא הנגר יידרש בין אם התכנית תקודם (סעיף 4.1.2 ח 3- בתכנית המופקדת) או אם היה מקודם הבינוי מכוח התכנית המאושרת. **עם זאת התכנית לא קובעת הגדרות ברורות לגבי תכנית הבינוי מתחת לקרקע ואין הצדקה לבנות את מלוא שטח התכנית. על כן יש לקבוע כי תכנית הבינוי המקסימלית במלוא שטח התכנית בתת הקרקע תהיה 80%. יודגש כי תכנית פנויה מבינוי בתת הקרקע תאפשר גם פיתוח שטח המאפשר נטיעות של עצים בוגרים וממשק טוב יותר עם השטחים הפתוחים. יש להותיר גמישות למיקום התכנית הפנויה, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו,**

3. **לקבל את ההתנגדות כי** נספח הניקוז של התכנית סותר את הוראות פרק המים של תמ"א 1 בכך שאין התייחסות לאירועי קיצון באזורים בהם יש מבני מגורים, מסחר ותעסוקה, וכי לפי תמ"א 1 שטח התכנית כלול באזור בו החשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום גבוהה- לאור המיקום בקצה העיר וממערב לשטחים פתוחים יש לתת תשומת לב מרבית לנושא הניקוז בשלב ההיתר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר חפירה יהיה השלמה של נספחי הניקוז בתאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

4. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי** התכנית מהווה מפגע בטיחותי בכך כניסה של מאות מכוניות שיחצו את המדרכה עליה מתרוצצים ילדים רבים בדרכם למוסדות החינוך המצויים בהמשך לרחוב חי טייב, רחוב חי טייב פקוק כל היום ובמיוחד בשעות עומס, בנוסף שיפוע הכניסה לחניה לא הגיוני ומבקשים שהחניות למגורים לא ימוקמו רק במגרש 3 אלא גם במגרשים 1 ו-2. התכנית מציעה כניסה עם רכב למגרש מרחוב רחוב חי טייב שהינו ברוחב של מעל 18 מ', כמו בכל תכנית במרקם עירוני ברוחב כביש מספק. הנושא התנועתי נבחן בשלבי הפקדת התכנית

בוועדות התכנון. עם זאת, התכנית מציעה כניסה עם רכב באמצעות זיקת הנאה על ייעוד השצ"פ, דבר אשר גוזל שטח משמעותי מהשטח המוצע לצרכי ציבור ועל כן הדבר אינו מקובל. יש לתקן את התכנית כך שהרמפה תוצע בחלק הצפוני של התכנית ובתחום מגרש המגורים. השטח בייעוד שצ"פ וזיקת הנאה, תא שטח 2, יבוטל ויוצע למגורים. יש לוודא כי מאזן שטחי הציבור והשטחים למגורים הינו עפ"י 40% מהקררקע לטובת מגורים ו- 60% לטובת הציבור- ללא תנועת רכב המשרתת את מגרש המגורים.

בנוסף יש להציע חלופה תכנונית אשר מנצלת את 4 קומות המחסנים התת קרקעיות המשמשות את בנייני המגורים שבתא שטח מספר 1, עבור שטח החניון. וכך לצמצם את שטח החניון הנרחב המוצע בתחום השצ"פ, חלופה זו תביא לקיצור המרחק של החניות ליח"ד וגם לצמצום פיתוח החניון בתחום השצ"פ.

לקבל חלקית את ההתנגדות כי התכנית פוגעת בטיילת הר נוף, התכנית מתעלמת לחלוטין מקיומה של הטיילת. התכנון של הטיילת קיים שנים רבות וללא הצלחה ביישום שלא מסיבות שונות, בכל מקרה התכנית לא מונעת את האפשרות למעבר הולכי רגל ככול ותיבנה הטיילת באמצעות שימוש בשטחים הפתוחים הסובבים את הפרוייקט המוצע.

5. לקבל חלקית את ההתנגדות כי התב"ע איננה מפורטת מספיק וחסר סימון זכות דרך למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב במגרש מס' 1 ואין קו בניין עילי במגרש מספר 3. מדובר על תכנית מפורטת עם הוראות מפורטות התואמת את הפרמטרים ההכרחיים כך שתוכל להיחשב תוכנית מפורטת, קווי בניין, גבהים, קומות, זכויות בניה וכו'. עם זאת תא שטח 3 בייעוד שצ"פ/ מבנים ומוסדות ציבור לא כולל קו בניין. יש לקבוע קו בניין עילי של 3 מ' מגבולות המגרש.

6. לדחות את ההתנגדות כי התכנית משנה את ייעוד המגרש ממוסד למגורים, דבר הסותר את החלטת המועצה הארצית. לאורך השנים נעשו ניסיונות רבים לשנות את ייעוד המגרש למגורים, הוגשו עררים רבים למועצה הארצית והשינוי נבלם. בשטח מאושרת תכנית לבנייה לשימוש מוסד פרטי, עם זאת הבניה בשטח לא מומשה במשך שנים רבות, בדומה למגרשים אחרים בעיר אשר ייעודם הינו מוסד פרטי. בהתאם למדיניות התקפה ניתן לקדם תכנית לשינוי ייעוד ממוסד למגורים במידה ונעשית הפרשה משמעותית לצרכי ציבור. במקרה זה, שטח המוסד הינו 5 דונם והתכנית מציעה הפרשה של 60% לצורכי ציבור ולכן התכנית תואמת את המדיניות העירונית. כמו כן מיקום מבני המגורים בדופן הצפונית של התכנית מותיר את הנצפות ליער ואת יתרה השטח שצמוד ליער לשימושים ציבוריים ולטובת השכונה.

7. לדחות את ההתנגדות כי הרבנים מתנגדים למבנים מעל 12 קומות. כמו כן גובה הבניינים המוצעים חורג בהרבה מגובה הבניינים בצד הזוגי של רחוב חי טייב, יש להגביל את גובה הבניינים המוצעים לגובה של בית הכנסת הדתי לאומי. וכי הבינוי המוצע יחסום את הנוף והאוויר וכך תיווצר פגיעה באיכות חיים- התכנית מציעה בינוי של עד 10 קומות מעל למפלס רחוב חי טייב ו- 6 קומות מתחת למפלס הרחוב. מדובר בבניין הכולל 10 קומות מעל למפלס הכניסה באופן שמקובל ומאושר גם בציבור החרדי. לעניין החרגה בגובה - גובה מבני המגורים בבנייה רוויה בשכונה בכלל וברחוב בפרט הינו בממוצע בין 4-8 קומות תוך ניצול הפרשי

הטופוגרפיה בין הרחובות, כך שהבינוי המוצע לא חורג משמעותית מהקיים ומהמקובל בבנייה חדשה בעיר. כמו כן יודגש שוב כי מדובר על שטח מאושר לבנייה ולא שטחים פתוחים, וכי הבינוי המוצע מוצמד לחלק הצפוני של התכנית, ובכך שומר על המפתח לנוף.

8. **לדחות את ההתנגדות כי אחוזי הבניה המוצעים בשכונה הם גבוהים מדי ואינם מתאימים לשכונה.** היקפי הבנייה המוצעים הם 450% ממפלס רחוב חי טייב, הדבר תואם את היקפי הבניה המקובלים בתכניות רבות בעיר וגם בשכונה, יש לציין כי בנייה חדשה בעיר מטרחה בין היתר לנצל מבחינה מיטבית את השטחים הציבורים המוצעים בה והן את פוטנציאל הבניה למגורים.

9. **לדחות את ההתנגדות כי התכנית תפגע במתחם הנופש והספורט המקדם בתחומו תכנית למרכז תיירותי כפרי של בית זית הממוקם למרגלות שטח התכנית. התכנית תפגע קשות באטרקטיביות של המתחם כמקום לינה בעל אופי כפרי בחיק הטבע וכן יהיו חשופים למטרדי ומפגעי רעש, ריח ואור ממגדלי המגורים ומבני הציבורי המתוכננים- כאמור מדובר על שטח שכבר היום מאושר לבניה, וכי מדובר על רחוב בו קיימת בניה רוויה למגורים. טענה לפגיעה ויזואלית לא ברורה כיוון שהבינוי המוצע יהיה חלק בלתי נפרד מנצפות הבינוי הקיים בשכונה.** כמו כן מדובר על הפרש של מעל 50 מ' מהחלק המזרחי ביותר של השטח למלונאות ביחס לרחוב חי טייב, מדובר על הפרשי גובה משמעותיים שמנתקים את הבינוי בשכונת הר נוף, ביחס ליער ולבינוי בבית זית.

10. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתוכנית.**

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1395870
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	אלביום אהרון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	28/04/2025
כתובת	בר כוכבא 103 , הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה

גוש	חלקה	בשלמות
30655	17	כן
30655	49	לא
30655	16	כן
30655	56	כן

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

הוראות התכנית
הריסת מבני ציבור קיימים המשמשים לבית ספר, גני ילדים והקמת מבני ציבור חדשים לשימושי חינוך, תרבות, ספורט, חברה, שירותים ורווחה.
עיקרי הוראותיה
1. קביעת השימושים המותרים בשטח למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שטחי הבנייה בתחום התכנית – 39,700 מ"ר מירבי.
3. קביעת קווי בניין מירביים, לרבות קו בניין אפס לרחובות הגובלים.
4. קביעת הוראות לבינוי למבנים חדשים בגובה של עד שמונה קומות, בנוסף לקומת גג בשימוש לחצרות עבור מבני הציבור.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה והעתקה.
9. קביעת תנאים להליך הרישוי.
10. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.

11. קביעת שלביות ביצוע.
12. קביעת הוראות להפקעה

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		30,542.41	100	130%
סה"כ		30,542.41	100	
תיאור המצב הקיים				
בתחום התכנית קיימים מבני בית הספר היסודי, העל יסודי ומבני גני ילדים . התכנית ממוקמת בסמוך לתחנת דלק מדרום מזרח				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 1541א משנת 1983 – תכנית מתאר לשכונה הקובעת את המתחם כשטח לבניין ציבורי התכנית אינה קבעה הוראות בינוי או זכויות בניה וכפופה להוראות מתאר 62				
היתרים: ת.ב. 91/184 – היתר משנת 1991 להקמת בניין חדש בחלקה 17 ת.ב. 71/248 – היתר משנת 1976 להקמת מבנה גן ילדים				
עבירות בניה: לא נמצאו תיקים פעילים				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
שימור – המבנים אינם לשימור עיר היסטורית – המבנים אינם בתחום העיר ההיסטורית				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
יט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – התכנית נמצאת בתחום אזור מגורים עירוני. כ. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד8 קומות 320% עבור מגורים. כא. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה. כב. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה עבור מגורים.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1				
אזור פיתוח עירוני				
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות				
תמ"א 35	ל"ר			
תמ"א 1	ל"ר			
תמ"א 18	בקרבה לתחנת דלק			
אחרת				
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור				
שימוש	נדרש עפ"י	מוצע בתכנית	הערות	

שצ"פ	לא נדרש	לא מוצע	
מבני ציבור	נדרש	מוצע	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
1. מיקום: התכנית ממוקמת בין הרחובות : בר כוכבא ממערב, החי"ל ממזרח, לוחמי הגטאות מדרום. בשכונת הגבעה הצרפתית. גוש/חלקה : 30655/49,16-17,56. 2. שטח התכנית : 30.542 דונם. 3. בעלי עניין : מגיש התכנית – ועדה מקומית – עיריית ירושלים עורך התכנית – אהרון אלבוים – סוננבליק אלבוים - אדריכלים 4. מצב סטטוטורי : כיום בתחום התכנית קיימים מס' מבנים המשמשים מוסדות חינוך וחברה, המיועדים להריסה. 5. מצב מוצע : התכנית מציעה הגדרת זכויות בניה למבני ציבור והוספת שימושים עבורם - חינוך, תרבות, ספורט, חברה, שירותים ורווחה. 6. שטחי בינוי : משרדים ומבני ציבור – 3,500 מ"ר עיקרי + שרות מבנים ומוסדות ציבור – 56,700 מ"ר עיקרי + שרות 7. הערות המחלקה : - הערות כלליות- 8. יש להציג תכנון תואם את הפרוגרמה של מדיניות תכנון עבור השימושים ולהציג את תפקוד החלל עפ"י השימוש הרלוונטי. 9. יש לתאם תכנון מול האגף למבני ציבור. - נספח בינוי- 10. יש להציג בנספח בינוי קו קרקע טבעי על מנת לבחון את התכנית. 11. יש לתכנן גובה קומה ראוי בהתייחס להנמכות תקרה וכו'. 12. יש לתכנן כניסות נפרדות לכל פונקציה. 13. יש לבצע בדיקת התכנות של גודל החצרות הנדרש לפונקציות השונות. - הוראות התכנית-	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור

14. טבלה 5 – שטחים: - בסעיף ה' יש להוסיף גם את החצרות מקורות כלומר, "אמצעי ההגנה או ההצללה וחצרות מקורות לא ייחשבו במניין השטחים". - יש לשנות את הנוסח בסעיף 1 ל- "יש לנייד שטחים מעל הקרקע למתחת הקרקע ומעל הקרקע למתחת הקרקע". - נספח תנועה- 15. יש לדאוג למתן פתרון חנייה עבור כל השימושים עפ"י תקן ולסמנם. 16. יש להציג מפרצי/מתחמי הורדה והעלאת תלמידים.	
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 5 מונה תדפיס תשריט 5 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30655 חלקה 16 – העתק רישום פנקס השטרות, בעלות בשלמות של עיריית ירושלים מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית 7,172 מ"ר. חלקה 56 - העתק רישום פנקס השטרות, בעלות בשלמות של עיריית ירושלים מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית 824 מ"ר. חלקה 17 – העתק רישום פנקס השטרות, בעלות בשלמות של עיריית ירושלים מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. הערת אזהרה סעיף 126 הקרן לירושלים בגין הסכם. שטח החלקה בתחום התוכנית 22,364 מ"ר. חלקה 49 – העתק רישום פנקס השטרות, בעלות בשלמות של עיריית ירושלים מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-222 מ"ר. סה"כ שטחים בעלות העיריה בשטח התוכנית כ-30,582 מ"ר. נכסים 4044 - ביי"ס יסודי יאנוש קורצ'ק. 6353 - 2 גני ילדים ברח' בר כוכבא. 7830 - קן הנוער העובד והלומד וקרקע ריקה. 10269 - קרקע לבניין ציבורי. 4178 - אולפנה צביה, ביי"ס אמירים וביי"ס באר. שטחים מצב קיים תוכנית 1541א	אגף נכסי עיריה

מגרש tv55 בייעוד שטח לבניין ציבורי, שטח המגרש כ-8,160.30 מ"ר. מגרש tx55 בייעוד שטח לבניין ציבורי, שטח המגרש כ-22,353.07 מ"ר. מגרש za55 בייעוד דרך, שטח המגרש כ-25 מ"ר. מצב חדש תא שטח 1 ו-2, בייעד מבנים ומוסדות ציבור, שטח התאים כ-30,582 מ"ר. הערות הנכסים 1. קיים בשטח התוכנית נכס 7830 - קן הנוער העובד והלומד (נמצא גם בנכס 4178) עמותה ברשות שימוש, יש לאתר נכס חלופי לפעילות העמותה עד להשלמת הבינוי החדש וחזרתם לנכס. 2. יש להוסיף תנאי להריסת המבנים – אישור אגף הנכסים.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1395870 – רח' בר כוכבא 103, הגבעה הצרפתית כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מבני ציבור חדשים לשימושי חינוך, תרבות, ספורט, חברה, שירותים ורווחה. התכנית חלה בחלקות 16-17, 56 וחלק מחלקה 49 בגוש 30655, מדובר בגוש שומה. יש לתקן בתקנון: יש להשמיט את סעיף ההפקעה מהתקנון היות וכל השטחים נמצאים בבעלות העירייה. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה 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. רישום: בהתאם לחלוקה החדשה כלל השטחים בתכנית זו ירשמו ע"ש עיריית ירושלים. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- חלקות 16-17,49,56 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 608/1985 הרשומה מתאריך 23.01.1987. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקות שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור צביה יצירתית - גבעה הצרפתית אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לאשר תכניות צמחיה והשקיה מול המחלקה בהמשך תהליך התכנון. 2. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 3. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. 4. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון : חווד לתבע 1395870 - מגרש צביה יצירתית ויאנוש קורצ'אק בגבעה הצרפתית 1. מיקום : בר כוכבא 103, הגבעה הצרפתית. גוש : 30655 חלקות 16, 17, 56 וחלק מחלקה 49. 2. מצב סטטוטורי : תכנית 1541א אשר קבעה את היעוד לשטח ציבורי. כעת מנח"י מבקשים לקדם תבע חדשה עבור בתי ספר, אשר יבנו בשלבים. 3. מהות התכנית : הריסה ובנייה מחדש של בתי הספר והמבנים ובנייה חדשה המנצלת טוב יותר את הקרקע ומאפשרת עיבוי של הבינוי. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : סעיף 5 בהוראות התכנית יציג 140% בניה בתא שטח מס. 2.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
תנאי למתן היתר בניה יהא תיאם ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות

אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1395870 התוכנית גובלת ברחובות בר כוכבא ממערב, החי"ל ממזרח, לוחמי הגטאות מדרום. בשכונת הגבעה הצרפתית. המגרש גובל בתבאי רק"ל קו ירוק הנמצא בימים אלה בביצוע. כיום קיימים מס' מבנים המשמשים מוסדות חינוך וחברה ומיועדים להריסה במסגרת התכנית. התכנית מציעה הוספת שימושים עבור שימושי חינוך, תרבות, ספורט, חברה, שירותים ורווחה והגדרת זכויות בניה למבני ציבור. הערות לתוכנית: 1- יש להציג דרכי הליכתיות ומעברים ציבורים בין הרחובות החייל ובר כוכבא. בשטח קיים הפרש גובה גדול מאוד הדורש מחשבה על חיבורים 2- רח' הנח"ל הינו רחוב ללא מוצע, יש להימנע מלהיכנס דרכו לחניון ציבורי. במיוחד כי מוצע חניון נוסף במרחק קצר וניתן דרכו להיכנס ולהתחבר באופן ישיר לחניון המוצע 3- יש לבדוק התכנות להסדרת מעגל תנועה בצומת הרחובות החייל ולוחמי הגטאות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הגדלת זכויות בניה בשטח למבני ציבור והוספת שימושים לטובת מבני ציבור	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	התכנית מציעה הגדלת זכויות להקמת מבני ציבור הכוללים שימושים כגון: חינוך, תרבות, ספורט, חברה, שירותים ורווחה.	
תשתיות ותחבורה:	מוצעים מקומות חניה בתחום החלקה	
סביבה ונוף:	מוצעים עצים רבים לעקירה לטובת הבינוי החדש ומקומות החניה	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

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. קווי בניין

התכנית ממוקמת בסמוך לתחנת דלק הנמצאת בחלק הדרום מזרחי. התכנית תשמור על קווי בניין שנקבעו בתמ"א 18 מתחנת הדלק ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

2. איכות הסביבה

התכנית קבעה הוראות בגין שימושים בתחום החלק הדרום מזרחי של תא שטח 2 הנמצא בתחום הרדיוס הנדרש לשמירת מרחק מתחנת דלק עפ"י הוראות תמ"א 18. השימושים בתחום הנ"ל יקבעו לאחר קבלת חו"ד איכות הסביבה ובהתאם להוראות המחלקה. על כן, סעיפים 4.1.2, 6, 6.1, 6.2, 6.3 יקבעו בהתאם לחו"ד המחלקה לאיכות הסביבה. לאור האמור, תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

3. היקפי בינוי

התכנית מציעה היקפי בינוי יחסית נמוכים בתא שטח 2 אשר הינו תא שטח רחב עם אפשרויות בינוי גדולות. על מנת להגיע לניצול מקסימלי של הקרקע ובינוי מיטבי, יש להגדיל את זכויות הבניה בתא שטח 2 ל%140 סה"כ, התכנית מציעה כ - 100%.

4. תכנון

א. התכנית מציעה חניונים על קרקעיים (חתך 1 וחתך 2) המייצרים קירות גבוהים כלפי רחוב החי"ל, מעל תקרת החניונים המוגבהים מוצעים מגרשי ספורט, לא מקובל. יש לתכנן את החניון בתת הקרקע וכך שלא יהיו גדרות או קירות תמך כלפי הרחוב. יש לתכנן את מגרשי הספורט במפלס הרחוב ככל הניתן.

ב. ירשם בהוראות התכנית כי גדרות בגבול החלקה יהיו בגובה של 1.2 מ' לכל היותר.

ג. ירשם בהוראות התכנית כי קירות התמך שבתחום התכנית יהיו 3 מ' לכל היותר ומעבר לכך ידורגו ותוצע שתילת עצים בתחום המדורג. יש לתקן את סעיף 6.1.5 א. בהתאם.

ד. יש להציע פריסת גדרות וחזיתות כחלק מנספח הבינוי.

ה. יש להציג קו קרקע טבעי במסמכי התכנית. הבינוי ילווה את הטופוגרפיה הטבעית.

ו. יש לציין בהוראות התכנית כי תהיה כניסה נפרדת לכל פונקציה בתכנית.

5. תנועה וחניה

א. יש להציג מפרצי חניה, מתחמי הורדה והעלאת תלמידים אשר יבחנו בשלב ההיתר.

ב. התכנית מציעה זכות מעבר בחזית המערבית כחלק מהרחבת המדרכה, יש להסיר את זכות המעבר ולהציע יעוד דרך בתחום הרחבת המדרכה.

ג. יש לרשום בהוראות התכנית כי בשלב ההיתר יבחן מעגל תנועה בצומת הרחובות החי"ל ולוחמי הגטאות.

ד. תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף תושי"ה.

ה. יש לרשום הוראות בגין מעבר ציבורי להולכי רגל בחלק הצפוני של התכנית אשר יקשר בין רחוב בר כוכבא לרחוב החי"ל. המעבר יבחן בשלב היתר בניה.

6. עצים

- א. החניונים יתוכננו באופן כזה שתישמר כריתה מינימלית של עצים קיימים ותתאפשר נטיעת עצים ישירות לאדמה.
- ב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון).
- יש לתקן את סעיף 6.1.6.4 ג בהתאם.
- ג. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.

7. תשתיות

- א. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. הקמת חדר שנאים יתואם בשלב היתר, בגין כך תירשם הוראה בתכנית.
- ב. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
- ג. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
- ד. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

8. כללי

- א. התכנית תיערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
- ב. בסעיף 2.1 מטרת התכנית יש להוסיף כי "התכנית מציעה הריסת מבני ציבור קיימים והקמה של מבני ציבור חדשים תוך הגדלת זכויות בניה והוספת שימושי חינוך, תרבות..."
- ג. תנאי להריסה של מבני ציבור קיימים יהיה מתן מענה חלופי התיאום עם מחלקות העירייה.
- ד. תנאי לקבלת היתר יהיה תיאום תכנון מול אגף למבני ציבור.
- ה. תנאי להריסת המבנים יהיה אישור אגף נכסים.
- ו. תנאי לקבלת ההיתר יהיה רישום התצ"ר.
- ז. תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף שפ"ע.

ח. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. בהתאם לחלוקה החדשה כלל השטחים בתכנית זו ירשמו ע"ש עיריית ירושלים.

ט. בטבלה 5 סעיף ה' יש להוסיף את החצרות המקורות כדלקמן: " אמצעי ההגנה או ההצללה וחצרות מקורות לא ייחשבו במניין השטחים".

י. בטבלה 5 סעיף (1) יש לתקן באופן הבא: " מותר לנייד שטחים מעל הקרקע למתחת הקרקע ומתחת לקרקע למעל הקרקע".

9. **גורמים לחוו"ד** – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: איכות הסביבה, חברת חשמל.

10. 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.

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.

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

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1452101
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רייכמן שמעון
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/04/2025
כתובת	שטראוס 10, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30065	77	כן

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

תוספת 2 קומות על גבי מבנה קיים כדלקמן:
1. שינוי ייעוד מאזור מסחרי, אזור משולב למסחר ותחבורה ומגבלות בניה ופיתוח ל- מגורים מסחר
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 2690 מ"ר, מתוכם 2295 מ"ר עיקרי ו- 395 מ"ר שטחי שירות המהווים 295% בניה מרבי
3. הקטנת מס' יח"ד מ- 14 ל- 11
4. הגדלת מס' קומות מ- 5 ל- 7
5. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
6. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ומסחר		911.6	100	295% בניה מרבי
סה"כ				
תיאור המצב הקיים				
מבנה קיים בן 5 קומות הכולל מבנה היסטורי (מלון סן-רמו) בן 2 קומות ומעליו 3 קומות חדשות				
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				

תכנית מס' 178129 הקו הכחול של הרכבת הקלה – קבעה ייעוד של מסחר ותחבורה ומגבלות בניה ופיתוח			
תכנית מתאר 62 קבעה ייעוד אזור מסחרי			
היתרים:			
1978/0015.00 הופק היתר בניה בשנת 1978			
2013/0217.00 הופק היתר בניה בשנת 2017 לתוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה			
2013/0217.01 הופק היתר בניה בשנת 2021 תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תכנית שינויים			
עבירות בניה:			
2002/3673.00 ניתן צו הריסה שיפוטי, תאריך סטטוס 4/8/2003			
2010/9962.00 נפתח תיק בפיקוח לתלונה – חוסר גדור ושלוט באתר תאריך סטטוס 23/12/2010			
2011/4261.00 נפתח תיק פיקוח תאריך סטטוס 8/5/2011			
2016/5546.00 נפתח תיק פיקוח לעבירת בניה תאריך סטטוס 3/8/2016			
2017/4322.00 נפתח תיק פיקוח לבניית גדר בין בניינים תאריך סטטוס 8/8/2017			
2023/8303.00 תלונה על בניה ללא היתר – תיק נסגר תאריך סטטוס 19/11/2023			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 4387)			
מבנה היסטורי, שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972)			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כג. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני			
כד. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת			
כה. תכנית שכונתית – מע"ר צפון עד 6 קומות			
כו. תקן חנייה עירוני – מע"ר			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור מטרופוליני, אזור מוטה תחבורה ציבורית, 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
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1452101 – רח' שטראוס 10, זכרון משה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת 2 קומות לשם תוספת יח"ד חדשות התכנית מבקשת לשנות יעוד לאזור מגורים ומסחר. התכנית חלה על חלקה 77 בגוש 30065, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 77 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 1620/1936. 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.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	חו"ד מח' שימור תאריך 20.4.25 מספר תיק שימור - 7112 נתונים כלליים כתובת - שטראוס 10, שכונת החבשים שם המבקש מגישים: שמעון רייכמן (ב"כ). עורכי בקשה: יצחק קטורזה סיבת הפניה - תב"ע מספר תכנית

101-1452101 סמכות- מחוזית איש קשר במחלקת השימור - אדר' יהונתן צחור גוש חלקה – 30065/77 עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות הבקשה : תוספת 2 קומות חדשות למבנה קיים בן 5 קומות (2 קומות היסטוריות של מלון סן-רמו ו- 3 קומות מאוחרות). 9 יח"ד קיימות. ליצירת מבנה בן 7 קומות. סה"כ 11 יח"ד. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור שכונת החבשים שימור סטטוטורי לא רשימת שימור נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 4387) מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור : אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד תיעוד מקדים (שפירא אדריכלים יולי 2013) התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף (בדיקה תכנונית) ביום : 8.4.25 מצב מוצע : מוצעת תוספת 2 קומות חדשות למבנה קיים בן 5 קומות (2 קומות היסטוריות של מלון סן-רמו ו-3 קומות מאוחרות). 9 יח"ד קיימות. ליצירת מבנה בן 7 קומות. סה"כ 11 יח"ד. מצב קיים : מבנה קיים בן 5 קומות הכולל מבנה היסטורי (מלון סן-רמו) בן 2 קומות ומעליו 3 קומות חדשות הערכת משמעות האתר : מבנה היסטורי- מלון סן-רמו, שנבנה בשנת 1936 בסגנון מודרני ואקלקטי ובו אלמנטים ומרכיבים צורניים מאבן המבטאים קידמה מחד ושימוש בשפת בניה מסורתית. המבנה שימש מלון ובית דירות מרכזי בעיר ותבנית בנייתו כבלוק אירופי בקו אפס סביב חצר פנימית. למבנה 2 אגפים : אגף צפוני בן 2 קומות ואגף דרומי בן 3 קומות. במבנה קומת מסחר ומעליה קומות מגורים והוא ממשיך את הבינוי ברחוב שטראוס 8. המבנה מייצג תקופה בה אזור העסקים הראשי של העיר התרחב מעבר למרכז העיר לשכונות המתפתחות לאורך רחוב שטראוס, וכן כולל עירוב שימושים במבנה האופייני לתקופת	

המנדט. המבנה השתמר בצורה טובה כולל פרטי חוץ ופנים ומהווה דוגמה לבניה בסגנון אקלקטי העשירה בפרטים נאים. יש לשמור ולשקם את מצב החזית הקדמית ואת אחידותה. למבנה חשיבות אדריכלית, נופית ואסתטית רבה בהיותו מייצג סגנון בנייה אופייני משנות המנדט וכולל מאפיינים רבים של האדריכלות האקלקטית. חזיתות הבניין מכילות פרטי בניין ועושר סגנוני. בפרטיו, מצטט הבית מסורות בניה שונות, ממסורות מקומיות, מזרחיות, ועד להשפעות אירופאיות וניאו קלאסיות. פרטי הבניין כוללים פילסטרים ותומכות, ארקרים ומסד מודגש, קשתות וחלונות המעוטרים באבן ראשה מסוגנת. למבנה גם חשיבות אורבנית וסביבתית, הכולל חצר פנימית כחלק מהבנייה הערבית במרכז העיר. המבנה נמצא בצומת מרכזית על רחוב שטראוס שנסלל כדרך חדשה ע"י הבריטים. בגג המלון נערכו אירועים חברתיים בשנות ה-עשרים והשלושים של המאה ה-20. תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 + תכנית 101-178129 רק"ל קו כחול. ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מסחרי תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30065ג)- אזור מסחרי 1.9.2018: תכנית 101-178129 רק"ל קו כחול: אזור מסחר ותחבורה, מגבלות בניה ופיתוח היתרים: 23.10.2017: היתר בניה 2013/0217.00: תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה 14.12.2021: היתר בניה 2013/0217.01: תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תכנית שינויים מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 6 קומות חוו"ד מח' שימור: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: - גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- עד 6 קומות בלבד. - שימור: המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות גבוהה ויש לשמרו כפי שמוצע בבקשה. יש להקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים הקיימים שתועדו ישמרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה. - תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים בזמן העבודות ולאחריהן. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. - נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה ההיסטורי והאלמנטים ההיסטוריים לשימור. - תנאים להיתר: עדכון ואישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשימור והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת תכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערכות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
	תוכנית אב

לא התקבל	לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	ציפוף	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	שימור המבנה	חריגה בנפח הבינוי
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לצמצם את מספר קומות ל- 6 בהתאם למדיניות מע"ר צפון במגרש זה. מדובר על מבנה מגורים ולא מבנה ציבורי המצדיק חריגה בנפח הבינוי.
- יש להוסיף בתשריט מצב מוצע את הייעוד המאושר של תכנית הקו הכחול מס' 178129. ולבצע תאום מול תכנית אב לתחבורה. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור של תכנית אב לתחבורה.
- יש לסמן סגירת מרפסות בחזית מזרחית שנבנו ללא היתר להריסה לרבות סגירת המחסן בקומת הקרקע באותה חזית. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל.
- אין התאמה בין מס' יח"ד המופיע בהיתר לבין נספח הבינוי, וטבלה 5, נראה כי התכנית דנן מקטינה את מס' יח"ד. יש לעשות התאמה בין מסמכי התכנית ולסמן את השינוי המבוקש בהתאם.
- המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות גבוהה ויש לשמרו כפי שמוצע בבקשה. יש להקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים הקיימים שתועדו ישמרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה.
- יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בתשריט
- יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים בזמן העבודות ולאחריהן. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
- יש לסמן חלקי המבנה ההיסטורי והאלמנטים ההיסטוריים לשימור.
- תנאים להיתר: עדכון ואישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון

- מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת תכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
10. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
11. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
12. 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.
13. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, תברואה, חשמל, תכנית אב לתחבורה, תושייה.
14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והמגרשים המצרניים: חלקות – 78, 67, 68 בגוש 30065.
15. 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.

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1409911
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קסני ענבר
עורך התכנית:	חמם פרי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	10/03/2025
כתובת	חיים נחמן ביאליק 9, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30159	9	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12___ תשריט 9

תוכנית לבניית אגף חדש ובינוי מעל מבנה לשימור כדלהלן: - שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב' - קביעת שטחי בניה בסך 2310 מ"ר - תוספת של 20 יח"ד חדשות ליח"ד אחת קיימת. סה"כ 21 יח"ד - קביעת מס' קומות ל4 קומות מעל הכניסה הקובעת. 4 קומות לכיוון רחוב ביאליק ו 6 קומות לכיוון החלוץ 36 מצפון מזרח - קביעת הוראות בינוי ופיתוח כולל הוראות שימור - קביעת תנאים בהליך רישוי - קביעת שלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע
		מ"ר	%	
מגורים ב'	21	1,361.52	97.07	2,310
דרך מאושרת		41.14	2.93	
סה"כ		1,402.65	100	
תיאור המצב הקיים				
בחזית לרחוב ביאליק מאחורי שורת ברושים גבוהים קיים מבנה היסטורי של קומה אחת עם גג שטוח ומחופה אבן. תכנית המבנה קטנה ביחס לחלקה המשתרעת בירידה לכיוון צפון מזרח לרחוב ביאליק. בחלק הנרחב הפנוי מבינוי צמחיה רבה ומספר רב של עצים בגורים				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
16000 תוכנית מתאר – תוכנית לא אושרה אך מהווה מדיניות תכנון. התוכנית מסמנת במקום אזור מגורים ב' עם 130% בניה ב-4 קומות (ללא גג רעפים) או 3 קומות וגג רעפים בבניין הכולל גג רעפים 0911 משנת 1994 – הבהרה לתוכנית 0911, כי באזור מגורים 5 יהיו 50% בניה משטח המגרש נטו 10369 משנת 1963 – תוכנית להרחבת דרכים באזור בית הכרם ההיסטורית. מסמנת במקום הרחבת דרך ברוחב 1.5 מ' על חשבון החלקה של התוכנית המוצעת. 0911 משנת 1961 - קובעת במקום אזור מגורים 5.			
היתרים: אין רישום במערכת			
עבירות בניה: אין רישום במערכת			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
במקום מבנה היסטורי משנת 1930 -בית בקר מבנה בטון מודרניסטי מחופה אבן. מופיע במועצה לשימור אתרי מורשת בישראל לא מסומן ברשימת שימור העירונית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כז. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני כח. התייחסות לתכנית הבנייה - עד 6 קומות כט. תכנית שכונתית- תוכנית מתאר 16000 תוכנית לא אושרה אך מהווה מדיניות תכנון. התוכנית מסמנת במקום אזור מגורים ב' עם 130% בניה ב-4 קומות וגג שטוח/ 3 קומות וגג רעפים ל. תקן חנייה עירוני- גבוה, בקרבת תחנת רק"ל כיכר דניה (200 מ')			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	לא	התוכנית לא קובעת הפרשות מבונות כנדרש
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות	

הסביבה	4. חוו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 12 ומונה תדפיס תשריט 9. 5. הערות לתכנון 6. נדרש תיאום מול המשרד להגנת הסביבה בנושא בדיקת הקרקע במגרש. 7. הוגש סקר עצים לתכנית, שמתאר כריתה של עצים רבים במגרש. שכונת בית הכרם מתאפיינת בעצים בוגרים ובצל, וכריתה כזו לא מקובלת על המחלקה. על כן אנו מבקשים לשקול נסיגה של קו הבניין התת-קרקעי (חניון/מחסנים/מגורים) או צמצום של כל הבניין, כדי לשמור על כמה שיותר עצים בוגרים, וכדי להשאיר שטח לחלחול. 8. הערות להוראות התוכנית 3.1. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי פיר האוורור המאולץ מהחניון יעלה לגג המבנה.
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 12 מונה תדפיס תשריט 9 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30159 חלקה 9 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות פרטיים. נכסים 2672 - רחוב חיים נחמן ביאליק (חלקי) שטחים מצב קיים תוכנית 0911 מגרש rn59 (ב-gis העירוני), מגורים 5, שטח המגרש כ-1,371.173 מ"ר. מגרש rk59 (ב-gis העירוני), דרך, שטח המגרש כ-54 מ"ר. מצב חדש מגרש 1, מגורים ב', שטח המגרש 1,361.52. מגרש 2, דרך, שטח המגרש 41.14 נ"ר. הערות הנכסים יש להוסיף סעיפי רישום והפקעה לפי הנוסח הבא: תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר. חלוקה ו/או רישום

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. 2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. רישום שטחים מבונים השטח המסומן בנספח הבינוי כדירה לצרכי ציבור יהא בהיקף שלא יפחת מ_____ מ"ר. תנאי למתן היתר בניה 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 הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף תחת תנאים להיתר בניה 4. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. 5. תנאי להיתר יהא רישום תצ"ר. יש להוסיף תחת שלבי ביצוע: 6. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. 7. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
כללי - מדובר בתכנית המבקשת קביעת הוראות שימור לבניין קיים והוספת קומה אחת חדשה מעליו והקמת אגף מגורים חדש בעורף המבנה לשימור. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית 911 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה בחלקה 9 בגוש 30159, מדובר בגוש מוסדר. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. - בטבלה שבס' 5 יש לעדכן את גודל מגרש ביעוד מגורים ב' לפי 1.359 מ"ר וזאת בהתאם	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

לשטח חלקה ארעית [11] מתצ"ר 149/2017. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בגוש 30159 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 9. - בחלקה 9 קיימת תצ"ר להפרשות דרכים מס' אליפסה 149/2017 הכשרה לרישום מתאריך 14.03.2018. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש להציג את הדרך המאושרת בתשריט המוצע ולחלק את חלקה 9 לשני תאי שטח, 1 ביעוד מגורים ב' והשני ביעוד דרך מאושרת. גבולות תא השטח של הדרך מאושרת יהיה בהתאם לגבולות חלקה ארעית [12] מתצ"ר 149/2017. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת בבישים ומדרכות
[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 12 ולגרסת תשריט מוצע 9 מתאריך 26.02.2025] 1. מיקום התכנית: רח' ביאליק 9, בית הכרם. גושים: 30159, חלקה בשלמותה: 9 גודל שטח: 1.400 דונם. 2. מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת להחליף את תכנית 0911 (גודל שטח 1,400 מ"ר). א. מצב מאושר: ייעוד הקרקע הוא אזור מגורים 5, ניתן לבנות עד 2 קומות, אחוזי הבנייה הם 25% משטח המגרש נטו לכל קומה. סך השטח עיקרי 181 מ"ר. ב. מצב קיים: מבנה מגורים בן קומה אחת ויח"ד אחת. 3. מצב מוצע: - שינוי ייעודי הקרקע: ל"אזור מגורים ב" (מגרש 1 גודל 1,361 מ"ר) ו"דרך מאושרת" (מגרש 2 בגודל 41 מ"ר). - שימור המבנה הקיים והוספת קומה אחת מעליו ובחלק האחורי (הצפוני) חיבור בניין חדש בן 4 קומות מעל כניסה קובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה קובעת, שתיים מתוכן יהיו גם למגורים. - תוספת של 20 יח"ד למצב המאושר, סה"כ מוצעות 21 יח"ד. - סה"כ שטח כולל בסך 4,728 מ"ר, סך השטח מעל כניסה קובעת 2,310 מ"ר וסך שטח מתחת לכניסה קובעת 2,418 מ"ר. בגלל שאין פירוט לשטח עיקרי ושירות הנגזרת היא ש-80% מהשטח מעל הכניסה הקובעת והוספת שטחי ממ"ד בעיקרי, השטח העיקרי הוא: 2,376 מ"ר. הדירות מתחת לכניסה קובעת הן בשטח כולל של 345 מ"ר. תוספת של כ-2,195 מ"ר שטח עיקרי למצב המאושר. אחוזי הבנייה הכוללים 347%.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

	4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: - - שכונת בית הכרם צפויה לגדול בכאלפיים יח"ד בשנים הבאות לנוכח תהליכי התחדשות עירונית המתרחשים בשכונה, בהתאם לאחוזי מימוש שונים. כך עולה מנתונים שהתקבלו במחלקתנו מצוות תכנית אב, בנוסף להערכה ונתונים שהתקבלו ממחלקת תכנון עיר, לגבי תכניות להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 או פינוי בינוי. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו, ויש לתת על כך מענה בכל תכנית. - לפי תוכנית האב לשטח התוכנית הייעוד של הקרקע הוא אזור מגורים אשר מאפשר בנייה עד 3 וחצי קומות מעל כניסה קובעת ואחוזי בנייה כוללים של 130%. התכנית חורגת ממדיניות האב בגובה, באחוזי הבנייה ובייעוד. יש לתאם מול מחלקת תכנון העיר. - לאור היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת, המגבלות התכנוניות הקיימות ובהתחשב במצב המאפשר בשטח, נדרשת הפרשת מבונה בסדר גודל של 100 מ"ר, עבור שימושים ציבורים של קהילה/חברה/רווחה, כגון דירת רווחה/דירה למתמודדים עם צרכים מיוחדים וכדומה... - יש לצמצם את כמות העצים המוצעים לכריתה. - יש לתאם מול מחלקת השימור בכל הנוגע למבנה לשימור הקיים בשטח לרבות בינוי על גביו. - יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. - כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. - כאמור, השימוש הסופי יקבע לעת מתן היתר הבנייה, ועל כן נבקש שתישמר גמישות בשימושים האפשריים כפי שצוין לעיל. - יש לתאם את מיקום השטח הציבורי ואופי הבינוי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונם של האגף הרלוונטי בעירייה. - בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - נציין כי ייתכן וחווות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	מצב מוצע: קביעת הוראות שימור לבניין קיים (היסטורי) והוספת קומה אחת חדשה מעליו. הקמת אגף מגורים חדש בעורף המבנה ההיסטורי. התכנית מציעה 21 יח"ד ב 195% שטחי בניה. תיאור המצב הקיים: בית בקר, נבנה בשנת 1930 ע"י יצחק חיים ורבה בקר, שהיו ממקימי שכונת בית הכרם. הבית בן קומת קרקע, גג שטוח וחדר במרתף, מוקף עצים וצמחייה הבינוי מהווה כשביעית משטח המגרש, לצד שבילים ופיתוח קרקע היסטוריים. דירת הקרקע מכילה 3 חדרי שינה,

סלון, מטבח, שירותים, מבואת כניסה הגבוהה המחדירה אור לחלל המרכזי מחלונות עיליים עם תקרה גבוהה וכן מספר מרפסות.

עיצוב הבית מושפע מסגנון הבאוהאוס. דוגמא בולטת לסגנון הבאוהאוס היא בית דניאל אוסטר ברחוב אבן גבירול 20 שנבנה בשנים 1924-5 וכמה שנים מאוחר יותר בית ברחוב אלפסי 18.

ההשראה לתצורת בית זה היא ללא ספק horn am haus בווימאר, גרמניה. הבית נחשב לפרויקט האדריכלי הראשון של תנועת הבאוהאוס, תוכנן בידי muche georg ונבנה תחת פיקוחם של march walter-ו meyer adolf ממשדו של gropius walter בשנת 1923.

על מנת להתאים להוראות הבניה באבן מהתקופה המנדטורית החזיתות בעלי לבני אבן צרים. הבית המתועד מעיד על התכנון של שכונות הגנים: מבנה בחזית המגרש, שמאחוריו ומצדדיו עצים בוגרים, צמחייה שופעת הקיימת עד היום.

היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת העירונית

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :

- ייעוד לפי תכנית-

תכנית מתאר 62- משנת 1959- מגורים 1.
תכנית 911- משנת 1961- שינוי ייעוד הקרקע ממגורים 1 למגורים 5, המאפשר בנייה על אחוז גדול יותר של המגרש וכן בנייה לגובה.
תכנית 911 א'- משנת 1994- הבהרת הוראה שבסעיף 7' תכנית 0911.
תכנית 1039- משנת 1963- הרחבת הכבישים וייעוד דרך.
- תכנית שכונתית- 16000 תכנית אב בית הכרם לא קודמה למתן תוקף אך מהווה את מדיניות השימור. תכנית האב מייעדת את החלקה לאזור א – עד 4 קומות בבניין ללא גג רעפים ואחוזי בניה של 130 אחוז מרבי מעל לקרקע. מרחבים מוגנים כלולים. עד שלוש וחצי קומות. קווי בניין 5 אחורי 4 צידי.

וועדת שימור:

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 25:
מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. שימור המבנה- שימור המבנה ההיסטורי במלואו. ללא תוספת על המבנה לשימור. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
2. תוספת הבנייה החדשה תהיה בחלק האחורי של הבניין ובמנותק ממנו. יש לשמור על מרחק של 2 מטר לכל הפחות בין המבנה ההיסטורי לבין הבנייה החדשה. יש לקבל אישור מהנדס שימור כי החפירה לצד המבנה לשימור לא תפגע ביציבותו ובמצבו ויש לקבל הנחיות להגנה עליו בכל שלבי הבניה.
3. עצים- בית הכרם בולטת באופייה הירוק והחקלאי של השכונה, בצורת עצים וגיונות פרטיות בחלקות הבתים, נושא שימור הצמחיה בשכונה הינו חלק בלתי נפרד מנושא שימור המבנים. יש לשקול את הקטנת החניה בתת הקרקע על מנת לשמר את העצים ככל הניתן. על כל עץ שיעקר יש לטעת עץ בוגר חלופי.
4. שמירה על הנחיות 16000 לעניין אחוזי בניה מרבים בבניין החדש, קווי בניין, תכסיות, הוראות עיצוב וכיו"ב.
5. תתאפשר תוספת הזכויות הקיימת של המבנה ההיסטורי מעבר לזכויות לפי 16000 (130%+ מבנה קיים).
6. קווי בניין- תינתן גמישות בקווי בניין ו/או מספר קומות עבור שמירה על מרחק מהמבנה לשימור ועבור שמירה על מרחק מעצים בוגרים לשימור.

7. גדרות- גובה גדרות החלקה מכל הכיוונים לא יעלה על 1.20 מ'. 8. חדר תברואה- חדר תברואה ומערכות ישולבו בתחום הבינוי החדש כראוי במבנים חדשים ובהתאם למדיניות מהנדס העיר. 9. רצוי לשקול שימוש מסחרי מקומי (בית קפה, משרד, מרכז חוגים קטן) במבנה ההיסטורי על מנת להגדיל את חשיפתו לציבור בשכונה. 10. סימון המבנה לשימור- המבנה מצוי במצב אותנטי הקרוב למצבו המקורי, תוך שימור מרבית מרכיביו, לרבות חזיתות, פתחים ונגרות מקורית או מוקדמת. מאפייני הבנייה והאלמנטים האדריכליים ששרדו מעידים על זיקתו לרוח התכנונית של בית הכרם כעיר גנים. בהתבסס על איכויותיו התרבותיות והאדריכליות, יש לסמנו כמבנה לשימור. תנאים למתן בהיתר הבניה: 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התיעוד ממחלקת השימור, כתב התחייבות וערבות בנקאית. 2. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי. 3. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. 4. לא תותר הריסה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית. 5. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור. 6. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור. 7. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד וניצול מיטבי של הקרקע	תוכנית פוגעת במבנה שימור יחודי תוך חריגה ממדיניות תכנון במקום בגובה בינוי, אחוזי בניה וקווי בניין
כלכלת היישוב/ הרשות:		תקן חניה גבוה למרות הקירבה לתחנת רק"ל
השפעות חברתיות:		תוספת 20 יח"ד ללא מענה פרוגרמטי
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		עקירה מסיבית של עצים בוגרים בערכיות בינונית וגבוהה מסומן קו בניין תת"ק 0 ומוצעת חפירת רמפה בצמוד לעצים המסומנים לשימור. כך שגם שימור חלק מהעצים בחלקה כפי שמסומן בתשריט מוטל בספק
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. מיקום תוכנית בתחום העיר ההיסטורית של שכונת בית הכרם. השכונה תוכננה כעיר גנים בידי אדר' ריכרד קאופמן ומאופיינת בבניה מרקמית עם מספר רב של עצים, בחלק הקדמי של החלקה הפונה לרחוב ביאליק קיים מבנה היסטורי – בית בקר מבנה ייחודי עם ערכים שימוריים רבים, לאורך גבולות החלקה ובחלקה האחורי הפנוי מבינוי, עצים בוגרים רבים שהינם חלק משמעותי מהזהות של המקום.
2. התוכנית מציעה בינוי חריג לשכונה מבחינת קומות, אחוזי בניה וקווי בניין תוך פגיעה במבנה היסטורי של בית משפחת בקר.
3. יש להציע בניית מבנה חדש בשטח הפנוי של החלקה תוך התרחקות מינימלית של 2 מ' מהמבנה הקיים. את המבנה קיים לסמן לשימור במלואו ולקבוע הוראות שימור בתיאום מחלקת שימור.
4. אחוזי בניה וגובה בינוי יהיו לפי מדיניות תכנון במקום לפי תוכנית מתאר 16000-לצמצם אחוזי בניה ל-130% שיהיו בנוסף לשטח המבנה הקיים לשימור) וזאת לאור העובדה שהבניין אינו מסומן לשימור על פי תכניות תקפות אך אין מחלקות מבחנת היחוד שלו והצורך לשמרו).
5. לאור הקטנת המגרש לבניה כדי לשמר את המבנה הקיים. מספר קומות יהיה עד 5 קומות בכל חתך, עם גג שטוח. בתוכנית המוצעת מופיעות 6 קומות כלפי המבנה לשימור בחלוץ 36 בחלקה 6 מצפון מזרח, יש לתקן בהתאם.
6. יש להגדיל את קווי הבניין – קו בניין בחזית צידית יקבע ל-4 מ' ואחורי 3 מטרים וקו בניין כלפי מבנה קיים יהיה 2 מ'.
7. יש לצמצם קו בניין תת קרקעי כך שלא יחרוג מתחת לבינוי הקיים ולעצים המסומנים לשימור המצויים לאורך גבול מגרש לרחוב ביאליק ולאורך גבולות מגרש צידיים וכן שרמפת הכניסה המוצעת לחניון תשמור על מרחק מהמבנה לשימור.
8. יש לקבוע אפשרות למסחר ו/או תעסוקה במבנה לשימור.
9. בתכנית קומה 1- וגם בחזית הצפון מערבית, מוצעים מחסנים הבולטים מעל למפלס הקרקע. יש לקבוע כי לא יותרו שטחי שרות עבור מחסנים וחניה מעל הקרקע, כמו כן יש לתקן כך שלא יבלטו מעבר לקו בניין עילי כפי שמופיעים כלפי חלקה 10 מצפון. יש להוסיף חתך אופקי לתכנית.
10. התוכנית מסמנת 23 עצים לכריתה רובם עצים בוגרים וחיוניים בערכיות בינונית עד גבוה, בנוסף התוכנית מסמנת רמפת כניסה לחניון המצריכה חפירה בצמוד לעצים המסומנים לשימור. עצים 7-3 בחזית דרום מזרחית. רמפה זו לא מופיעה בתוכנית העמדה בסקר עצים והיתכנות לשימור שורת העצים לצד הרמפה מוטלת בספק. יש להראות בסקר עצים תוכנית פיתוח מעודכנת.
11. יש לצמצם קו בניין תת קרקעי בהתאם להנחיות חו"ד זה תוך שמירה על שטחי חילחול טבעיים ועצים לאורך

גבולות המגרש.

12. התוכנית ממוקמת בקרבת קו רק"ל פעיל במרחק 200 מ' בלבד מתחנת כיכר דניה יש לקבוע כי תקן חניה לא יעלה על 1:1 ולתת פתור מחניות לדירות קטנות.
13. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות 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, תקבע על כך סטייה נכרת
14. יש לעדכן סעיף 4.1.2 ב 2 לא יותרו מערכות על גג פרט לקולטי שמש ויחידות מיזוג אוויר בחלק טכני מוגדר .
15. יש לקבוע כי הגג ישמש כחזית חמישית ויפותח כגג כחול/ ירוק בתיאום מהנדס עיר ומחלקת איכות הסביבה
16. יש לבטל סעיף ד להוראות טבלה 5 המתיר תוספת קומה בגובה 2.5 מ' מעל גובה המבנה המסומן בטבלה 5 כ- 17.5 מ' (גובה המהווה מפלס גג עליון של חדר יציאה לגג בנספח בינוי) ולמעשה מותיר תוספת קומה.
17. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'
18. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
19. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
20. למחוק סעיף 3 בהערות לטבלה 5 וסעיף 4.1.2 ג סעיף קטן 3, המתיר חריגה בגובה של 1 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, שכבר ככה מוגבה בכ - 50 ס"מ ממפלס הרחוב
21. יש לקבוע יחס החלפה לתוכנית המאושרות במקום
22. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.
23. המבנה יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות
24. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: אגף תברואה, אגף שפ"ע, אגף תושייה, חח"י
25. תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון 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.
26. 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.
27. 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.
28. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1126663
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	ניסנוב בנייה וייזום בע"מ
עורך התכנית:	אוסטובסקי אלכסנדר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	02/01/2024
כתובת	השישה עשר 1, פסגת זאב דרום

גוש	חלקה	בשלמות
30661	28	כן
30661	27	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/07/2024	החלטה 1. הוועדה דנה בתכנית ביום 03.03.2024 והחליטה להפקיד את התכנית בתנאים. בין היתר החליטה הוועדה כי תותר כניסה אחת בלבד לרכב לתחום התכנית בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. 2. הוועדה תציין כי במסגרת התיאום שנערך עם יועץ התנועה של הוועדה עלה כי הקביעה לפיה תותר כניסה אחת בלבד לרכבים אינה מיטבית, מצמצמת באופן ניכר את המסחר בקומת הקרקע ומייצרת קומות חניון לא יעילות. בהמשך לאמור הוועדה מחליטה כי יותרו שתי כניסות מרחוב 'משטרת היישובים' וכי החצר התפעולית במתכונת שהוגשה הכוללת מעליה מסד הכולל שימושים ציבוריים ותעסוקה תוותר בעינה. כן מחליטה הוועדה כי יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר כל כניסה או יציאה של כלי רכב מתחום התכנית אל שדרות משה דיין, והוראה זו תקבע בסטייה ניכרת. 3. יתר סעיפי החלטת הוועדה מיום 03.03.2024 יוותרו בעינם.
03/03/2024	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה ומציעה מתווה ראוי לפיתוח לאורך ציר הרק"ל תוך תוספת שימושים מעורבים ושדרוג השלד הציבורי. על כן הוועדה מאמצת את המלצת הוועדה המקומית בחלקה ומחליטה להפקיד את התכנית, בהתאם למפורט להלן: בינוי 1. הוועדה סבורה כי הצעה זו מהווה שיפור תכנוני משמעותי של המקום,

- ומיישמת הלכה למעשה את עקרונות מדיניות הוועדה לבינוי לאורך צירי הרכבת הקלה.
2. בהתאם למדיניות לפחות 25% מן השטחים יהיו לשימושים שאינם למגורים.
3. הבינוי יקבע לגובה של 18 קומות ממפלס שדרות משה דיין. יקבע קו בניין ניפרד לקומות המגדל ולמסד.
4. הוועדה קובעת כי יוצע שטח בייעוד שצ"פ בדופן הצפונית של תחום התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.
5. מפלסי הכניסה לשימושים במפלס שדרות משה דיין והשצ"פ המוצע יהיו במפלס המדרכה הצמודה ומפלסי פיתוח השצ"פ. לשם הבטחת האמור תקבע סטייה ניכרת להוראה זו.
6. נספח הבינוי יפרט את הבינוי המוצע בקומת הקרקע, מיקום מבואות הכניסה, מיקום שטחי המסחר/תעסוקה/שטח ציבורי, ציון מפלסי חנויות בהתאמה למפלס הרחוב ומפלסי הפיתוח.
7. הוועדה קובעת כי החלוקה העקרונית של שטחי המסחר תתואם בהנחיית לשכת התכנון. החזית הפונה לציר הרק"ל והשצ"פ תכלול רצף של חנויות קטנות.
8. תקבע סטייה ניכרת לנושא מספר הקומות, קווי הבניין, מיקומם העקרוני של שטחי המסחר והחלוקה העקרונית של שטחי המסחר. זאת לצורך שמירת מופע הבינוי בתכנית.
9. שלביות הביצוע תקבע בהינף אחד.
10. יוטמעו סעיפים לעיצוב מגדלים ומרפסות בהנחיית לשכת התכנון.
11. תנאי להיתר יהיה תאום החיבור הבינוי והפיתוח של המגרש למרחב הציבורי לשם יצירת חזית רחוב פעילה ושוקקת, נגישות עירונית, מדרכות רחבות, נטיעות עצים ועוד, בתאום אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
12. בהתאם למדיניות הרק"ל ייקבעו ההוראות הבאות:
- 12.1. לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 55 מ"ר
- 12.2. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל ולכל מרחב המוגדר בזיקת הנאה, יקבע לעניין זה סעיף סטייה נכרת.
- 12.3. לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחי תעסוקה או צורכי ציבור לטובת מגורים. מיקום העקרוני של שטחי המסחר בקומת הקרקע הינו מחייב. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
- 12.4. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות. ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע

כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

12.5. תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.

פרוגרמה

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת של מחלקת מדיניות תכנון בעריית ירושלים לעניין היקף ההפרשות הנדרש. ככל ולא תתקבל בתוך 30 יום ממועד פרסום החלטה זו, ההפרשות יקבעו בתיאום עם יועצת הפרוגרמה של הוועדה.

14. תנאי לאכלוס יהיה השלמת השטחים המבונים ברמת מעטפת.

תנועה

15. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה לרבות לעניין הבטחת מדרכה ברוחב 3.5 מטרים לפחות. והטמעת הנחיותיהם במסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון.

16. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח יהא תכנון מפורט של השצ"פ הצמוד לשטח התכנית, התחבורות לדרכים קיימות בגבולות שיקבעו בתאום ואישור אגף תושי"ה. תנאי לאכלוס יהא הקמת דרך הגישה בפועל.

17. לא תותר כניסת רכב מכיוון שדרות משה דיין. הוראה זו תקבע כסטייה ניכרת.

18. הוועדה סבורה כי ריבוי כניסות הרכב לתחום התכנית אינו ראוי ומחליש את פעילות החזיתות וההליכתיות. על כן קובעת הוועדה כי תותר כניסה אחת בלבד לרכב לתחום התכנית בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.

19. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם תכנית צוות אב לתחבורה. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבקשה להיתר עם תכנית אב לתחבורה.

20. תנאי להיתר יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש לאישור אגף תושי"ה.

סביבה:

21. תנאי להפקדה תיאום עם יועצת הסביבה של הוועדה והטמעת הנחיותיה במסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון.

22. תנאי לאכלוס יהא נטיעת בפועל של עצים חדשים בתיאום עם אגף שפ"ע.

23. יקבע בהוראות התכנית כי חדר השנאים יוקם כחלק מהבניין ולא כמבנה נפרד וימוקם בחניון בתת הקרקע. כן יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר הבניה יהא תיאום מיקום חדר השנאים בהתאם לאמור עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

24. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצבת פילרים ושעוני מים כלפי המרחב הציבורי וכלפי זיקת ההנאה, אלא בחזיתות הניצבות בלבד. 25. כלל העצים הקיימים בתחום השצ"פ יסומנו לשימור. אחר 26. התכנית תיערך כתכנית איחוד וחלוקה בתיאום עם לשכת התכנון. 27. מסמכי התכנית יערכו בכפוף לכל האמור בהחלטה זו ובהתאם להנחיות לשכת התכנון. 28. נושא תחנת החשמל הקיימת בתחום התכנית יבחן בתיאום עם לשכת התכנון בהתאם להמלצת הוועדה המקומית. 29. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, ואשר הנהנה העיקרי ממנה הוא היזם, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 30. תנאי להפקדה יהא אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית. 31. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 32. 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.	
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לייצר מגרש רגולרי יותר תוך שמירה על היקף השטחים הציבוריים. יש להציג בתכנון מרפסות סוכה	27/12/2023

תיאור חדש להתנגדויות

הריסת מבנה הסופר הקיים והקמת פרויקט עירוני בעירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, הכולל: 4 קומות חניון תת קרקעי, 3 קומות מסחר / תעסוקה / מבני ציבור ומגדל מגורים בן 15 קומות מעליהן. בפינת הרחובות שד' משה דיין ורחוב השישה עשר, פסגת זאב.

1. איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית.
2. שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי ושטח ציבורי פתוח למגורים, מסחר ותעסוקה ושטח ציבורי פתוח.
3. קביעת בינוי לבנין מגורים חדש עם מסחר ותעסוקה ושטח ציבורי ב- 3 קומות תחתונות.
4. קביעת מספר יח"ד ל – 105 יח"ד. מתוכן 20% יח"ד עד 55 מ"ר.
5. קביעת שטחי הבניה המרביים.
6. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין הפקעות לצרכי ציבור.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
10. קביעת הוראות בגין הריסה.
11. קביעת הוראות בגין זכות מעבר להולכי רגל.
12. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
13. קביעת הוראות חלוקה ורישום.
14. שטח ממוצע ליח"ד 117 מ"ר.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 21.2.2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 21.4.2025.

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת: אליהו מריאן - משטרת היישובים 12\6, יהונתן ירושלמי - השישה עשר 3, אפרת בטט שינה – יוחנן באדר 4 רמת גן, גולן חן – משטרת היישובים 12, עוזד גרינברג – קנאי הגליל 25, יוסי שפנייר – משטרת היישובים 4, תמר שפנייר – משטרת היישובים 4\6, אופיר דניאלי – השישה עשר 3. תושבים המתגוררים \ בעלי דירות בסביבות התכנית. משטרת היישובים 4, 6 - מבנה מגורים צמוד לשטח התכנית מצפון. השישה עשר 3, משטרת היישובים 12 – מבנה מגורים ומסחר צמוד לשטח התכנית ממזרח.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות לכניסה הכפולה מרחוב משטרת הישובים.

אני מתנגד להחלטה לאפשר שתי כניסות לתחום התוכנית מרחוב משטרת הישובים, כפי שנקבע בתיקון להחלטה מיום 07/07/2024. ההחלטה המקורית מיום 03/03/2024 קבעה כי "תותר כניסה אחת בלבד לרכב לתחום התכנית". אני סבור שהחלטה זו הייתה נכונה יותר מבחינה תכנונית.

- אפשר שתי כניסות לרכבים מרחוב משטרת הישובים יפגע באופי הרחוב ויהפוך אותו לרחוב המוצף בכניסות לחניות.
- ריבוי כניסות רכב יפגע בבטיחות הולכי הרגל ברחוב.
- רחוב משטרת הישובים עתיד לשמש כציר מרכזי להולכי רגל, וריבוי כניסות רכב יפגע באיכות המרחב הציבורי.
- אין הצדקה תכנונית אמיתית לשתי כניסות נפרדות בפרויקט בסדר גודל זה.
- קיימים פרויקטים רבים בעיר ירושלים המתוכננים עם כניסה אחת בלבד לחניון, תוך הפרדה פנימית בין סוגי החניות השונים.
- חשוב להדגיש כי בעתיד צפויות להיות תוכניות נוספות לאורך רחוב משטרת הישובים, ואי אפשר לדעת מראש את גודלן ומיקומן המדויק. אישור שתי כניסות לפרויקט זה עלול ליצור תקדים שיוביל לריבוי כניסות חניה ברחוב כולו, ויהפוך אותו לרחוב מוצף בכניסות לחניות. על כן, יש להכין תוכנית כוללת לרחוב שתגביל את מספר הכניסות.

2. הרחבת קו הבניין בחלק המזרחי

אני מבקש כי קו הבניין בחלק המזרחי של המגרש יורחב בדומה לחלק המערבי. קו בניין מורחב יאפשר:

- שיפור הממשק בין הבניין המוצע לסביבה הבנויה.
- יצירת מרחב מעבר איכותי יותר להולכי רגל.
- שיפור תנאי האוורור והתאורה הטבעית למבנים הסמוכים.
- התכנון הנוכחי מתעלם מהעובדה שבעתיד צפויות להיות תוכניות נוספות באזור המזרחי, אשר גודלן ומיקומן המדויק אינם ידועים כעת. הרחבת קו הבניין המזרחי תאפשר גמישות רבה יותר בתכנון עתידי ותיצור מרחב ציבורי משופר שישתלב באופן הרמוני עם התוכניות העתידיות. יש להכין תכנון לטווח ארוך שיתחשב בהתפתחות העתידית של האזור.

3. הנגשת השצ"פ (שטח ציבורי פתוח)

אני מבקש להדגיש את חשיבות ההנגשה הראויה של השצ"פ המוצע בתוכנית. על אף שבסעיף 4.1.2 בהוראות התוכנית מצוין כי "שטח זה יתוכנן ויפותח ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם

לשביעות רצונה של מח' שפ"ע של עיריית י-ם", חסרה התייחסות מפורשת לנושא ההנגשה . אני

מבקש כי יתווסף סעיף מפורש בהוראות התוכנית הקובע כי:

- השצ"פ יפותח באופן נגיש לכלל האוכלוסייה, כולל בעלי מוגבלויות.
- ייקבעו אמצעי הנגשה מתאימים כגון שבילים מונגשים, שיפועים מתאימים, ריהוט רחוב מותאם וכדומה .
- תנאי לאישור תוכנית הפיתוח יהיה אישור יועץ נגישות.
- יש לוודא כי תכנון השצ"פ יושלם יחד עם שאר התכנון, וביצועו יהיה תנאי לקבלת תעודת גמר.

4. ניהול החניון וכניסה נפרדת לשטח הציבורי

אני מבקש כי ייקבעו הנחיות ברורות לגבי ניהול החניון בפרויקט:

- החניון חייב להיות מנוהל כך שתהיה חניה ציבורית מופרדת ומובהקת מהחניה הפרטית, אך עם כניסה אחת בלבד מרחוב משטרת הישובים.
- יש לכלול מספר מספק של חניות נכים וחניות אורחים, מעבר למה שנדרש על פי התקן המינימלי . יש לקבוע כניסה נפרדת ועצמאית לשטח הציבורי המתוכנן בקומה 2 של הבניין, שתאפשר גישה נוחה ומזמינה לציבור הרחב.

5. סיכום

לאור האמור לעיל, אני מבקש מהוועדה המחוזית לתכנון ובניה לקבל את התנגדותי ולתקן את

התוכנית באופן הבא:

- א. לחזור להחלטה המקורית שקבעה כניסה אחת בלבד לרכב מרחוב משטרת הישובים.
- ב. להרחיב את קו הבניין בחלק המזרחי בדומה לחלק המערבי.
- ג. להוסיף הוראות מפורשות להנגשת השצ"פ בתוכנית.
- ד. לקבוע הנחיות לניהול החניון עם הפרדה בין חניה ציבורית לפרטית ותקן מוגבר לחניות נכים ואורחים.
- ה. לקבוע כניסה נפרדת ועצמאית לשטח הציבורי בקומה 2.

התנגדות מספר 2 :

מאת: אלק גורבץ' ואמנון ליכטנשטיין בשם דיירים במבני מגורים סמוכים, ברחוב משטרת היישובים 4, 6, (מבני מגורים צמודים לשטח התכנית מצפון) ושדרות משה דיין 107 (מבנה מגורים צמוד לשטח התכנית מצפון).

עזריה מרים טובה, עזריה יגאל, שיש יאודה, שיש אודליה, גרימברג פולינה, דוידוב מרדכי, דוידוב הודיה, נתניא אהרון, נתניא נטלי, מזרחי עליזה, חדד יהודה, חדד רבקה, בן טוב יצחק, כהן לונה, כהן ד. מאיר – שדרות משה דיין 107.

גוליגר רחל, גוליגר יצחק, עידן דוד, עידן מרים, משען שושנה, ליכטנשטיין אסתר, ליכטנשטיין יאיר, אמנון ליכטנשטיין, גורבץ אלכס – משטרת היישובים 6.
דבח יעקב, דבח מזל – דרך יבנה 37, רחובות.
בורבק תמר, בורבק לארי, שפנייר יוסי, שפנייר תמר, אזולאי משה, אזולאי נורית, גולדפוס דלית – משטרת היישובים 4.
שפנייר אסף.

עיקרי ההתנגדויות:

מבוא: עפ"י התוכנית הנ"ל יהיו במבנה שיוקם 22 קומות. 18 מהן מעל פני הקרקע ו-4 מתחתיה. המבנה הנ"ל מצוי מטרים ספורים בלבד משני בתי מגורים: אחד ברחוב משטרת היישובים 4 ו-6, והשני ברחוב משה דיין 107. אלה הם "בנייני רכבת" ובהם גרות עשרות משפחות.

1. חשש כבד לערעור יסודותיהם של שני בנייני המגורים הנ"ל.

בשלב הראשון של הבנייה יש להרוס את מגרש החנייה הקיים (הסמוך מאד לבתים הללו, ואשר עליו יבנה המגדל), ואת בניין המרכול הקיים. במקומם יש לחפור בור בעומק של 15 מטרים לפחות. החפירה תבוצע ע"י כלי צמ"ה כבדים שינועו הלוך ושוב. פינוי העפר, הסלעים והאספלט יעשה באמצעות משאיות כבדות שיכנסו לאתר הבנייה ויצאו ממנו בתדירות גדולה.
בשלב השני של הבנייה יש לצקת בלחץ רב יסודות מוצקים ורחבים בעומק רב יותר מעומק החפירה, כדי שיוכלו לשאת עליהם את המבנה שבו 22 הקומות. יציקת היסודות וקירות המבנה לאחר מכן, תיעשה באמצעות מערבלי בטון שייכנסו לאתר הבנייה וייצאו ממנו לעתים תכופות.
בשני שלבי הבנייה הללו יופעלו לחצים כבדים על הקרקע באתר ובסביבתו הקרובה ביותר. הראשונים שעתידים להיפגע מכך הם שני בנייני המגורים הנ"ל, הסמוכים מאד לאתר. הבניינים הנ"ל מושתתים על יסודות הקרובים לפני הקרקע, כפי שהיה מקובל לפני כ- 40 שנה, ונועדו לשאת עליהם 3-4 קומות בלבד.
התוצאה הבלתי נמנעת מכך, לדעתנו, היא ערעור יסודותיהם של שני בנייני המגורים הסמוכים לאתר הבנייה ברחוב משטרת היישובים 4 ו-6 וברחוב משה דיין 107 וסיכון חייהם של דייריהם. התוכנית המוצעת מתעלמת מכך.

2. בעיית התעבורה ברחוב משטרת היישובים

רחוב משטרת היישובים הוא רחוב צר ודו-סטרי. שניים מנתיביו משמשים לחניית כלי הרכב של הדיירים.
ברחוב גם שוכנים בי"ס יסודי וגני ילדים. הרחוב גם משמש נתיב יציאה לכלי הרכב של הדיירים ברחובות: גבעתי, הגדוד החמישי וגדוד חרמש. הרחוב משמש גם לקוחות של המרכול הקיים בפנינת הרחובות משה דיין והששה עשר וגם נוסעים המתעתדים לנסוע ברכבת הקלה, שתחנה

שלה סמוכה לרחוב. למרות העובדות האלה, על פי תוכנית הבנייה המוצעת, תהיה הכניסה והיציאה למבנה הענק שיוקם אך ורק מרחוב משטרת הישובים. התוצאה תהיה חסימה כמעט מוחלטת של הרחוב במשך שעות רבות ביום, הן בשלב הבנייה והן לאחר מכן. כבר לפני התחלת הבנייה באתר, יש לקבוע שטח להתארגנות לעבודה. כיום אין בנמצא שטח כזה. אפשרות אחת היא למקמו על חלק משטחי החנייה והמדרכות. אפשרות אחרת היא למקמו ב"גן הצב", מעבר לכביש ולהרוס לשם כך חלק מן הגן. במקרה זה, כל מעבר של ציוד וחומרי בנייה אל האתר יהיה כרוך בחציית הכביש ברחוב וישבש לעתים קרובות את מהלך התנועה. כאשר תהליך הבנייה יהיה בעיצומו, צפויה תנועה רצופה של מערבלי בטון ושל משאיות כבדות הנושאות ציוד וחומרי בנייה אל האתר והיוצאות ממנו. הנתבים הצרים והדו-סטריות של רחוב משטרת הישובים אינם יכולים להכיל את שטף התנועה הזה. התוצאה הצפויה היא חסימת הרחוב לתנועה בכל תקופת הבנייה הממושכת. גם לאחר השלמת הבנייה לא יוכל ממדיו הצרים של הרחוב להכיל את שטף התנועה ברחוב בגלל הגידול הניכר במספר הדיירים ושטחי המסחר והתעסוקה. לפיכך, צפויים שיבושים רבים אם תמומש התוכנית להפיכתו של הרחוב לנתיב התנועה היחיד אל מגדל הדירות והעסקים המתוכנן. בנסיבות הללו, יש לקבוע כי הכניסה והיציאה אל המגדל המתוכנן, תהיה מרחוב משה דיין, כפי שנהוג היום.

3. בעיית החנייה ברחוב משטרת הישובים

עפ"י תוכנית הבנייה המוצעת, יוקם חניון תת-קרקעי ובו 168 מקומות חנייה. אלה מיועדים לדייריהן של 105 הדירות שיוקמו, ללקוחות ולעובדי המגדל. לדעתנו, לא יהיה בכך לספק את הביקוש למקומות החנייה, משום שלמשפחות רבות של דיירים תהיה יותר ממכונית אחת. גם הלקוחות והעובדים במקום יזדקקו למקומות חנייה נוספים. לכן, סביר להניח כי הנזקים לשירותי המגדל שייבנה, יחנו ברחוב משטרת הישובים, שמקומות החנייה הקיימים בו היום אינם מספקים את הביקוש. יתר על כן, אם שעות החנייה בחניון התת-קרקעי יהיו מוגבלות בזמן ויחייבו את החונים בתשלום, בוודאי שהם יעדיפו לחנות ברחוב וימנעו מדיירי הרחוב את החנייה סמוך למקום מגוריהם. על כך יש להוסיף שרבים מנוסעי הרכבת הקלה הבאים מרחוק, מחנים את מכונותיהם ברחוב משטרת הישובים. משם הם ממשיכים את דרכם ברגל אל תחנת הרכבת הקרובה בדרכם העירה. התוצאה היא צמצום מספרם של מקומות החנייה הזמינים לתושבי הרחוב. פתרון אפשרי לבעיה הוא הוספת קומה נוספת, או יותר, של החניון התת-קרקעי. אולם פתרון כזה יחייב להעמיק את יסודות המגדל המוצע ולהגדיל בכך את הסיכון ליסודותיהם של שני בנייני המגורים הקיימים ברחובות משטרת הישובים ומשה דיין.

4. שרידות של מערכות התשתית ברחוב

תשתיות המים, הביוב והחשמל ברחוב משטרת הישובים נועדו לספק את צורכי התושבים המקומיים כיום. תוספת נכבדה של 105 דירות, שטחי מסחר ותעסוקה עלולה לגרום לקריסתן של אחדות ממערכות התשתית הקיימות. מי יישא בתוצאות ובהוצאות? התושבים, כמובן. בתוכנית המוצעת אין התייחסות לכך.

5. מפגעי רעש וזיהום אויר

עפ"י התוכנית, יהיה במגדל חניון תפעולי תת-קרקעי המיועד לפריקת סחורות, לסילוק אשפה וכו'. החניון הנ"ל ממוקם על פי התוכנית, סמוך מאד לקירות החיצונים של הבתים הנ"ל ברחוב משטרת הישובים וברחוב משה דיין. מאחר שכלי הרכב התפעוליים הם כבדים יותר, הרי סביר להניח כי יגרמו לרעש ולזיהום אויר סמוך לשני הבניינים הללו. לפיכך, מוצע להחליף את מיקומם של שני החניונים. להרחיק את החניון התפעולי מבנייני המגורים ולקבוע במקומו את החניון לדיירים.

התנגדות מספר 3 :

מאת: בכור חי ניסנוב, רחוב אורי בן ארי 9ב', בשם חברת ניסנוב בניה וייזום בע"מ – יזמי התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

1. הננו מתנגדים לכמות קומות מרביות, גובה מרבי, כמות יח"ד מרביות מנימוקים הבאים.
2. בהחלטת הועדה נדרשנו לתכנן 20% יח"ד ששטחן אינו עולה על 55 מ"ר, תכננו והנגשנו תכנית לפי מדיניות רק"ל הקודמת של הועדה המחוזית בה קיימת דרישה לתכנן 20% יח"ד ששטחן אינו עולה על 80 מ"ר, ההפרש בשטחי הדירות הקטנות מייצר שטח של קומה שלמה ואנו מבקשים להוסיף קומה זו ללא תוספת שטחי בניה.
3. קיימת מדיניות של עיריית ירושלים ושל לשכת התכנון להוספה של כ – 2 קומות נוספות להשכרה בנוסף למדיניות התכנון הקיימת.
4. בהתאם למדיניות זו אנו מבקשים להוסיף 2 קומות מגורים המכילות 12 יח"ד לדיר להשכרה ל- 20 שנה ושטחי בניה מרביים, כמות קומות מרביות וגובה מרבי עבור תוספת זו.
5. אנו מתנגדים לסעיף 4.2.2(א)6 לא תותר כל כניסה או יציאה של כלי רכב מתחום התכנית אל שדרות משה דיין, וסעיף 4.2.2(ד)6 האיסור לפיו לא תותר כל כניסה או יציאה של כלי רכב מתחום התכנית אל שדרות משה דיין הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.

6. איסור של יציאה של משאיות לשדרות משה דיין גורם לתנועה קשה מאוד בתוך חצר השירות של המסחר וגם העמסה מיותרת של תנועת משאיות ברחוב הפנימיים השקטים של השכונה.
- אנו מבקשים להתיר יציאה בלבד של משאיות אל שדרות משה דיין מחצר פריקה וטעינה. יציאה זאת קיימת גם היום בפועל וכך מזה שני מספר. מצ"ב תמונות וכן סרטון וידאו המאשרים את המצב העובדתי החל כיום כך שאנו מבקשים לשמור על הסטטוס קוו הנוהג כיום ומבקשים לא לשנות או להחריף הסדר התנועה הקיים ברחוב זה כפי שמוכח בתמונות ובסרטון המצורפים להתנגדות זו.
7. אנו מתנגדים לסעיף 6.3.9(כ) עמידה ב – 3 כוכבים של תקן הבניה הירוקה (ת"י 5281) ודירוג אנרגטי B ממוצע לבניין.
8. אנו התנגדנו לעמידה בשלושה כוכבים של תן הבניה הירוקה גם בתהליך תיאום מול טלי אלברט – יועצת איכות הסביבה של לשכת התכנון ואז נמסר לנו שאלה הדרישות של עיריית ירושלים.
9. חיפשנו בעיריית ירושלים נוהל חדש או לחילופין תקנות חדשות בעניין, אך ללא הצלחה. לפי בדיקתנו עיריית ירושלים לא דרשה וכן לא דורשת עמידה בשלושה כוכבים של בניה ירוקה בבקשות אחרות העומדות בפניה להיתרים.
- אנו מבקשים לשנות נוסח סעיף זה לנוסח סטנדרטי: "עמידה ת"י ע"י אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281".
10. אנו מתנגדים לסעיף 7.1.1 הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. ברצוננו לבנות את החניון של הפרויקט, 3 קומות של מסחר, תעסוקה ושטח למבנה ומוסדות ציבור, לקבל על חלק זה של הפרויקט טופס 4, ולהמשיך בבניית המגדל מגורים, כאשר חלקו הראשון של הפרויקט כבר מאוכלס.
- אנו מציעים נוסח זה של הסעיף 7.1.1 תותר בניה בשלבים. שלב ראשון בניין חניון ו – 3 קומות מסחר \ תעסוקה ושטח למבנים ומוסדות ציבור. שלב שני – בניית מגדל מגורים. שלבי הבניה יתואמו עם עיריית ירושלים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לדחות את ההתנגדות לשתי הכניסות מרחוב משטרת הישובים, כיוון שיפגעו באופי הרחוב,

בבטיחות הולכי הרגל ואיכות המרחב הציבורי. קיימים פרויקטים רבים בעיר עם כניסה אחת והפרדה בתוך החניון לסוגי חניות. אישור שתי כניסות לפרויקט ייצור תקדים שיוביל לריבוי כניסות לחניה ברחוב לתכניות נוספות. יש להכין תוכנית כוללת לרחוב שתגביל את מספר הכניסות – מוצעת כניסה לחניון תת קרקעי לחניה מרחוב משטרת היישובים עבור השימושים השונים בתכנית, מסחר, מבני ציבור ומגורים, וכניסה לחצר תפעולית מקורה נפרדת עבור שטחי המסחר והסופר. להיקף מסחר המוצע בתכנית נדרשת חצר תפעולית נפרדת מהחניה של שאר השימושים. לא מדובר בריבוי כניסות אלא הפרדה בין כניסה לחניה תת קרקעית וחצר תפעולית. לכשיגיעו תכניות חדשות, נושא הכניסות לחניה ייבחן בהתאם למוצע בתכניות ומיקומן. שדרות משה דיין, הוא ציר רכבת קלה וקיימת ומתוכננת גם בתכנית זו, חזית מסחרית פעילה. בפועל קיימת כניסה לחניה ואזור פריקה וטעינה של הסופר הקיים שעתיד להיהרס לטובת הקמת הפרויקט. הכניסה הקיימת רחבה מאוד ותופסת חלק נכבד מהמדרכה, ומהווה מפגע וסכנה בטיחותית להולכי רגל. תכנון כניסה לחניה לרכב או לחצר פריקה וטעינה משדרות משה דיין, יקטע את רצף החזית המסחרית ויהווה מטרד וסכנה בטיחותית להולכי הרגל בשדרה הראשית של השכונה.

2. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לקו הבניין ובקשה להרחבת קו הבניין בחלק המזרחי, בדומה לחלק המערבי, כדי לשפר את הממשק בין הבניין המוצע לסביבה הבנויה וגמישות בתכנון עתידי. ליצירת מרחב ציבורי משופר שישתלב באופן הרמוני עם התוכניות העתידיות ומעבר איכותי יותר להולכי רגל, ושיפור תנאי האוורור והתאורה הטבעית למבנים הסמוכים – קו הבניין לשלוש קומות המסד המיועדות למסחר ושימושים ציבוריים, הוא 1 מ' לכוון הרחוב הפנימי משטרת היישובים ואפס לשדרות משה דיין והשישה עשר שהם רחובות מסחר, על מנת לייצר חזית פעילה לרחוב. בין מבנה המגורים למגרש החדש מפריד שביל שרוחבו לפחות 5 מ'. לכוון צפון למגרש המגורים הצמוד נקבע קו בניין של 3 מ'. קו הבניין למגדל המגורים הוא 3 מ' לכל החזיתות, למעט החזית הצפונית הנושקת למגרש המגורים, שם נקבע קו בניין 5 מ'. מכאן שהמרחק בין המבנה המוצע לבין מגרשי המגורים הוא לפחות 5 מ'. בהתאם להמלצת מהנדס העיר בשלב ההפקדה, יש לתקן את קו הבניין הצפוני גם לקומות המסד ל – 5 מ' לכוון חלקת המגורים. יודגש כי תכניות שיקודמו בעתיד, גם הן יידרשו לשמור על קווי בניין, באופן שיאפשר אוורור ואור למבני המגורים הקיימים ואלו שיתוכננו בעתיד.

3. **לקבל** את ההתנגדות לעניין הנגשת השצ"פ והוספת סעיף בהוראות התוכנית כי השצ"פ יפותח באופן נגיש לכלל האוכלוסיה, כולל לאנשים עם מוגבלות. לקבוע אמצעי הנגשה מתאימים כגון שבילים מונגשים, שיפועים מתאימים, ריהוט רחוב מותאם וכדומה. תנאי לאישור תוכנית הפיתוח יהיה אישור יועץ נגישות תכנון השצ"פ יושלם יחד עם שאר התכנון, וביצועו יהיה תנאי לקבלת

תעודת גמר – בהתאם להמלצת מהנדס העיר בשלב ההפקדה, יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים לנושא הנגישות:

תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום שטח הבניין המוצע.

ייקבע במסמכי התוכנית (נספח בינוי, נספח תנועה והוראות התוכנית) 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. המיקום כאמור, יהא מחייב. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית שמיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.

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

המעברים הציבוריים המוצעים בשטח התוכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו, מינימום.

יש לסמן מפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור.

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

4. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין קביעת הנחיות לניהול החניון וכניסה נפרדת לשטח הציבורי, הפרדת החניה הציבורית מהחניה הפרטית. לכלול מספר מספק של חניות נכים וחניות אורחים, מעבר למה שנדרש על פי התקן המינימלי – הוראות לניהול החניון לא נקבעות בתכנית בניין עיר. הניהול יהיה באחריות חברת הניהול של הבניין. בהתאם להמלצת מהנדס העיר בשלב ההפקדה, יש להציג הפרדה פיזית בין החניה שמיועדת למגורים לבין החניה שמיועדת לשאר השימושים ובצבע שונה לכל שימוש. החניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

5. **לקבל** את ההתנגדות לעניין קביעת כניסה נפרדת ועצמאית לשטח הציבורי המתוכנן בקומה 2 של הבניין, שתאפשר גישה נוחה ומזמינה לציבור הרחב – בהתאם להמלצת מהנדס העיר בשלב הפקדה, יש לוודא שתהיה כניסה נפרדת לשטח המוצע לצרכי ציבור שימוקם בקומה שמעל לקומת המסחר.

6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין חשש כבד לערעור יסודותיהם של שני בנייני המגורים במשטרת היישובים 4, 6 ושדרות משה דיין 107 וסיכון חיי הדיירים. בשלבי הבנייה יופעלו לחצים כבדים על הקרקע באתר ובסביבתו הקרובה ביותר. הבניינים בני כ - 40 שנה, ונועדו לשאת עליהם 3-4 קומות בלבד – התכנית מייצרת מסגרת תכנונית להריסת מבנה קיים והקמה של מבנה מעורב שימושים חדש בן 18 קומות מעל 4 קומות חניה תת קרקעית. לאחר אישור התכנית יחל תהליך של תכנון המבנה בשלב היתר בניה המחייב תכנון, ליווי ואישור של מהנדס בניין, קונסטרוקטור, לכל הנושאים ההנדסיים, לרבות הריסת המבנה הקיים, חפירה ויציבות ושמירה על המבנים

הסמוכים לאתר. הקמה של מבנים חדשים בעיר לצד מבנים ישנים היא דבר שבשגרה שמאפשר פיתוח של העיר.

7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הכניסה לחניה מרחוב משטרת היישובים בו ישנה בעיית תעבורה ותהיה חסימה כמעט מוחלטת של הרחוב במשך שעות רבות ביום, בשלב הבנייה ולאחר מכן. רחוב צר ודו-סטרי, המשמש לחניית כלי הרכב של הדיירים, ב"ס יסודי וגני ילדים, לקוחות של המרכול הקיים וגם נוסעי הרכבת הקלה. הרחוב משמש יציאה לכלי הרכב מהרחובות גבעתי, הגדוד החמישי וגדוד חרמש. לפני התחלת הבנייה באתר, יש לקבוע שטח להתארגנות לעבודה. יש לקבוע כי הכניסה והיציאה אל המגדל המתוכנן, תהיה מרחוב שד' משה דיין, כפי שנהוג היום – התכנית מציעה חניון תת קרקעי עבור המגורים, שימושי המסחר, תעסוקה ושטח לצרכי ציבור. משתמשי הסופר הקיים אשר חונים היום ברחוב אמורים לחנות בחניון התת קרקעי. הפרויקט ממוקם בסמוך לתחנת רכבת קלה, ולכן הנגישות אל שטחי המסחר והמגורים תהיה במידה רבה באמצעות תחבורה ציבורית. כאשר יקודמו תכניות להתחדשות עירונית בסמוך למתחם, החניה של התושבים תועתק לחניון בתת הקרקע ולא תהיה בתחום הרחוב. לפני תחילת הבניה באתר יש צורך בהקמת שטח להתארגנות, כפי שמקובל בכל פרויקט בניה. בתקופת הבניה עשויה להיות הפרעה לשגרת הדיירים ברחוב, כפי שקורה בכל רחבי העיר. הפרעה זו בלתי נמנעת ומחויבת על מנת לאפשר את פיתוח העיר. הנסיבות אינן מצדיקות קביעת הכניסה אל החניון משדרות משה דיין, כפי שפורט לעיל.

8. **לדחות** את ההתנגדות לבעיית החנייה ברחוב משטרת היישובים וכי החניון התת קרקעי המוצע לא יספק את הביקוש למקומות החנייה הנדרשים בפרויקט, והלקוחות והעובדים במקום. החנייה תהיה מוגבלת בזמן ותהיה בתשלום, והם יעדיפו לחנות ברחוב. רבים מנוסעי הרכבת הקלה, חונים ברחוב משטרת היישובים. פתרון אפשרי הוא הוספת קומה נוספת, או יותר, לחניון התת-קרקעי. פתרון כזה יחייב להעמיק את יסודות המגדל המוצע ויגדיל את הסיכון ליסודות של שני בנייני המגורים – במסגרת התכנית ישנה אפשרות להוסיף מפלס חניה חמישי, במידת הצורך. תהליך אישור והקמת המבנה דורש תכנון ואישור מהנדס בניין, קונסטרוקטור, בהתאם לחוק.

9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שרידותן של מערכות התשתית ברחוב - המים, הביוב והחשמל ברחוב משטרת היישובים אשר נועדו לספק את צורכי התושבים המקומיים כיום. תוספת של 105 דירות, שטחי מסחר ותעסוקה עלולה לגרום לקריסתן של מערכות התשתית הקיימות. התושבים יישאו בתוצאות ובהוצאות – אין בתוספת הבינוי המוצעת בתכנית לגרום לקריסה של תשתיות מים, ביוב וחשמל ברחוב. התשתיות נועדו לספק את צרכי תושבי העיר הנוכחיים וגם העתידיים. תחזוקה ושדרוג של מערכות התשתית מתבצעת על ידי העירייה ורשויות המים והביוב והחשמל, מתשלומי הארנונה של כל תושבי העיר, תשלומי היטלי השבחה וסלילה המושגים על פרויקטים

חדשים כמו זה, ותשלומים שמשלמים תושבי העיר עבור שימוש בחשמל, מים וכד'.

10. **לדחות** את ההתנגדות לעניין מפגעי רעש וזיהום אויר שמקורם בחניון התפעולי התת-קרקעי המיועד לפריקת סחורות, לסילוק אשפה וכו', כיוון שהחניון ממוקם, סמוך מאד לקירות החיצונים של הבתים ברחוב משטרת הישובים וברחוב משה דיין. לפיכך, מוצע להחליף את מיקומם של שני החניונים. להרחיק את החניון התפעולי מבנייני המגורים ולקבוע במקומו את החניון לדיירים – החניון והחניה התפעולית של הסופר הקיים היום, הם בחניה פתוחה הצמודה למבני המגורים. התכנית מציעה חניה תפעולית מקורה וכניסה לחניון תת קרקעי לרכב פרטי, אשר ישפרו את המצב הקיים היום. הכניסה אל החניון התת קרקעי לרכב פרטי היא בנקודה הנמוכה יותר ברחוב, על מנת לאפשר ירידה ברמפה וקרויה בנקודה הקרובה ביותר לכניסה. במצב זה המופע של הרמפה והחניה כלפי הרחוב מוצנעים והיעילים ביותר. בנוסף, מיקום החצר התפעולית בתוך המבנה, מבטיח צמצום מטרדי רעש וזיהום אוויר כלפי מבני המגורים הסמוכים למתחם. בתהליך הוצאת היתר בניה יחויב תכנון החניונים בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה על מנת לצמצם את הזיהום ומטרדים.

11. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין כמות הקומות מרביות, גובה מרבי, כמות יח"ד מרביות. בהחלטת הועדה נדרש לתכנן 20% יח"ד ששטחן אינו עולה על 55 מ"ר, שלא בהתאם למדיניות רק"ל הקודמת שהיתה עד 80 מ"ר. ההפרש מייצר שטח של קומה שלמה, ומבקשים להוסיף קומה זו ללא תוספת שטחי בניה. בנוסף, קיימת מדיניות של עיריית ירושלים ולשכת התכנון, להוספה של כ – 2 קומות נוספות להשכרה. אנו מבקשים להוסיף 2 קומות מגורים המכילות 12 יח"ד לדירור להשכרה ל- 20 שנה ושטחי בניה ומספר קומות וגובה מרבי עבור תוספת זו – לדחות את ההתנגדות בעניין של הפרשים שנוצרו בבניין לאור הקביעה של יחידות דיור קטנות, ההתנגדות אינה ברורה ולא מובן למה יש צורך בתוספת קומה נוספת בעקבות השינוי, לעניין תוספת 2 קומות עבור דירות להשכרה, לאור החשיבות של יצירת מלאי דירות להשכרה בעיר, ניתן לשקול תוספת של שתי קומות עבור דירות להשכרה לצמיתות, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

12. יש לפרסם את התכנית על פי סעיף 106ב לאור תוספות הקומות המוצעת שהוועדה שוקלת לקבל.

13. **לדחות** את ההתנגדות לסעיף 4.2.2(א)6 לא תותר כל כניסה או יציאה של כלי רכב מתחום התכנית אל שדרות משה דיין, וסעיף 4.2.2(ד)6 האיסור לפיו לא תותר כל כניסה או יציאה של כלי רכב מתחום התכנית אל שדרות משה דיין הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת. איסור של יציאה רק עבור משאיות לשדרות משה דיין מחצר פריקה וטעינה – שד' משה דיין היא השדרה הראשית של השכונה וציר רכבת קלה אשר קיימת ומתוכננת גם בתכנית זו, חזית מסחרית פעילה. בפועל קיימת כניסה לחניה ואזור פריקה וטעינה של הסופר הקיים שעתיד

להיהרס לטובת הקמת הפרויקט. הכניסה הקיימת רחבה מאוד ותופסת חלק נכבד מהמדרכה, ומהווה מפגע וסכנה בטיחותית להולכי רגל. תכנון כניסה לחניה לרכב או לחצר פריקה וטעינה משדרות משה דיין, יקטע את רצף החזית המסחרית ויהווה מטרד וסכנה בטיחותית להולכי הרגל בשדרה הראשית של השכונה. לאפשר יציאה מחצר פריקה רק עבור משאיות משמעותה יצירת כניסה שלישית לרכב לתחום הפרויקט. שתי כניסות מרחוב משטרת היישובים ויציאה למשאיות ושדרות משה דיין. במסגרת התיאום שנערך מול יועץ התנועה של הוועדה המחוזית, עלה כי הקביעה לפיה תותר כניסה אחת בלבד לרכבים אינה מיטבית, מצמצמת באופן ניכר את המסחר בקומת הקרקע ומייצרת קומות חניון לא יעילות. לכן, הוחלט להתיר שתי כניסות מרחוב משטרת היישובים. בהתאם לנ"ל, לא תותר כל כניסה או יציאה של כלי רכב מתחום התכנית אל שדרות משה דיין. הוראה זו תהיה מחייבת וכל סטייה ממנה תיחשב כסטייה ניכרת.

14. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לסעיף 6.3.9(כ) עמידה ב – 3 כוכבים של תקן הבניה הירוקה (ת"י 5281) ודירוג אנרגטי B ממוצע לבניין, כדרישת עיריית ירושלים. לפי בדיקתנו עיריית ירושלים לא דרשה ולא דורשת עמידה בשלושה כוכבים של בניה ירוקה בבקשות אחרות העומדות בפניה להיתרים. מבקשים לשנות את נוסח הסעיף לנוסח סטנדרטי: "עמידה ת"י ע"י אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281" – בקשות להיתרי בניה אשר בתהליך היום מקודמות מכוח תכניות ישנות. מעת לעת התקנים משתנים, ולכן אין להסיק מבקשות להיתר לקביעת תנאים בתכנית בניין עיר חדשה. תנאי להפקדה יהיה קבלת חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה והטמעת הדרישות בהוראות התכנית.

15. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לסעיף 7.1.1 הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. אנו מבקשים שתותר בניה בשלבים. שלב ראשון בניית חניון ו – 3 קומות מסחר \ תעסוקה ושטח למבנים ומוסדות ציבור. שלב שני – בניית מגדל מגורים. שלבי הבניה יתואמו עם עיריית ירושלים – ניתן לשקול שינוי שלביות הביצוע כמבוקש, בתיאום מול עיריית ירושלים.

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

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1321538
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עמורי עזמי ג'מאל
עורך התכנית:	לאפי מועתז
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	01/04/2025
כתובת	דרך שועפאט , שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30551	902	לא
30551	903	לא
30551	4	לא
30551	55	לא

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

הקמת בניין מגורים חדש עם חזית מסחרית, בן 10 קומות על דרך רמאללה. 1. שינוי יעוד קרקע מאזור מסחרי מיוחד וקביעתו למגורים ד'. 2. קביעת מס' הקומות ל-10 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעית עפ"י מדיניות רק"ל. 3. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ל-52 יח"ד. 4. הגדלת שטחי בנייה כוללים וקביעתם ל-9,225 מ"ר. מתוכם 5,395 מ"ר שטחים עיקריים . מהם 4,885 מ"ר עיקרי ו-1,390 מ"ר שרות למגורים מעל הכניסה הקובעת, 510 מ"ר עיקרי למסחר מעל הכניסה הקובעת ו-2,440 מ"ר שרות למגורים מתחת לכניסה הקובעת. 5. קביעת קווי בניין לבניה. 6. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית בקומת קרקע. 7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה . 8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 9. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה. 10. ביטול הוראות לזכות מעבר לציבור וארקאדה בחזית הרחוב.

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'	52	1,017.14	100	6,785	667.06% בניה מרביים. מתוכם 510 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה.
סה"כ	52	1,017.14	100	6,785	
תיאור המצב הקיים					
שטח ריק מבינוי למעט מבנה קטן בן קומה אחת בצד המערבי של המגרש, צמוד לדרך.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 3974 – מאושרת משנת 2001. מגרש מספר 1 – יעוד אזור מסחרי מיוחד. <u>שימושים</u> –קומת מרתף לשירות. בקומת הקרקע מסחר כולל גלריה. בקומות שמעל קומת הקרקע, מגורים. <u>אחוזי בניה</u> – 100% משטח המגרש נטו לשטחים מרביים. מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות יהיו עד 8% משטח הבניה המרבי. חנייה בהתאם לתקן. מקלטים בהתאם לתקן. יותרו 120% במגרש שבו תיבנה חנייה תת קרקעית בהתאם לתקן, בנוסף לחנייה המחויבת לאורך דרך רמאללה. במגרשים בהם קיימים בניינים המיועדים בתשריט להריסה תינתן תוספת אחוזי בניה בשיעור השווה לשטח הבניינים שנהרסו ומקסימום עד 150%. <u>מס' קומות מירבי</u> –4 קומות. במגרש שבו 120% ומעלה תותר קומה חמישית בנסיגה של 2 מ' לפחות. <u>ארקדה ושטח עם זיקת הנאה לציבור</u> – במישור עם הרחוב הראשי תוקם ארקדה בקומת הקרקע שרוחבה לא יקטן מ-3 מטר נטו וגובהה לא יקטן מ-3 מטר נטו. בשטח הארקדה תהיה זיקת הנאה לציבור.					
היתרים: לא רלוונטי. מדובר במגרש ריק.					
עבירות בניה: לא רלוונטי.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לא. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות לב. תכנית שכונתית – תכנית אב בית חנינה/שועפט – מגורים ד' והנחיות מיוחדות. מגרשים עד 2 דונם על דרך רמאללה 20% שיעור הפקעה בקרקע, 250% בניה 8 קומות. אזור שימושים מעורבים. לג. מדיניות רק"ל – מגרש עד 1.5 דונם מדיניות נפחית עד 10 קומות. קו בניין אפס לכונן רק"ל, 0-3 קדמי כלפי רחוב ניצב לרק"ל. 3 – צדדי, 5 – אחורי. עירוב שימושים. 25% משטחי הבניה מעל הקרקע לשימושים שאינם מגורים. לד. תקן חנייה עירוני - בינוי					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					

תמ"א 35	תואם	
תמ"א 1	ל"ר	
תמ"א 18	ל"ר	
אחרת	ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור		
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית
שצ"פ	לא	לא
מבני ציבור	כן	לא
עבודות / אחר	ל"ר	
	הערות	
	נדרשת הפרשה בשטח בנוי במבנה בהיקף של 300 מ"ר עבור שימושי קהילה ורווחה	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1321538 – שכ' שועפט כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת בניין מגורים חדש עפ"י מדיניות רק"ל ושינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד שנקבע בתכנית 3974 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה חל חלק מחלקות 4,55 וחלקות דרך מס' פיקטיבי 902-903 בגוש 30551, מדובר בגוש בהסדר ירדני. יש לתקן בתקנון: - יש להשמיט את סעיף ה מפרק 6.1.1 וסעיף ב מפרק 6.2.1 היות והקו הכחול מתבסס כבר על תצ"ר קיימת ואין שינוי בין גבולות הקו הכחול לחלקות הארעיות שנוצרו בתצ"ר 3359/2019. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 4,55,902-903 מוצגות במפת גוש ירדני. - בחלקות 4,55,902-903 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 3359/2019 הכשרה לרישום מתאריך 03/2020. הקו הכחול של התכנית מתבסס על חלקה ארעית [11] מתצ"ר זו.

מבדיקה שנעשתה הקו הכחול תואם לגבולות חלקה ארעית [11] 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.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
אל: אביגאל נחמיאס – מחלקת תכנון העיר מאת: מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1321538 – שועפאט מונה תדפיס: הוראות 4, תשריט 5 1. מיקום: פינת רח' חאפז איברהים ודרך שועפאט גוש: 30551 , חלק מחלקה: 4 (מגרש 1 ע"פ 3974) שטח התכנית: 1.017 דונם 2. מצב סטטוטורי: 3974 - מצב מאושר: לפי תכנית 3974, ייעוד הקרקע מוגדר כ-"אזור מסחרי מיוחד". אחוזי הבנייה המרביים המותרים במקום הם 100% (1,017 מ"ר) או 120% (1,220 מ"ר) במידה ותוקם חנייה תת-קרקעית. מותר לבנות עד 4 קומות. - מצב קיים: רוב שטח המגרש ריק מבינוי חוץ מחדר חשמל בחלק המערבי. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להחליף את תכנית 3974 ולשנות את ייעוד הקרקע מ-'אזור מסחרי מיוחד' ל-'מגורים ד'. התכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 10 קומות מעל 3 קומות חנייה, זאת בהתאם למדיניות רק"ל. הבניין יכלול 52 יח"ד חדשות וסך שטחי הבנייה העיקריים למגורים הם 5,644 מ"ר. בנוסף, מוצע שטח בנוי בגודל 510 מ"ר למסחר ותעסוקה. - סה"כ 52 יח"ד - סה"כ 5,644 מ"ר שטח עיקרי למגורים - קביעת מספר הקומות המרבי ל-10 קומות מעל הכניסה הקובעת - לא מוצעת הפרשה לצרכי ציבור 4. רקע כללי:	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

לשכונות בית חנינא ושועפאט נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד בשכונות אמור להכפיל את עצמו ומספר התושבים צפוי לגדול עד לכדי 99,600 תושבים. כתוצאה, הביקוש לשירותי ציבור יגדל באופן משמעותי ובעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים גדולים לבתי ספר ושטחים ציבוריים פתוחים. 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - לאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, וצרכי השכונה, נדרשת הפרשה מבונה בגודל 300 מ"ר שטח עיקרי עבור שימושי חברה/קהילה/תרבות, כגון: אולם רב תכליתי שישמש בשעות שונות למועדון נוער / מועדון לקשיש. - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלבנטית בעירייה. 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' נעמה זקן, אגף מבני ציבור גב' לאה זק, מנהלת מחלקה בכירה למבנים, אגף תרבות מר אוסאמה גנאים, מרכז תכנון סביבתי והנגשת מידע, אגף חברה עו"ד אלעד גונן, הממונה על תועלות ציבוריות, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי	תוכנית אב

לא התקבל	לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
07 אפריל 2025 אל: עדן אלחרר – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת תחום gis. הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1321538- בניין חדש על ציר רק"ל, שועפאט, ירושלים. להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1321538 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת תחום gis	יחידת ממג באגף בתכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית לא מפרישה שטחים לצרכי ציבור	תוספת יח"ד ותעסוקה בהתאם למדיניות רק"ל	התאמה לחזון העיר
	תוספת שטחי מסחר ותעסוקה בדרך רמאללה	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	התכנית מציעה חניות על פי התקן בתת הקרקע	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מבטלת ארקאדה עם זכות מעבר לציבור מאושרת בתכנית 3974. מאחר ותכנית 523928

המצרנית מדרום קבעה ארקאדה – סטיו וזיקת הנאה למעבר רגלי שמלווה את החזית המסחרית בממשק עם דרך רמאללה, על מנת לייצר רציפות יש להציע בתכנית בחזית לרחוב ארקדה בקומת הקרקע ברוחב וגובה שלא יקטן מ-3 מטר נטו. שטח הארקדה יסומן עם זכות מעבר לציבור. תכנון הארקאדה יתואם מול אדריכל העיר.

2. תקבענה הוראות לשמירת רציפות המרחב הציבורי בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי בין המגרשים. לצורך כך יש לתאם מפלסים גם עם תכנית מצרנית מדרום 523928.

3. לתקן קו בניין אחורי ל – 5 מ' וקו בניין צדי ל – 3 מ', בהתאם למדיניות רק"ל. יש לסמן בתשריט בנפרד את קו הבניין לקומת המסד ואת קו הבניין לקומות העליונות. יש להציג הפרדה גם בנספח הבינוי.

4. קו הבניין הקדמי כלפי ציר רק"ל ייקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מ' לפחות, בקטע המשיק לחלקה. ככל שנדרשת הרחבת זכות הדרך לשם כך, היא תהיה על חשבון המגרש או קביעת זכות מעבר בתחום המגרש.

5. תיקבע הוראה מחייבת למסחר בקומת הקרקע, תותר גמישות בשימושים שתאפשר בבנין גם שימוש לתעסוקה.

6. 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו בשטח של 55 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

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

8. גובה קומת המסחר בקומת הקרקע הוא 6 מ'. יש לצמצם על פי ההנחיות המרחביות.

9. יש לקבוע בהוראות התכנית גודל חנות מקסימלי בחזית המסחרית על דרך רמאללה.

10. לא תותר הקמת גדרות בגבול המגרשים, המפריעים לרצף של מרחב ההליכה בשטח זיקת ההנאה, וירשם על כך סעיף סטיה ניכרת.

11. יש לתאם עם חברת החשמל את הריסת חדר החשמל, ולהציע מיקום חלופי בתת הקרקע במבנה המוצע.

שטח לצרכי ציבור:

12. יש להציע הפרשה לצרכי ציבור בשטח בנוי במבנה בהיקף של 300 מ"ר עבור שימושי קהילה ורווחה, בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון. השימוש הספציפי ומיקומו ייקבעו לעת מתן היתר בנייה בתיאום עם המינהל לשירותי קהילה. תכנון השטח הציבורי, לרבות הנגשה והפרדת הכניסה, יתואם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור כתנאי למתן היתר בנייה. בינוי השטח הציבורי והעברתו לידי העירייה יהווה תנאי לתעודת גמר.

13. יוקצו מקומות חניה בחניון התת קרקעי עבור השטח הציבורי. החניות יועברו לידי עיריית ירושלים.

14. השטחים הציבוריים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. תנאי לתעודת גמר יהיה העברת

השטח לידי עיריית ירושלים.

חניה ותשתיות:

15. יש לקבל אישור אגף תושייה לחניה המוצעת בתכנית, לרבות הכניסה, מאזן חניה עבור השימושים השונים.

16. כל השטחים התפעוליים לרכבים כבדים (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. גם הכניסה לחניון תהיה ישירות מזכות דרך וכחלק ממסת הבינוי.

17. 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.

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

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

איכות הסביבה:

20. תנאי להפקדה יהיה השלמת חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה והטמעת הנחיותיהם.

21. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

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

23. בהתאם לחו"ד המחלקה למידע תכנוני, יש להשמיט מהוראות התכנית סעיפים: 6.1.1 (ה), , 6.2.1 (ב). גבול התכנית מתבסס על תצ"ר קיימת ואין שינוי בין גבולות הקו הכחול לחלקות הארעיות שנוצרו בתצ"ר 3359/2019.

24. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין קולטי שמש על הגג, פסולת בניין, פסולת בניין.

25. השלמת חוות דעת והטמעתן בכל מסמכי התכנית: חברת החשמל, רשות העתיקות, כבאות והצלה, אגף תברואה, מחלקת נגישות.

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

27. 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

תקנון:

28. סעיף 3.1 - לתקן מצב מאושר ל"אזור מסחרי מיוחד".

29. יש להשלים פרטי בעלי ענין בסעיף 1.8.

נספח בינוי

30. יש לסמן מפלסים בכל הקומות בחתכים.

31. לציין מפלסי קרקע בחתכים וחזיתות.

32. לסמן מיקום החתכים בכל התכניות.

33. יש לסמן מתקנים על הגג.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1277235
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בארץ ישראל האגודה למען קרית חינוך
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/03/2025
כתובת	הקבלן 40, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	45	לא

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

תוכנית להרחבות ותוספת קומות לשני מבני מוסד קיימים, כדלהלן:
1. שינוי יעוד משטח למוסד למבנים ומוסדות ציבור
1. קביעת שטחי בניה בסך 13,500 מ"ר- תוספת של 8,148.25 מ"ר ל- 5,351.75 מ"ר המאושרים בתוכנית 3597א למבנים B ו-C.
2. מתוכם, 11,100 מ"ר עיקרי ו-1,350 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-350 מ"ר עיקרי ו-700 מ"ר שרות מתחת.
3. קביעת מספר קומות ל- 10 קומות מעל הכניסה הקובעת
4. קביעת הוראות בינוי
5. קביעת שלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		3,689.8	100	347% בניה לא כולל שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת
				12,800
סה"כ		3,689.8	100	

תיאור המצב הקיים
3597א משנת 2000 קביעת שטח למוסד. הרחבת זכות דרך ברחוב הקבלן, ביטול זיקת הנאה לציבור לאורך גבול הדרום מערבי, קביעת זיקת הנאה לציבור לאורך גבול הצפון מערבי בצמוד לחלקה 46, הגדלת קווי בניין ושטחי בניה ל 7111 מ"ר מירבי לפי בניינים C,B,A 3028 משנת 1988 לתיקון טעות סופר ב בעניין חלקי גושים תוכנית 3028 3597 משנת 1987 ישיבת המבטר קביעת יעוד מוסד, קביעת זיקת הנאה לציבור לאורך גבולות הצפון ודרום מערביים קביעת עצים לשימור בסמוך לכפר שאול בגבול הדרום מערבי של המגרש 3028 משנת 1983 מסמנת דרך לביטול וקובעת יעוד מוסד כחלק מרצף של 4 מגרשים בדופן הדרום- מערבית של רחוב הקבלן. גובה בינוי 3 קומות, קו בניין קדמי 0, אחורי 5, צידי 4. התוכנית קבעה זיקת הנאה להולכי

רגל בגבולות הדרום- מערבי וצפון מערבי בהמשך ומהווה המשך לזיקת הנאה המחברת את הרחובות דוד רוזנטל ורחוב הקבלן לכיוון יער ירושלים 10966 משנת 1980 10966 משנת 1977 קבעה במקום שטח כלל עירוני			
היתרים:			
1987/0191.0 משנת 1987 היתר לישיבת המבותר הכולל בינוי של 3 מבנים. בניין A לבית כנסת, בניין B מבנה ישיבה ראשי הכולל מטבח חדר אוכל , אדמיניסטרציה בית מדרש, כיתות לימוד, בגובה 3 קומות מעל חניון עם 12 חניות. בניין C אגף פנימייה המבנה מדורג בגובה 3 קומות ויושב מעל קיר תמך בגובה 3 מ' כלפי רחוב הקבלן. תוכנית פיתוח כוללת חצר פנימית עם מעברי מדרגות ורמפה המקשרים בין מפלסי הבינוי של התוכנית, ומעבר מדרגות נוסף מרחוב הקבל לגן הפסגה לאורך גבול צפון מערבי של המגרש. 1987/0191.01 משנת 1991 הרחבות למבנה הפנימייה ב641 מ"ר 1987/0191.02 משנת 1996 בליטה חיצונית עבור ארון קודש בבית מדרש בחזית לרחוב של מבנה הישיבה 1987/0191.04 משנת 2000 מבנה בית כנסת – תוספת קומה ומבנה חיצוני למדרגות ומעלית צמוד לחזית מערבית			
עבירות בניה: לא מופיעה במערכת			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לה. ייעוד לפי תכנית המתאר- מבנים ומוסדות ציבור לו. התייחסות לתבנית הבנייה- אזור לא למגורים לז. תכנית שכונתית- לפי מתאר 2000 לח. תקן חנייה עירוני- בינוני			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	מאושרת זיקת הנאה	לא מסומן	
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
הערות המחלקה לתוכנית 1277235 1. כללי 2. התוכנית מציעה תוספת קומות והרחבת קמפוס ישיבת אורות התשובה בשכונת הר נוף. 3. התוכנית מציעה שינוי בייעוד הקרקע מ"שטח למוסד" ל"מבנים ומוסדות ציבור". 4. התכנית גובלת באתר טבע גן הפסגה, הר נוף. 5. חו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 4 ומונה תדפיס תשריט 4. 6. הערות לתכנון 7. יש לסמן את כלל העצים בתכנית על גבי התשריט. במשך העבודות יש להימנע מפגיעה בעצים בשטח התכנית ובגבול התכנית. 8. הערות להוראות התוכנית 9. עקב הקרבה למבנים הסמוכים, נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה ראשון יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לשלב העבודות. 10. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטות האוויר מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 11. התכנית גובלת באתר טבע גן הפסגה, ומציעה הריסה בסמוך לגן. נבקש כי הגישה לאתר לא תהיה מהגן, אלא מהרחוב. 12. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. 13. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי לפני תחילת העבודות תוקם גדר זמנית בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי. 14. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר. בברכה, הדסה לאם בודקת תכניות בניין עיר	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
תאריך 23/04/2025 בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 1277235 תוספת קומות והרחבת קמפוס ישיבת אורות התשובה, ירושלים. מונה תדפיס הוראות 4 מונה תדפיס תשריט 4 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30333 חלקה 45 – בבעלות מדינה חכירה לעמותה. נכסים אין שטחים מצב קיים	אגף נכסי עיריה

	תוכנית 3597 א מגרש 45 ביעוד מוסד. מצב חדש תא שטח 1 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. הערות הנכסים אין
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1277235 – רח' הקבלן 40, הר נוף כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות והרחבת קמפוס ישיבת אורות התשובה. התכנית חלה על חלק מחלקה 45 בגוש 30333, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 45 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 570/1986 הרשומה מתאריך 01.08.1991. 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.
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	22/12/2024 אל: מיכאל גניס – המחלקה לתכנון העיר מאת: ענת קמייסקי – מתכננת ערים, מחלקת מדיניות התכנון הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית 1277235, רחוב הקבלן 40,42, הר נוף [חוות דעת זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות: 4 מתאריך 28.11.2024 ותסריט 4 מתאריך 28.11.2024] 1. מיקום התכנית: רחוב הקבלן 40,42 הר נוף. גוש 30333 חלקה בחלקה 45. שטח: 3.689 דונם. 2. מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת להחליף את תכנית 3597 א. - מצב מאושר: על פי התב"ע המאושרת ייעוד הקרקע הוא "שטח למוסד" (גודל שטח 3,689 מ"ר). השימושים המותרים הם: בניין ישיבה (תא שטח b) בן 5 קומות (סך שטח כולל 2,741 מ"ר) ובניין פנימייה (תא שטח c) בן 7 קומות (סך שטח כולל 2,610 מ"ר). - מצב קיים: מבנים של ישיבה ופנימייה. 3. מצב מוצע: - שינוי ייעוד הקרקע ל"מבנים ומוסדות ציבור" (גודל שטח 3,689 מ"ר). השימושים יהיו: דת, חינוך ואכסנה. - הרחבה ותוספת קומות למבנים הקיימים: לבניין הישיבה (b) הרחבת המבנה ותוספת 3 קומות. לבניין הפנימייה (c) הרחבת המבנה, השלמת קומות קיימות ותוספת 4 קומות. סה"כ 10 קומות מעל כניסה קובעת. - סה"כ שטח כולל בסך 13,500 מ"ר, סך שטח מרבי 12,800 מ"ר וסך שטח עיקרי 11,450 מ"ר.

4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון : - לשכונת הר נוף הוכנה פרוגרמה לשירותי ציבור, ולפיה עולה כי כבר כיום השכונה נמצאת במחסור לכיתות לימוד, במיוחד בכל הנוגע לגני ילדים ומעונות יום. להערכתנו צורך זה אף צפוי לגדול בעתיד. - אנו תומכים בייעול של השימוש בקרקע לצורכי הציבור הנדרשים. - למען הסר ספק יובהר בזה שהעמותה המבקשת תביא כתב שיפוי לוועדה המקומית שהיא מוותרת על עניין הורדת ערך. - בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בברכה, ענת קמייסקי מתכנתת ערים, מחלקת מדיניות התכנון	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	התובע העירוני
שלום רב, תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגשת במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הגדלת שטח למוסד	התאמה לחזון העיר	בינוי לא מידתי המציעה בינוי של 10 קומות בקו אפס לרחוב, ביטול זיקת הנאה להולכי רגל, תכנון נחות
		כלכלת היישוב/ הרשות:
	הגדלת שטח למוסד	השפעות חברתיות:
התוכנית לא מוסיפה חניות בתחומה		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

- להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את תכנית בתנאים הבאים :
1. יש לקבוע זכויות בניה וגובה הבינוי לכל מבנה בנפרד בטבלה 5.
 2. לאורך הגבול הצפון המערבי של החלקה קיימות מדרגות בתחום של זיקת הנאה למעבר לפי התוכנית המאושרת במקום מס' 3597 א. התוכנית המוצעת לא מסמנת זיקת מעבר זו. יש לקבוע תא שטח נפרד ביעוד שביל בתחום מדרגות על מנת להבטיח מעבר ציבורי המשכי בין החלק הצפון מזרחי של רחוב הקבלן לחלקו המערבי דרך גן הפסגה מתחם ההפלאה ומתחם הפסגה
 3. יש לקבוע סעיפי הפקעה בתיאום מחלקת נכסים
 4. יש לסמן נטיעות חדשות לאורך השביל בתיאום אגף שפ"ע
 5. יש לקבוע תנאי להיתר יהיה ביצוע ההפקעה ופתיחת המעבר בתיאום אגף שפ"ע
 6. מאפייני רחוב הקבלן באזור התוכנית - רחוב דו סיטרי ברוחב 20 מ' עם חניות ניצבות , מדרכות צרות של כ 2 מ' עם מספר מועט מאוד של עצים. בחלק המזרחי של הרחוב מבני מגורים בגובה 3 קומות מעל הרחוב ובצד הדרומי מגרשים למוסדות בקו בינוי 0. בתחום התוכנית קיים מבנה של 4.5 קומות, מבנה זה הינו מבנה פנימייה ומסומן כמבנה C . התוכנית מציעה השלמת קומה ובינוי בקו 0 של 4 קומות נוספות כך שלמעשה מתקבל בינוי על קו רחוב עם מדרכה צרה בגובה של יותר מ- 36 מ' (כפי שניתן לראות בחתך ב-ב) . תכנון זה לא מקובל יש לשמור על נסיגה בקומה כלפי הרחוב בקומה רביעית ובינוי מעל, לצמצם שטחי בניה ולעדכן תוכניות בהתאם.
 7. יש לצמצם גובה קומות חדשות בבניין C אין לחרוג מגובה קומה של - 350 ס"מ ברוטו (רצפה-רצפה)
 8. יש להציעה פתרון מיגון לקומות קיימות של מבנה הפנימייה – מבנה C
 9. קצה צפוני של החלקה חורג לתחום מדרכה קיימת, יש לעדכן קו כחול של התוכנית לפי קו המדרכה קיים ולסמן את תחום המדרכה ביעוד דרך.
 10. מבנה הישיבה מסומן כמבנה B. התוכנית מרחיבה את חדר האוכל בקומת קרקע עד לקיר תמך בגבול מגרש דרום מערבי. תכנון זה מבטל את החלונות המשמעותיים של חדר האוכל לאורך כל החזית, יש לדאוג תאורה ואוורור לפי תקנות.
 11. תוכנית מציעה תוספת משמעותית ללא פתרון חניה בתחום החלקה ומסמנת חניות ניצבות ברחוב כחלק מפתרון חניה של התוכנית. פתרון לא מקובל יש לסמן חניות במקביל להרחיב, מדרכה עם רצועת שתילה משמעותית בתיאום אגף תושבי"ה ושפ"ע
 12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג יהווה חזית חמישית ויתוכנן כגג כחול/ ירוק/ פעיל בתיאום מהנדס העיר ומחלקת איכות סביבה.
 13. יש לתקן את השימושים המוצעים בסעיף 4.1 – לבטל שימוש של אכסנה ולרשום במקום שימוש של מעונות ישיבה
 14. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לקוי בניין וגובה בינוי
 15. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.
 16. 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.

17. לקבוע הוראות בניה באבן – אבן טבעית בגוון סיתות וכיחול בהתאם לקיים

18. יש להשלים חוות דעת של המחלקות הבאות: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה,

חח"י, אגף תוש"ה

19. 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.

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1304427
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עטון מוחמד עלי מוודי
עורך התכנית:	קינן שושי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	09/04/2025
כתובת	אל מדינה אל מונאוורה 50 , צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
30786	1	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 3

מטרת התכנית:

התכנית מציעה הקמת מבנה למסחר בקומה ראשונה, משרדים בקומות 2-3 ומעל 2.5 קומות למגורים.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד ליעוד מגורים ותעסוקה עם חזית מסחרית.
- קביעת שטחי בניה מרביים לסה"כ 6,445 מ"ר, מתוכם עבור מגורים 1,250 מ"ר עיקרי ו-150 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו-1,035 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. עבור השימוש למסחר ותעסוקה 1,450 מ"ר עיקרי ו-75 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו-2,515 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת מספר קומות מירבי ל 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת קווי ביניים מרביים.
- קביעת סה"כ 10 יח"ד. מדובר על תוספת של 4 יח"ד לפי הערכה ביחס למאושר.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות בדבר שלביות הביצוע.
- קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לחזית מסחרית.
- קביעת הוראות הריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
		5.81	78.37		דרך מאושרת
מגורים : 110.22% בניה מרביים. מסחר ותעסוקה : 120% בניה מרביים. כ-230% בנייה.	מגורים : 1400 מ"ר מסחר ותעסוקה : 1525 מ"ר סה"כ: 2925 מ"ר	94.19	1270.09	10	מגורים ותעסוקה
		100	13483.46		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה בן 2 קומות על קומת מסד חצובה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 2302א, משנת 1999 ייעדה את השטח לאזור מגורים 5, ב 50% בניה מרביים, עד 3 קומות. לפי הערכה מאושרות 6 יח"ד עפ"י חישוב של 100 מ"ר יח"ד ממוצעת.					
היתרים: לא נמצאו היתרי בניה במערכת העירונית.					
עבירות בניה: קיימים מס' תיקי פיקוח במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לט. לפי תכנית מתאר 2000 שטח התכנית נמצא באזור מגורים עירוני עד 6 קומות בכפוף לתנאים, מאחר והתכנית אינה עומדת בתנאים, ניתן לאפשר גובה עד 4 קומות. מ. תכנית מתאר לצור באהר, ייעדה את שטח התכנית לאזור כפרי – עירוני, עד 110% בניה מרביים, ב-4 קומות וחזית מסחרית. 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. בהתאם לכך, ניתן לאפשר בינוי עד לגובה של 6 קומות, 2 קומות לשימושי מסחר ותעסוקה ומעל 4 קומות למגורים.					

מא. 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			
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
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתוכנית 1304427 1. כללי 1. התוכנית מציעה הקמת בייעוד מגורים ותעסוקה עם חזית מסחרית. 2. התוכנית מציעה שינוי בייעוד הקרקע ממגורים 5 מיוחד ודרך לייעוד מגורים ותעסוקה עם דרך מאושרת. 3. חוו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 8 ומונה תדפיס תשריט 3. 2. הערות לתכנון 1. המחלקה מציעה שגג המבנה המתכונן יהיה גג מועיל. 3. הערות להוראות התוכנית 1. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 2. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול

פליטות זיהום האוויר מהשטח המסחרי לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטח המסחר. 3. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.	
לא התקבל	אגף תברואה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1304427 – שכ' צור בהאר כללי - מדובר בתכנית המבקשת להקים מבנה ביעוד מגורים ותעסוקה עם חזית מסחרית. התכנית חלה בגוש 30786, 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 מפת גוש ותצ"ר:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- מזרחית לקו הכחול גובל גוש רשום 31816. - צפון לקו הכחול גובלת תצ"ר מס' אליפסה 115/2014 הכשרה לרישום מתאריך 23.09.2014. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות : - יש לדייק את קו הגבול המזרחי של הקו הכחול ותא שטח 2 שישב במדויק על קווי הגבול שבין נק' g591 עד לנק' m276 ממפת גוש סופית 31816. - יש לתקן את גבולות תא שטח 2 היות ויעוד הדרך שנקבע בתכנית 2302 א חודר לתא שטח 1, או לחילופין לסמן בתשריט המוצע סימון לביטול דרך בתחום זה. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	הוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
	מוצע מסחר ותעסוקה	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
עקירת עצים בוגרים		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

17. לפי בחינה מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא מס' הקומות, בהתאם לתכנית האב יש להציע בינוי עד 6 קומות בכל חתך מעל הקרקע, המשמעות היא שיש לבטל את חצי הקומה האחרונה המוצעת.
18. המסחר המוצע מייצר מופע של קירות אטומים, החזית המסחרית תוצע באופן שהמסחר ילווה את רחוב בהתאם לטופוגרפיה.
19. לפי חתך ב'-ב', מוצע מילוי כלפי המגרש המצרני מצפון כך שחלק מהחנייה המוצעת הינה מעל הקרקע, יודגש כי החנייה תוצע בתת הקרקע באופן מלא בתחום המגרש ועפ"י תקן. יש להציע שימוש עבור שטחים עיקריים בשטחים המתקבלים מעל הקרקע.
20. במפלס הכניסה בקומת המסחר בחלק הצפון מערבי בתכנית מוצע שטח פרטי לא מתוכנן ומוגדר, יש לתכנן שטחי שירות עבור מחסנים או לחלופין להציע שטחים אטומים.
21. יש להפריד את שימוש המסחר והתעסוקה בטבלה שבסעיף 5. יחידות המסחר יוצע בקנה מידה מקומי בהיקף של עד 150 מ"ר ליחידה.
22. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
23. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
24. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי.

תנועה וחנייה:

25. יש להשלים חו"ד תושי"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
26. נדרש לבחון את חתך הרחוב ופתרון החניה המוצע בתאום מח' תושי"ה.
27. יש לשמור על מדרכות ברוחב של 3 מטר בחזיתות הפונות כלפי הרחוב.

כללי:

28. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
29. יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני.
30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. כמו"כ, יש לקבוע כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטח המסחרי לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטח המסחר.
31. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
32. הבנייה תבוצע בהינף אחד.
33. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
34. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, כמו"כ, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש, תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
35. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: שפ"ע גנות, תברואה, תושי"ה, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
36. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין במגרשים המצרניים.
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 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

38. בטבלת השטחים בסעי' 3.2 שבהוראות התכנית שטח הדרך במצב במאושר קטן בכ-20 מ"ר מהדרך במצב המוצע, יש לתקן.

39. בנספח הבינוי יש לתקן את כותרת חניה קומה 2-.

40. בקומת מגורים 1 יש לסדר את הקו הכחול שת התכנית.

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1410588
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
עורך התכנית :	אהרונסון איתי אלן
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	13/05/2025
כתובת	אל חראיק סמטה 3 60 , אל-עיסוויה

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

תוכנית להרחבת דרך על מנת לאפשר הקמת חיבור למחלף עיסאווייה
1. שינוי יעוד משטחים פתוחים לדרך
2. קבעת הוראות להקמת הדרך.
3. קביעת סעיף הפקעה

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד
		%	מ"ר	
	ל"ר	100	244.52	ל"ר
		100	244.52	
סה"כ				
תיאור המצב הקיים				
שוליים של כביש 1 בסמוך לשכונת עיסאווייה				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
790758 משנת 2023 תוכנית מתאר עיסויה קבעה במקום שצ"פ				
היתרים : ל"ר				
עבירות בניה : ל"ר				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
מב. ייעוד לפי תכנית המתאר- שטח פתוח				
מג. התייחסות לתבנית הבנייה- ל"ר				
מד. תכנית שכונתית- תוכנית מתאר עיסאווייה				

מה. תקן חנייה עירוני- מחוץ לתחום			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1 / 30			
תואם- צמוד לדרך ראשית			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם צמוד לשטח ברגישות נופית סביבתית גבוה	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינויי ייעוד קרקע משטחים פתוחים שנקבעו בתכנית 790758 לדרך מוצעת על מנת לאפשר הקמת זרוע במחלף עיסוואיה . התכנית חלה בתחום גושים 30890, 30891 חלקות פיקטיביות 99, מדובר בגושים לא מוסדרים שלא קיים לגביהם תיעוד ורישום קודם . בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - מזרחית ודרומית לקו הכחול גובלת תצ"ר עירונית מס' אליפסה 3580/2024 אשר אושרה ע"י יו"ר הועדה המקומית בתאריך 22.04.2025. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות : - יש לדייק את הקו הכחול בהתאם לקו הגבול מנק' 13 עד לנק' 9 ומנק' 9 עד לנק' 10 מתצ"ר 3580/2024. - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית, יש לתקן את הצהרת המודד. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	שיפור תשתית דרכים ומחלפים	
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 ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מקודמת ע"י עיריית ירושלים באמצעות חברת מוריה. התוכנית משלימה מקטע קרקע קטן לזכות דרך כדי לאפשר הקמת זרוע במחלף עיסוואיה המאושר בתוכנית מס' 4585 ב ולהקים חיבור בטיחותי לשכונה.
2. יש לקבוע סעיפי הפקעה בתיאום אגף נכסים
3. יש לתקן את התוכנית לפי חוות דעת מחלקת נכסים.

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1274927
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים, אגף מבני דת
עורך התכנית:	אלרואי רועי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	23/04/2025
כתובת	חזון איש 31, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	8	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 6

תוספת 5 קומות מעל מבנה עירוני, רחוב חזון אי"ש, רמת שלמה.
1. קביעת בינוי לשם תוספת 5 קומות מעל מבנה קיים לשם תוספת שימושים ציבוריים, בהתאם לנספח הבינוי.
2. הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל 3,000 מ"ר כוללים. מתוכם, 2700 מ"ר שטחים עיקריים ו- 300 מ"ר שטחי שירות, הכל מעל מפלס הכניסה הקובעת. 650 מ"ר עבור שימושים ציבוריים, 2,350 מ"ר לבתי כנסת.
3. הגדלת מספר הקומות ל- 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. 6 קומות סה"כ.
4. תוספת שימושים של בתי כנסת, קהילה, חברה ורווחה, ספריה, מועדון, חינוך כגון שפ"ח.
5. קביעת קווי בניין לבניה לבניה.
6. קביעת הוראות בגין עץ לשימור.
7. קביעת תנאים והוראות למתן היתר בניה.
8. 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 – מרבי מעל לקרקע			
מבנים ומוסדות ציבור	-	1,250.21	100	3,000	כ-240% בנייה מרביים. 650 מ"ר כוללים לשימושים ציבוריים, 2,350 מ"ר כוללים לבתי כנסת.
סה"כ		1,250.21	100	3,000	
תיאור המצב הקיים					
מגרש פינתי. על חלק מהמגרש קיים בניין טיפת חלב בן קומה אחת מעל הרחוב התחתון. גג המבנה נמצא במפלס הרחוב העליון.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1973ב: אושרה בשנת 1993. יעוד הקרקע שטח למבני ציבור. מגרש 609. מאושרים שימושים למועדון וטיפת חלב. 100% בניה מרביים, 3 קומות.					
היתרים: היתר 1996/0913.00: הופק ב 1996 היתר למבנה בן קומה אחת. אושר שטח של 268.12 מ"ר לתחנה לבריאות המשפחה (טיפת חלב).					
עבירות בניה: לא נמצא תיק עבירות בניה במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
מו. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני ללא ציפוף. מז. תקן חנייה עירוני - בינוני					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	לא				
מבני ציבור	ל"ר		תכנית להוספת שימושים ציבוריים וזכויות בניה במגרש למבני ציבור, עבור קהילה ורווחה ומבנה דת.		

		לא	עתודות / אחר

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הנדון: חוות דעת לתב"ע 1274927 מבנה ציבור ברמת שלמה 1. מיקום: מפגש הרחובות האדמו"ר מלובוויטש וחזון ציון. בגוש 30562, חלקה 8 2. שטח התכנית: 1.25 דונם 3. בעלי עניין: מגיש התכנית- עיריית ירושלים עורך התכנית- אדריכל רועי אלרואי 4. מצב סטוטורי: מבנה קיים בן קומה אחת המשמש לטיפת חלב, הקרקע מיועדת לשטחי ציבור. 5. מצב מוצע: התכנית מציעה תוספת שימושים עבור קהילה ורווחה ומבנה דת, כתוספת של 5 קומות מעל הבניין הקיים אשר ישמשו עבור בית כנסת ושירותי רווחה. 6. שטחי בינוי: סה"כ 3000 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור 7. הערות המחלקה: - הערה כללית- קיים חוסר התאמה במפלסים הכתובים בתכנית קומת טיפת החלב, התכנית לא ברורה ולא קריאה, לא ברור אם בעת תכנון הקומות שמעל נחסמים פתחים השייכים לקומת טיפת החלב (במידה וכן יש למצוא פתרונות חלופיים) - נספח בינוי- 1. נא להוסיף מפלסים בכל תכניות הקומות 2. נא להוסיף חתך לכיוון השני 3. חסרים מפלסים בחתכים הקיימים (אבסולוטיים) 4. אין מידה בין קווי הבניין לקווי המגרש- הנושא לא ברור גם בהוראות התכנית - הוראות התכנית- 1. נא להוסיף סעיף בהוראות הבינוי כי יותר לבנות על גבי גג הבניין מעל לגובה הבניין המירבי מעקה גבוה לצורך הסתרת מערכות, גרעין העולה לגג לצורך תחזוקה. 2. לא קיימת התייחסות לפתרונות החנייה עפ"י תקן 3. בתנאים למתן היתר בנייה סעיף 4.1.2. סעיף ג.6 – אין בו ורך מכיוון שלא מתוכנן גן ילדים.	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור

4. טבלה 5- קווי בניין (0) לא תואמים את המוצג בנספח הבינוי 5. טבלה 5- נא להוסיף שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת במידה ויהיה צורך להגדיל את טיפת החלב	
מונה תדפיס הוראות 3 מונה תדפיס תשריט 2 תוספת 2 בתי כנסת ושימושים ציבוריים מעל מבנה ציבור ברמת שלמה בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30562/8 העתק רישום מפנקס השטרות, מתאריך 2/7/2002 הפקעה לפי 19 בבעלות עיריית ירושלים, בשלמות, שטח החלקה 1250 מ"ר. הערות הנכסים: התכנית ביוזמת האגף למבני דת. בהתאם להנחיית האגף למבני דת בבעלי עניין צריך לרשום 2 (ניתן לרשום את שניהם כיזם או כמגיש). 1. הועדה המקומית. 2. אגף מבני דת אין מניעה מאגף הנכסים לקידום התכנית.	אגף נכסי עיריה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1274927 – רח' חזון איש/ הרבי מלובביץ', רמת שלמה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחים קומות ושימושים למבנה קיים. התכנית חלה על חלקה 8 בגוש 30562, מדובר בגוש שומה, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר' בדיקה מול ותצ"ר: - בחלקה 8 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 475/2000 הרשומה מתאריך 16.10.2001. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, יש לצרף בנוסף נסח טאבו עדכני.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
ירושלים, ט"ז אדר תשפ"ד 25 פברואר 2024	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

אל: עדן אלחרר, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: אלימור לוי, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות הדעת לתכנית 1274927 (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 3 של הוראות התכנית, וגרסה 2 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: שכונת רמת שלמה בין הרחובות האדמו"ר מליובאוויטש לחזון אי"ש. גוש 30562 חלקה 8. שטח המגרש כ- 1.250 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1973 ב (מגרש 609) אשר קבעה את היעוד למבנים ומוסדות ציבור ואת השימושים למועדון וטיפת חלב. שטחי הבנייה המרביים הם 100% שהם כ-1,250 מ"ר. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לטייב את המגרש ולהגדיל את אחוזי הבנייה בו ולהוסיף שימושים עבור קהילה, חברה, רווחה, שפ"ח ובית כנסת. מספר הקומות המוצע 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. שטחי הבנייה המרביים המוצעים 3,000 מ"ר מתוכם 2,840 מ"ר שטחים עיקריים ו-160 מ"ר שטחי שרות. התכנית מבקשת להוסיף שימושים כללים עבור קהילה, חברה, רווחה, ובתי כנסת. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: התכנית תואמה עם המחלקה למדיניות התכנון המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: א. יש לתקן סעיף בהוראות התכנית 4.1.2.ג.6 להוריד סעיף של גן ילדים. ב. יש להטמיע בסעיף 4.1.א (שימושים) את השימושים הבאים: קהילה, חברה ורווחה כגון טיפת חלב, ספרייה, מועדון, חינוך כגון שפ"ח ובתי כנסת. ג. יש לתקן סעיף 5 ולהפריד בין השטחים המיועדים לבתי הכנסת לבין השטחים המיועדים לשאר השימושים. ד. להוסיף סעיף תנאי למתן היתר בנייה יהיה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו באשר לשימושים הספציפיים. ה. יש לתקן נספח הבינוי כמפורט: - לא ייצבעו שטחים מחוץ לקו הכחול של התכנית. - בתכנית מפלס -3.50 לא ניתן לקרוא את הסימונים. ישנם סימונים של בית הכנסת היוצאים מגבולות הבניין. - כל תוספות הבנייה יתוחמו בקו בצבע אדום.	

ו. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. ז. תנאי למתן טופס 4 יהא אישור אגף מבני ציבור. ח. תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.	
תכנית 1274927 לתוספת שימושים, אחוזי בנייה וקומות במגרש 609 ע"פ תב"ע 1973 ב' - רמת שלמה. התכנית יזומה ע"י אגף מבני דת במטרה להוסיף בית / בתי כנסת במגרש בו קיימת טיפת חלב. התכנית באה במטרה לתת מענה לחוסר בבית כנסת לדיירי הסביבה הקרובה, לאחר שהוברר במסגרת תכנית בינוי למגרש 615 (תב"ע 1973 ב') כי בניגוד למתוכנן, ניתן לבנות בו רק 3 בתי כנסת במקום 4 כפי שתוכנן במקור. תכנית 1274927 מאפשרת מיקסום המגרש, תוספת בית / בתי כנסת ושימושים נוספים בתיאום עם מדיניות התכנון, מתכננת הרובע והמינהל הקהילתי. תוספת הבנייה תהיה ב-2 עמודות מעל לטיפת החלב, האחת לבתי כנסת והשנייה לשימושים נוספים ללא תלות האחד בשני בבנייה ובכניסות נפרדות. אנו מבקשים וממליצים על קידום התכנית. יש להוסיף לתקנון: 1. תיאום עם אגף מבני דת בשלב תכנון / היתר. 2. אישור אגף מבני דת בשלב תעודת גמר. בברכה יצחק הנאו מנהל אגף מבני דת	האגף למבני דת
תוכנית 1274927 מוצע תוספת 5 קומות מעל בניין קיים (מבנה בן קומה אחת המשמש לטיפת חלב) בחלקה 8 בגוש 30562 (חלקה ברמת שלמה המיועדת למבנה ציבור) עבור שימושים שונים: בתי כנסת, רווחה, ספריה מועדון ספריה ושפ"ח לאור בעיות טופוגרפיות מוצעות הסדרת 4 מקומות חניה בלבד בגבולות המגרש ו9 חניות	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

קיימות מסביב למגרש. היצא זה אינו עונה על דרישות החניה לכל הפונקציות המבוקשות אשר עומד על דרישה של 49 מקומות חניה אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד	
לא התקבל	לשכה משפטית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת בתי כנסת ושימושים ציבוריים.	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
אין פתרון לחנייה על פי תקן.		תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

החלטה	תאריך דיון
הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית על מנת לקבוע תוספת שטחים, קומות ושימושים ציבוריים במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בבעלות עיריית ירושלים.	05/03/2025

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ומוגשת לפי סעיף 62 א א 18 לחוק התו"ב. יש לתקן את הסמכות במסמכי התכנית לסמכות מקומית.

2. השימוש המדויק ייקבע לעת היתר בניה מול המחלקה למדיניות התכנון. תכנון מבני הציבור יתואם מול אגף למבני ציבור בשלב היתר הבניה. תנאי להיתר בניה לאגף בתי הכנסת יהיה תיאום התכנון עם אגף מבני דת.
3. יש להוסיף את שטחי הבניה בקומה הקיימת, מתחת למפלס -0.00 , ושטחי בניה נוספים כדי לאפשר הרחבה של טיפת החלב בעתיד. יש לתקן את שטחי הבניה בהתאם בתיאום עם מחלקת תכנון.
4. לתקן בטבלה 5 את השימוש לבתי כנסת, ולא מבנים ומוסדות ציבור לדת.
5. מוצעים $2,350$ מ"ר שטחי בניה מרביים לשני בתי כנסת. לאחר תיקון שטחי הבניה לשימושים הציבוריים הקיים והמוצעים בתכנית, יש לצמצם את השטחים המוצעים לבתי הכנסת באופן ששטחי הבניה המרביים לא יעברו 240% מרביים.
6. יש להבהיר את הכניסות למבנה החדש המוצע, לרבות דרך גישה מהרחוב שאינה דרך החניה.
7. החצר הפנימית של הבניין הקיים המשמש טיפת החלב, לא תיחסם. יש להוסיף הוראה בתקנון.
8. גישה מהבניין המוצע לגג הבניין הקיים תתאפשר רק מהאגף המוצע לשימושים ציבוריים ולא מבתי הכנסת המתוכננים.
9. פינת הבניין המוצע בחזית המזרחית מתוכננת עד לגבול המגרש הנושק לדרך המאושרת ולא ברור אם הבינוי מוצע מחוץ למגרש. בנוסף, המפגש עם הרחוב והעמדה אינם מיטביים. יש לצמצם את הבינוי בחזית מזרחית, בתיאום מחלקת התכנון.
10. מוצעת תוספת בניה הרוכבת על הבניין הקיים אשר עוברת את קו הבינוי בחזית הדרומית והמערבית בכ $3 - 3.5$ מ', ומייצרת שטחים מקורים וצמצום חדירה של אור לחדרים הקיימים בטיפת החלב. יש לצמצם את הבינוי בחזיתות אלו ולקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר בניה מעבר ל 2 מ' מקו הבניין הקיים בחזית זו (מעל לאולם רב תכליתי), או לחילופין להציע הרחבה של המבנה הקיים ותוספת בית הכנסת מעליו. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
11. במקרה של תכנון בניה זיזית, יש להראות את מיקום העמודים בקומה התחתונה ובקו מקוקו את היקף הבניה המוצעת מעל.
12. בסעיף 4.1.2 א' מצוין כי תותר תוספת של 5 קומות מעל הבניין הקיים. נספח הבינוי אינו מציג את הקומה החמישית. היות ונספח הבינוי מחייב לעניין מספר הקומות שהוגדר כסטייה ניכרת, יש להציג את הקומה הנוספת בתכנית בנספח הבינוי.
13. נקבע קו בניין אפס בגבול המגרש. יש להשמיט סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין בהוראות התכנית.
14. נספח הבינוי אינו ברור. יש לשרטט את המבנה הקיים כמקובל ולציין במלל – מאושר בהיתר 96/913. לסמן בקו אדום רצוף את תוספת הבניה המוצעת בקונטור המוצע. להציג תכנית פיתוח

- ברורה, תכנון החניה וחיבור אל הרחוב. להוסיף מידות ומפלסים לציין מפלסים בקומות ובגגות. לוודא התאמה בין המאוסר בקומת קרקע ותוספת הקומות. נספח הבינוי יתוקן בתיאום מחלקת התכנון.
15. יש להשלים שלבי הביצוע בסעיף 7.2 בהוראות התכנית, באופן שניתן יהיה להקים את האגף המוצע לבתי כנסת בנפרד מתוספת הבניה למבנה הציבורי. תותר הרחבת טיפת החלב ללא תלות בהקמת בתי הכנסת או הרחבת מבנה הציבור מעל טיפת החלב.
16. יש לבחון חלופה אחרת למקומות החניה, שלא מבטלת מקום חניה ציבורי, עולה על מדרכה בצמוד למתקן אשפה מוטמן, בתיאום מחלקת התכנון.
17. יש לתאם מול אגף התברואה את הכניסה המוצעת לחניה בצמוד למתקן אשפה מוטמן.
18. תנאי להיתר בניה יהיה מתן חנייה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר הבניה. מאחר ומשתמשי בית הכנסת צפויים להגיע מהסביבה הקרובה יש להמליץ לתת פטור מהתקנת מקומות חנייה עבור תוספת השטחים לבית כנסת. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות, פיתוח הרחוב, מפרצי העלאה והורדה ומספר חניות שיקבע ע"י אגף תושי"ה.
19. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים.
20. להוסיף סעיף בהוראות הבינוי כי יותר לבנות על גבי גג הבניין מעל לגובה הבניין המירבי מעקה גבוה לצורך הסתרת מערכות, גרעין העולה לגג לצורך תחזוקה.
21. בטבלה 1.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.
22. סעיף 4.1.2 ד' (4) – חיזוק מבנים תמ"א 38. יש להשמיט את הסעיף. היתר הבניה משנת 1996.
23. סעיף 4.1.2 ד' (9) – הריסה. יש להשמיט את הסעיף. לא מסומנים אלמנטים להריסה בתכנית.
24. סעיף 6.1.1 הפקעות לצרכי ציבור – להשמיט את הסעיף. מדובר במגרש ביעוד למבני ציבור בבעלות העירייה.
25. 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.
26. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
27. 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.
28. 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 בחלקות המצרניות.

הערות טכניות

- הוראות התכנית -

29. סעיף 7.2 מימוש התכנית – להשמיט שלביות ביצוע מסעיף זה.

- נספח בינוי-

30. להשמיט קו אדום המסומן בהיקף המגרש. לא ברור מה מייצג.

31. יש אי התאמה בין המפלסים של גג הבניין הקיים והמצב הקיים בפועל, לתקן לפי המצב הקיים בשטח. לציין מפלסים ומעקות ומפלסי מעקות.

32. לסמן בקו אדום רצוף את הבניה החדשה המוצעת בקומת קרקע מעל תכנית 1-1.

33. החתכים וסימני החתכים לא מדויקים ולא נכונים, נא לתקן. לא קיים סימן חתך 3-3. לא ברור איפה הוא עובר.

34. להוסיף את הכותרות והמפלס האבסולוטי מתחת לכל תכנית ולתקן מפלסים שגויים.

35. לסמן פתחים בכל החזיתית, ולהראות את הבינוי הקיים ולכתוב במלל – מבנה קיים בהיתר 96/913.

36. להוסיף מפלסים בכל התכניות והחזיתות והחתכים.

37. לסמן מפלסים בחתכים הקיימים (אבסולוטיים) ומידות וגבהים של הקומות.

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	988865
סוג דיון:	תיקון החלטה להתנגדויות
מגיש התכנית:	אזגורי מיטל
עורך התכנית:	בלצקי דוד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	19/10/2021
כתובת	הנטקה 18, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	24	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית שהופקדה כוללת בניין של 10 קומות על מפלס הרכבת ועוד 4 קומות מתחת למפלס ומעליו רחוב שמריהו לוויין כך שהבינוי המתקבל לכיוון צפון הוא של 14 קומות.
התכנית מציעה 52 יחידות דיור, חזית מסחרית וגן ילדים.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/04/2025	בהמשך לפסק הדין של בית המשפט הנכבד בעתירה בעניין תכנית מספר 101-0988865 ברח' הנטקה 18, נוכח הסתירה בין עמדת מהנדס העיר שהוצגה בדיון בעניין תוכנית זו לעמדה שהוצגה בדיון הוועדה המחוזית בעניין תוכנית האב יובלים גנים, ולאור הבהרת הרשות המקומית לעתירה האמורה, הוועדה מבקשת לקבל המלצה עדכנית של מהנדס העיר ושל הוועדה המקומית לתוכנית, שיועברו לוועדה תוך 21 יום.
25/03/2025	הוועדה מחליטה לשוב ולדון.
12/02/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, אבי בן צור, ליזה שיר, יעקב הלפרין, חיים כהן, סאוסן אבו זרד-מיעארי, מתן נחום, אדיר שוורץ, ישראל קלרמן, קיריל פקטה, אבישי בר אושר. החלטה: 1. בהתאם לסעיף 11ד לחוק, שני חברים של הוועדה המחוזית רשאים לדרוש בכתב שיתקיים דיון במליאת הוועדה המחוזית בעניין שלגביו התקבלה החלטה בוועדת משנה, בנימוק שהחלטתה של ועדת המשנה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית. הואיל והתקבלה דרישה כזו, מקיימת בזאת הוועדה המחוזית דיון בעניין. 2. במקרה של התכנית דנא, התכנית עמדה בתנאי סף בחודש אוקטובר 2021

והופקדה בחודש יולי 2022. 3. המדיניות עודכנה בדצמבר 2022. התכנית אם כן, הופקדה טרם אימוץ המדיניות החדשה. 4. ברי, כי החלטה על אימוץ מדיניות חדשה, אשר הוחלט לאמצה חודשים אחרי שהתכנית בעניינו הופקדה, לא יכולה לחול רטרואקטיבית על תכניות שקודמה טרם אימוץ המדיניות החדשה. סברה כזו משוללת הגיון, עשויה לסכל את ההליך התכנוני. 5. לאור האמור, הוועדה, לאחר שקיימה דיון בבקשת החברים ושמעה את עמדות החברים ואת הסברי יו"ר הוועדה כפי שפרטה באריכות בדיון וההיגיון בצד כל השינויים שנערכו, ולאחר שבחנה את החלטת ועדת המשנה להתנגדויות ואת טענות החברים השתכנעה כי לא נפל פגם בהחלטה של ועדת המשנה מבחינה משפטית או תכנונית, המצדיק קיום דיון חוזר בתכנית במסגרת מליאת הוועדה המחוזית. הוועדה סומכת ידיה על החלטת ועדת המשנה להתנגדויות. 6. לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה לדחות את הבקשה לקיום דיון חוזר בעניינה של התכנית.	
חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, גידי בן עמי, אבי בן צור. החלטה: הוועדה מודה לחוקר, מר אסף גולדפרב, על העבודה היסודית והמקצועית בעניינה של התכנית. לאחר שמיעת המלצת החוקר הוועדה קובעת כי בכל הנוגע להתנגדות בעניין כריתת עצים בוגרים, תנאי בהליך הרישוי יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחומי המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע בעירייה. הוועדה מחליטה לאמץ את יתר המלצות החוקר ולאשר את התכנית, בכפוף לתיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון. מצ"ב דו"ח החוקר: רקע: 1. התכנית עוסקת במגרש ששטחו 0.558 דונם, ברח' הנטקה 18 בשכונת קריית יובל, ירושלים. בגוש, 30408 חלקה 24. 2. בשטח התוכנית נמצא כיון בניין מגורים שנבנה בהיתר בנייה (משנת 1964) – המיועד להריסה. התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית מתאר 62 שאושרה בשנת 1959. 3. החלקה נמצאת בציר רכבת קלה עתידי. 4. במסגרת התוכנית המוצעת יהרס כאמור הבניין הקיים ויוקם תחתיו בניין מגורים חדש	08/11/2023

בן 10 קומות מעל מפלס הכניסה) שישמש כמסחר (וכן 4 קומות מגורים) במגוון גדלים,

מעל קומות חניה ומחסנים, מתחת לרחוב הנטקה.

5. הוועדה המקומית דנה בעניינה של התכנית ביום 24.11.21 והמליצה על הפקדתה

בתנאים. בין היתר הפרשת שטח מבונה עבור גן ילדים, קווי בניין, תנאים להיתרי בנייה

וכד'.

6. ועדת המשנה הנקודתית של הוועדה המחוזית דנה בעניינה של התכנית ביום 03.01.2022

והחליטה על הפקדת התכנית בתנאים. בין היתר החליטה הוועדה לאמץ את המלצות

הוועדה המקומית.

7. לתכנית הוגשו 12 התנגדויות :

ד"ר יהודית אורבך ו-7 נוספים מרח' שמריהו לוי

שרה דינה ועוד 3 מתנגדים מהחלקה הסמוכה שמריהו לוי 21

8. בתאריך 08.06.23 התקיים שימוע חוקר – הח"מ – אסף גולדפרב בוועדה המחוזית

בירושלים בנוכחות : אדרי' שי רדשבסקי – מנהל תחום בלשכת התכנון המחוזית ירושלים.

9. השיבו להתנגדות – בשם משפחת ממך - בא כוח המגיש עו"ד שרון אבני אינג' משה אלבוחר

- הנדסת תנועה ואדרי' דוד וילצקי.

אדרי' הילה בכר, לשכת מהנדס העיר ירושלים.

10. להלן יובאו נושאי ההתנגדות והמענה עליהם :

עיקרי ההתנגדות

1. שינוי צביון השכונה

מדובר בשכונה שקטה בה הוקמו מבני בוטיק נמוכים. התוכנית החדשה מציעה ציפוף

גבוה ומשנה את צביון השכונה.

התוכנית תהווה למעשה את ה"סיפתח" לתוכניות רבות אחריה שיובילו לציפוף האזור

והדבר לא יאפשר מגורים כאן.

בנוסף מבוקש שלא להתיר הקלה כלשהי בקווי הבניין שמתוכנן כעת.

2. הצללה / חסימת אור שמש ואוויר, היזק ראייה

המגדל החדש שייבנה יחסום את זרימת האוויר, יגרום להסתרה ויסתיר את אור

השמש, הגינה הפרטית הסמוכה לא תוכל להתפתח.

בזמן הבנייה - אבק רב.

היזק ראייה – מגדל עם 14 קומות עם חלונות לדירתנו יפגעו קשות בפרטיות שלנו.

מבוקש שהבניין שיוקם לא יהיה יותר מ-4 קומות.

מבוקש שלא לבנות חלונות / מרפסות לכיוון הבניין שלנו.

לחילופין לא להתיר כל חריגה לתקנה של מרחק בין בניינים.

נזק בריאותי - הדיירים בבניינים הסמוכים מבוגרים וחלקם חולים - האבק ורעש

הבנייה ימשכו מספר שנים - ויגרמו נזקים גדולים יותר.

מבוקש: לנקוט בכל האמצעים שיפחיתו אבק ורעש, לקיים באופן קפדני את תקנות

איכות הסביבה.

3. נושאי תנועה ותחבורה

כבר במצב הקיים הרחוב צר וקיימת בו צפיפות תנועתית מאוד גדולה (הוצגו תמונות

המראות פקקים בשעות הבוקר)

אין היתר לחנות על המדרכות אך בפועל חונים שם - הדבר גורם לכך שאוטובוסים לא

יכולים לעבור במקביל. עקב כך הכניסה לבתים קשה ולעיתים הולכי רגל ועגלות

נאלצים לרדת לכביש.

במסגרת התוכנית מתוכננות 6 קומות תת קרקעיות שהכניסה אליהם היא דרך רחוב

לויין - עבור 38 חניות שיהפכו את הרחוב לאיום ונורא.

מבוקש שלא לאפשר כניסה לחנייה מרחוב לויין אלא רק מהנטקה.

מתוכנן במגדל גם מסחר שימשוך עוד קהל ורכבים – ומעבר לרעש והמולה לא ברור

היכן החניות והגישה לאזור המסחרי.

נראה כי אין תכנון ארוך טווח לטובת השכונה - יש כאן הזדמנות להשגת הבניין

לאחור ולאפשר הרחבה של הכביש.

הרחוב מוביל לבית חולים הלין – תוספת הבינוי המוצע וכמות הרכבים עשויה לפגוע בנגישות.

4. שמירת היציאה לכיוון רחוב הנטקה

כיום יש מהבניין שלנו ברחוב לוין קיימת יציאה מסודרת לרחוב הנטקה - מבוקש שהיציאה שלנו לא תפגע - אולי ברמפה או פתרון אחר - יהיה זה אבסורד לפגוע ביציאה שלנו.

5. מיקום גן הילדים אינו מתאים במבנה / ברחוב

תוספת גן ילדים במבנה בקומה שלישית - זה טירוף ולא הגיוני

6. כריתת 17 עצים בוגרים

בוילה המתוכננת להריסה - יש 17 עצים בוגרים - זה נשמע לנו הזוי לכרות אתם מבוקש לא להותיר כריתה של העצים האלה.

7. ירידה בערך הדירות

חלק מהמבנים ברח' שמריהו לוין חדשים והושקעו בהם כספים רבים.

בעקבות בניית המגדל ואחרים שיצוצו בעקבותיו ערך הדירות ייפגע.

חלק מהדירות בבניין מיועד להשכרה - שוכרים שומרים פחות על הנכס.

עיקרי התייחסות לשכת מהנדס העיר ירושלים

המלצת מהנדס העיר לדחות את התוכנית ולקבל את ההתנגדויות

מדובר כאן על אזור עם פוטנציאל תוכניות לתוספת אלפי יח"ד ללא יכולת לתת

פתרונות שצ"פ וכד'. חו"ד מדיניות מציגה מחסור בשטחים.

נדרש לקבוע סדרי עדיפות ברורים לקידום תוכניות חדשות.

המטרה היא לבוא ולומר שככל שתקודם תוכנית

עמדת מהנדס העיר היא ככל שתקודם תוכנית על מספר מגרשים עליה לכלול היקף

שטחים לתעסוקה, למסחר, שטחי ציבור שתייצר מרקם של עירוב שימושים, וכד'.

וכן להתחשב במבני המגורים השכנים.

עוד יצויין כי אומנם התוכנית ממוקמת על ציר רק"ל וחלה עליו המדיניות הכלל

עירונית של בניה נפחית על ציר רק"ל אך מדובר על מתחם שלם שסומן בתכנית

מתאר

2000 כאזור לא לציפוף שהמשמעות שלו היא שלא ניתן להוסיף יחידות דיור במתחם,

וגם במסגרת תכנית האב של השכונה המתחם סומן כמתחם שלא מיועד להוסיף יחידות דיור חדשות ואינו מיועד להתחדשות עירונית .

עיקרי התייחסות מגיש התוכנית

1. שינוי צביון השכונה

אין לאף אחד מהמתנגדים זכות קנויה להנציח את המצב הקיים ולכפות על מוסדות התכנון את המצב הקיים

כלל האינטרסים שהוצגו חשובים אך הם במסגרת כלל השיקולים שנלקחים בחשבון ועל מוסדות התכנון לשקול אותם.

העיר ירושלים מצטופפת. ועדיין קיים מחסור גדול ביחידות דיור.

הוועדה המחוזית לא מקבלת את ההחלטות, אלא לאחר ששוקלת את השיקולים ושוקלת מדיניות בהתאם להתפתחות.

במקרה שלנו מדובר על התפתחות בנייה לאורך צירי רכבת קלה.

יש מדיניות סדורה שמתעדכנת עם ההתקדמות וההתפתחות.

2. הצללה / חסימת אור שמש ואוויר, היזק ראייה

מסך כל המתנגדים רק השכנים הצמודים אכן מושפעים מהתוכנית. (הוצגה מפה עם מיקום המתנגדים). וכן הוצג כי נשמרים קווי הבניין כנדרש.

בהתייחס לעניין ההצללה - לא צורפו הדמיות, או מסמכים התומכים בכך.

הבניין הסמוך בניגוד לנטען לא יהיה חשוך כתוצאה מהתוכנית הנ"ל ואם הבעיה קיימת בכלל - היא קיימת בשעות ספציפיות בבוקר, אך ברב שעות היום לא תהיה פגיעה באור השמש מכיוון המבנה המבוקש.

באשר לבקש המתנגדים להימנע מחלונות, לא מובן מדוע אדם שבנה הרבה חלונות מונע מאחרים לבנות חלונות.

כאשר המתנגדים בנו את הבניין שלהם ביקשו הקלה לקו הבניין – נזכיר כי קיימת פסיקה חד משמעית שקובעת כי אם אתה מתגורר בבניין וביקשת הקלות חזקה עליך

שגם השכן יכול לבקש הקלות.

וגם עומדת כאן לכאורה הגישה של כל הקודם זוכה - אני בניתי וכעת אני מונע מאחרים לבנות.

לנושא הפרטיות - אין הבדל בין 4, 6, 8, 10 קומות - אם יש לי חלון אז מה שמפריע לי

זה חלון מולי - אז הטענה לעניין הפרטיות שמבקשים לבנות עם פחות קומות - לא רלוונטית.

דווקא החדרים שפונים לצד המזרחי הם חדרי השירות.

בכל הקשור לתקנות לעניין אבק, זיהום אוויר ורעש – מקבלים את ההתנגדות לעניין הזה ונקיים את כל דרישות התקנות.

3. נושאי תנועה ותחבורה

המצב הקיים הוא אכן כפי שמתואר ע"י המתנגדים המתגוררים ברחוב – החניות של

רוב התושבים הן ברחוב (ו/או על המדרכה). בפרויקט שלנו כלל החנייה הנדרשת עבור

המגרש שלנו וכן עבור המסחר וחניות האורחים מקבלים פתרון בתוך המגרש - לא במדרכות ולא ליד - כל החניות עפ"י תקן החנייה שיהיה לעת הוצאת ההיתר. מורידים

את מספר החניות מתוך הרחוב למגרש.

היות ואנו נשענים על ציר רק"ל - מעודדים יותר דירות על הרק"ל.

במסגרת התכנון המבנה בנסיגה - כך שניתן להקים מדרכה של 3.5 מטר. ככל ויקודמו

עוד תוכניות במגרשים סמוכים המדרכה תורחב בהדרגתיות.

לעניין הבקשה להיכנס רק מרח' הנטקה :

לא ניתן להכנס דרך ציר הרק"ל. עם כל הכבוד לתושבי רחוב לוי' - לרק"ל יש עדיפות.

כניסה מוטריית מרח' הנטקה - בלתי אפשרית.

בנוסף - הכניסה לחנייה תת קרקעית היא תמיד מהנקודה הנמוכה ביותר.

כך שהבחירה בין החלופות היא הבחירה ההגיונית ביותר שמאזנת את כל האינטרסים.

ההמתנה למעלית מלמעלה ארכה יותר מהכניסה מלמטה - וזה יגרור לבזבז זמן גדול.

כמו כן, החזית של הנטקה צרה יותר מהחזית ברח' לוי.

4. שמירת היציאה לכיוון רחוב הנטקה

מעבר המדרגות הקיים אל מול חזית מגרש המגישה בין מבנה המתנגדים לרחוב

הנטקה יבוטל אבל מצד שני במסגרת התכנון האזורי – צפוי להיות מעבר מכני לחיבור

בין תושבי שמריהו לוי (להנקטה) ולרק"ל (המעבר החדש יהיה פשוט יותר עם מעברים

ודרגנועים.

5. מיקום גן הילדים אינו מתאים במבנה / ברחוב

לעניין גן הילדים - זו דרישת העירייה - היינו שמחים אם לא היינו חייבים לעשות את

גן הילדים – אך נעשה זאת בשל הדרישה.

6. כריתת 17 עצים בוגרים

בוצע סקר עצים ולפיו - בשטח קיימים עצים בערכיות נמוכה שלא מחייבים נטיעה של

עצים בוגרים – יחד עם זאת חויבנו ע"י עיריית ירושלים לנטוע מחדש ואנו מתכננים

לנטוע במקומם עצים בוגרים.

7. ירידה בערך הדירות

אנחנו לא חושבים שהתוכנית תפגע בערך הדירות ואפילו להפך - היא תעלה את מחירי

הדירות.

נאמר כי תהיה ירידת ערך כי יהיו דירות קטנות שיושכרו - מדובר בוורסיה ישנה,

התוכנית לא מייעדת להשכרה - יכול להיות שיהיו דירות שיושכרו אך לא צפויה כאן

ירידת ערך בשל כך.

8. התייחסות לעמדת מהנדס העיר ירושלים

הוועדה המקומית תמכה בתוכנית - והעמדה היחידה היא שיש לשמוע היא זו של

הוועדה המקומית.

הוועדה המחוזית שמעה את עמדת מהנדס העיר - ודחתה אותה.

המלצות חוקר

לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת טענות הצדדים, המלצת הוועדה המקומית, המלצת

מהנדס העיר פרוטוקולי הוועדה המחוזית ולאחר עיון בטענות שהועלו במסגרת הליך השימוע

הח"מ סבור סבורה כי מדובר בתכנית התואמת את עקרונות התכנון של הוועדה המציעה

מתווה ראוי להתחדשות עירונית לאורך צירי הרק"ל, תוך ניצול מיטבי של משאב הקרקע

העירוני ושיפור המרחב הציבורי.

1. שינוי צביון השכונה – ממליץ לדחות את ההתנגדות

התכנית מהווה שינוי של המצב התכנוני המאושר, כפי שבא לידי ביטוי בתכנית

שאושרה לפני עשורים רבים, וזאת בהתאם למדיניות הוועדה לציפוף לאורך צירי

רק"ל אשר מכוונת לציפוף הבינוי ועירוב השימושים לאורך מערכת הרכבת הקלה.

מדיניות זו מבוססת על המחשבה התכנונית לפיה ראוי לכוון עוצמות פיתוח גבוהות

לאורך צירים אלה, המאפשרים התניידות במרחב העירוני שלא באמצעות הרכב

הפרטי, ותוך ייעול השימוש במערכת התחבורה הציבורית. בהמשך לאמור, יובהר כי

היקפי הבינוי המוצעים בתכנית נבחנו בהתאם למדיניות האמורה, המאפשרת בניה

בגובה של עד 10 קומות ממפלס הרחוב, תוך עירוב שימושים. הח"מ השתכנע כי מיקום

התכנית, המצרנית לציר ראשי בשכונה וקו רכבת קלה כאמור, אינו עתיד לפגוע

במרקם השכונתי כי אם לטייב אותו.

יתרה מכך, אין למתנגדים תושבי השכונה זכות קנויה או זכות ראשונים באשר לאופיה

של השכונה, וודאי כשמדובר בתוכנית בטבורה של השכונה ובאחד האיזורים הסואנים

בה כבר כיום. מדובר בתהליך טבעי, הנובע מהתפתחות האוכלוסייה בעיר ומהצורך

לתת מענה לתוספת האוכלוסייה במקומות המתאימים לכך.

התכנית המוצעת תואמת מדיניות תכנון זו.

באשר לטענה לפיה הפרויקט יוביל לפרויקטים אחרים שיצופפו את השכונה באזור זה

– זו בדיוק הכוונה במתווה התחדשות בהתאם למדיניות הוועדה לציפוף לאורך צירי

הרק"ל.

2. הצללה / חסימת אור שמש ואוויר, היזק ראייה ופגיעה בערך דירות המתנגדים –

ממליץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

בהתייחס לסעיף זה עלו טענות כלליות רבות המתייחסות להיזקים / מטרדים

אפשריים כתוצאה מהקמת הבניין על מבנים אחרים בשכונה.

התכנית תואמת את מדיניות התכנון למקום, לרבות קווי הבנייה ותכנית הבינוי.

תהליכי בניה בסביבה בנויה הם חלק בלתי נפרד מהתפתחות העיר, וכי הבינוי המוצע

במסגרת תכנית זו אין בו כדי לפגוע בערך דירות המתנגדים. מדובר בתכנית

להתחדשות עירונית ולבינוי שישדרג את המרחב הציבורי בסביבתו לרבות הוספת שטח

ציבורי פתוח ואיכותי, שאף צפוי להעלות את ערך הדירות בסביבתו. מכל מקום,

החלטות הוועדה עוסקות בהיבטים תכנוניים וכי טענות קנייניות ניתן להפנות

לערכאות המוסמכות לכך.

הבינוי המוצע נבחן באופן מפורט על ידי הוועדה טרם הפקדת התכנית ונמצא תואם

את המדיניות, את מגמות התכנון העדכניות, ואת יכולת הנשיאה של המגרש, לרבות

בהתייחס להפרשות הנדרשות לצרכי ציבור בהתייחס לתוספת יח"ד המוצעת.

הטענות השונות בגין חסימת אוויר, חסימת אור השמש, היזקי ראייה ואחרים נטענו

ללא חוות דעת מקצועית. יחד עם זאת מיקום המבנה המבוקש הנ"ל ביחס למבנה

הקיים ממזרח עשוי אכן לחסום חלקית את אור השמש בשעות מסוימות בבוקר אך לא

"יחשיכו" את הבניין הקיים וסביבתו כפי שנטען.

אבקש לציין כי בינוי בגובה של עשר קומות, אינו בינוי גבוה וחריג בסביבה עירונית

ככלל ובאזור נשוא התכנית בפרט - ובהתאם לכך, תכניות המציעות בינוי בגובה זה

אינן נדרשות לבחינה של היבטי הצללה ומשטר רוחות. אך עם כל זאת, ככל

שהמתנגדים סבורים כי אישור התכנית יגרום להם פגיעה, הם רשאים לבחון את

האפשרות לפעול בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק.

עם זאת, ובהמשך לטענות המתנגדים, הח"מ ממליץ לקבוע בהוראות התכנית כי

תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, בהתייחס

לצמצום המטרדים בעת עבודות הבניה.

בכל הקשור להיבטי התשתית השונים הם נבחנים בשלב היתר הבניה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. יחד עם זאת ממליץ לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום השימושים המסחריים עם המחלקה לאיכות הסביבה, לרבות קביעת כלל האמצעים הדרושים למניעת מטרדים סביבתיים בשל שימושים אלה.

3. נושאי תנועה ותחבורה – ממליץ לדחות את ההתנגדות

הח"מ בחן את הטענות שהועלו בהתייחס להיבטים התחבורתיים של התכנית, תוך התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה.

הפרויקט משפר את המצב הקיים בכך שנותן פתרון חנייה לכל יחידות הדיור שבמבנה

(לפי התקן) בתחומי המגרש ולא בתחום הדרך, לרבות חניות עבור אורחים ועבור המסחר המצומצם.

בהתייחס לנקודת הכניסה – הח"מ מקבל את העובדה כי הכניסה למתחם מרחוב שמריהו לוי היא המיטבית וזאת לאור העובדה כי נכון למקם את הכניסה לחניון בנקודה הנמוכה ביותר במגרש ומרחוב אחורי על מנת לא לפגוע ברציפות רחוב הנטקה

המהווה ציר ראשי בשכונה. בנוסף ביחס לטענה כי המתנה למעלית תגרום לפקק ברחוב – הרי ששטח "המחסנית" (ההמתנה למעלית) – נמצאת בתחומי המגרש.

דווקא מחלקו העליון של המגרש יתקשה יותר לתת פתרון לשטח המתנה וייתכן ו"המחסנית" תגלוש לרחוב, הגם ששטח המסחרי הרצוי על רחוב הנטקה יצומצם. נושא הכניסה מרח' לוי או מרחוב הנטקה נבחן בהתאם לתנאים המקומיים של כל

מגרש באופן ספציפי. ואני סבור כי בשקלול היתרונות והחסרונות ובאיזון האינטרסים

השונים הפתרון שהוצע הינו המיטבי.

בהתייחס לטענות לפיהן נדרש להרחיב את הרחוב – הפרויקט עושה זאת בכך שהמבנה

יוקם בנסיגה וזאת על מנת לייצר מדרכה של 3.5 מטר. ככל ויקודמו עוד תוכניות במגרשים סמוכים המדרכה תורחב בהדרגתיות.

4. שמירת היציאה לכיוון רחוב הנטקה – ממליץ לדחות את ההתנגדות

בכדי לתת מענה לחזית מסחרית על רחוב הנטקה – מעבר המדרגות בין רחוב שמריהו

לזין לרחוב הנטקה אל מול חזית המגישה יבוטל.

אך במקביל כחלק מראייה כוללת לאזור, מוצע טיוב של המעברים להולכי רגל באזור

המקשרים את רחוב שמריהו לזין אל רחוב הנטקה (לציר הרק"ל) באופן מכני, כדוגמת

דרגנוע. במסגרת תכנית 101-0986141 אושר מעבר במרחק של פחות מעשרים מטרים

מתחום התכנית ועל כן סבור הח"מ כי ניתן לבטל את המעבר הקיים. אציין כי לצד

חשיבות מעברים רגליים, ישנה חשיבות גם לרציפות דופן הרחוב, וכי יצירת מעברים

רבים מדי בין רחובות עשויים לפגוע בתפקוד הרחוב ורציפות החזית זאת במיוחד

כשמדובר בשדרה ראשית וציר רק"ל עתידי כמו רחוב הנטקה.

5. מיקום גן הילדים אינו מתאים במבנה / ברחוב – ממליץ לדחות את ההתנגדות

הקמת שטחים ציבוריים ככלל, נועדה לתת מענה לצרכים הציבוריים הנובעים

מתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית ומפיתוח השכונה. שטחים ציבוריים

המשולבים בשכונת מגורים ובבנייני מגורים אינם חריגים בסביבה עירונית בנויה

ומהווים עירוב שימושים ראוי. הוועדה בחנה בעת הפקדת התכנית את מיקום גן

הילדים המוצע במפלס אחד מתחת למפלס הרחוב. בשל החשיבות ביצירת חזית

מסחרית כלפי הרחוב וציר הרק"ל בהתאם למדיניות הוועדה, הח"מ השתכנע כי

מיקום גן הילדים במפלס אחד מתחת למפלס הרחוב הינו מיטבי.

6. כריתת 17 עצים בוגרים – ממליץ לדחות את ההתנגדות

לתכנית צורך סקר עצים. לפי הסקר נמצא כי בשטח קיימים עצים בערכיות נמוכה

שאינן מחייבים בנטיעה חלופית. כמו כן, העצים המוצעים לכריתה מצויים בתחום

הבינוי המוצע ולא ניתן לשמרם. על אף זאת הח"מ ממליץ שתקבע בהוראות התכנית

חובת נטיעת עצים בשטחים הפנויים מבינוי בתחום התכנית, בהיקף של לפחות עץ אחד

לכל 50 מ"ר מגרש פנוי מבינוי על -קרקעי וכי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום

הנטיעות עם אגף שפ"ע.

7. כמו כן ממליץ הח"מ כי תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות החניון התת-קרקעיות עבור חלקות מצרניות 23,25 גוש 30408 לשם ייעול הכניסה לחניה בפרויקטים מצרניים עתידיים. בכבוד רב, אסף גולדפרב חוקר התוכנית	
ירד מסדר היום.	02/11/2023
1. מינוי חוקר בהתאם לסעיף 107 (ב) לחוק החלטה טרם שמיעת המלצות החוקר, ובהתאם להוראת סעיף 107(ב) לחוק, הוועדה מאמצת את המלצת לשכת התכנון בנוגע למינוי החוקר, מר אסף גולדפרב, לצורך שמיעת ההתנגדויות בתכניות הוועדה תציין כי התכניות האמורות מצויות בתחום מומחיותו של החוקר, שהוא בעל ניסיון ומומחיות בתכנון ערים, וכי מטרת מינוי החוקר לדיון בהתנגדויות לתכנית האמורות נועדה לייעל את הליכי התכנון בוועדה המחוזית ולקצר אותם, וזאת גם בהתחשב בהיקף הגדול של התכניות המקודמות בוועדה המחוזית	29/05/2023
להוריד את התכנית מסדר היום	04/01/2023
החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית כדלקמן : 1. בהתאם למדיניות הציפוף לאורך הרכבת הקלה מספר הקומות יקבע ל- 10 קומות ממפלס רחוב הנטקה.	03/01/2022

1. מינימלי ככל הניתן.
3. עפ"י חוות דעת המחלקה למדיניות תכנון ובהתחשב בתוספת הזכויות ויחידות הדיור המוצעת בתכנית, יש להפריש שטח מבונה עבור גן ילדים בשטח של כ- 130 מ"ר, עם חצר צמודה בשטח של כ- 175 מ"ר. לצורך כך יותר בינוי בקו בניין אפס בתת הקרקע.
2. לאור העובדה שבחזית האחורית יש כביש ולא חלקת מגורים יש לקבוע קו בניין לכיוון שמריהו ל-5 מ' גם כדי להתרחק מהבינוי הנמוך בצד השני של הרחוב וגם לצורך יצירת חצר גן הילדים.
3. בשטח הפנוי לכיוון רח' שמריהו לוי, יש לבחון חצר עבור גן ילדים ככל שתאים בשטח. במידה ושטח החצר לא יעמוד בדרישות השטח ניתן לבחון חלק מקורה בשטח.
6. השטח הציבורי יקבע בקומת הקרקע במפלס רחוב שמריהו לוי באופן נגיש ועם כניסה נפרדת הן מרחוב הנטקה והן מרחוב שמריהו לוי. הגישה תשמש גם כמעבר מרחוב הנטקה לרחוב שמריהו לוי.
7. לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.
8. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה 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.
9. תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה. טבלת השטחים בהוראות התכנית תערך בהתאם.
10. יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד, כחלק מזכויות הבניה המרביות. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
11. 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.
4. יש לשלב במרפסות פרט לעדניות עם אדמה בעומק 1.5 מטר לנטיעת עצים בוגרים על מנת לרכז את המופע של הבינוי המוצע מכיוון הבניה הנמוכה.
5. תנאי להיתר יהיה אישור תכנון מפורט לשטח הציבורי, ותנאי לאכלוס יהיה העברתו לעיריית ירושלים.
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התנועה של הועדה לעניין פתרון החניה המוצע.
7. יש להציג באופן ברור חיבור והמשכיות של המרחב הציבורי אל החזיתות הפעילות ולהציג מדרכה ברוחב מינימלי של 3.5 מ'.
8. יש לתאם עם תכנית אב לתחבורה את הממשק של התכנית המוצעת עם שטח זכות הדרך, בו עובר ציר הרק"ל.
16. עבור השטח המסחרי, יותרו "סגירות חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך הצירים
- הראשיים ועל כן יקבע יחס של החלפה לתוכנית 8593 בהקשר זה. בכל מקרה יובטח רוחב

מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל. 9. גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ'. 10. כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). 11. השימושים בשטח המסחרי, אופן הטיפול במטרדים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה, בהתאם לחוות הדעת של המחלקה כתנאי למתן היתר בניה. 12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לנספח ביצוע סביבתי ותכנית הנדסית לניהול מי נגר. 13. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת. 14. יש להציג פתרון פינני אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה. 15. תנאי לטופס 4 לבנין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזיתות הרחובות הנטקה ושמריהו לויין בתאום עם אגף שפ"ע. 16. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, מספר קומות. 17. יוסף להוראות התכנית סעיף בדבר הוראות תמ"א/34/ב/4. 18. יוספו להוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה. 19. שלבי ביצוע – הינף אחד 20. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון. 21. 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. 22. 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.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : עפ"י חוות המחלקה למדיניות תכנון ובהתחשב בתוספת הזכויות ויחידות הדיור המוצעת בתכנית, יש להפריש שטח מבונה עבור גן ילדים בשטח 130 מ"ר, עם חצר צמודה בשטח 175 מ"ר. השטח הציבורי יקבע בקומת הקרקע במפלס רחוב שמריהו לויין באופן נגיש ועם כניסה נפרדת הן מרחוב הנטקה והן מרחוב שמריהו לויין. למרות שניתן להציע קו בניין של 3 מטר לאור העובדה שבחזית האחורית יש כביש ולא חלקת מגורים יש לקבוע קו בניין לכיוון שמריהו לויין ל-5 מ' גם כדי להתרחק מהבינוי הנמוך בצד השני של הרחוב וגם לצורך יצירת חצר גן ילדים בשטח הפנוי לכיוון רח' שמריהו לויין, יש לבחון חצר עבור גן ילדים ככל שתתאים בשטחה. במידה ושטח החצר לא יעמוד בדרישות השטח ניתן לבחון חלק מקורה בשטח מינימלי ככל הניתן. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור לעניין מיקום השטח, תנאי להיתר יהיה אישור תכנון מפורט לשטח הציבורי, ותנאי לאכלוס יהיה העברתו לעיריית ירושלים. בסעיף 4.1 יופיע: מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור.	24/11/2021

בהוראות בינוי תחת סעיף 4.1.2 יתווספו הסעיפים מטה :

יש להוסיף סעיף רישום ו/או חלוקה עם הסעיפים מטה :

מיד עם אישורה של תכנית זו , תוכן התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית .

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

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה , לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו , ללא תמורה , כשהם פנויים מכל מבנה , גדר חפץ .

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו לא יפחת מ 130 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל_גן ילדים _ בלבד. זאת את בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.

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.

תנאים למתן היתר בניה :

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר על חשבון מגישי ההיתר.

תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 בהוראות התכנית.

תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא :

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

כמות מקומות החניה תהיה בהתאם לתקן החניה המאושר. יש לציין כי השענות מקומות חניה רבים כל כך על מעלית רכב עלולה ליצור כשלים תנועתיים ביציאה וכניסה לחניה. על כן, מומלץ לוותר על מקומות החניה למסחר בשל הסמיכות לציר רק"ל ובשל היקף המסחר הנמוך יחסית המתוכנן. בכל מקרה יש לצמצם את מקומות החניה למספר קומות קטן ככל הניתן כדי לאפשר יעילות גדולה יותר בשימוש במעלית הרכב.

יש להגיש תכנית הסדרי תנועה מפורטת לאורך רחוב שמריהו לזין בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה ותוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.

דרוש יותר פירוט בתכנית הפיתוח. יש להציג באופן ברור חיבור והמשכיות של

המרחב הציבורי אל החזיתות הפעילות ולהציג מדרכה ברוחב מינימלי של 3.5 מ'. יש לתאם עם אדריכל העיר ותכנית אב לתחבורה את הממשק של התכנית המוצעת עם שטח זכות הדרך, בו עובר ציר הרק"ל.

יש לתקן בהוראות התוכנית את הסעיף המאפשר בקשה להיתר חריגת מרפסות זיו מעל ייעוד הדרך לרחוב הנטקה (סעיף 4.1.2 א-2). עפ"י מדיניות הציפוף לאורך הרק"ל, ובכפוף לחוות הדעת של תכנית האב לתחבורה לתכנית סמוכה דומה, לא תותר קביעת מרפסות זיו בחזית הקדמית הבולטות אל שטח הדרך. יבחן שילוב מרפסות פנימיות (היינו מרפסות מקורות שאינן בולטות מעבר למישור החזית) בחזית הפונה לרק"ל. ניתן להוסיף מרפסות לחזית האחורית לאור שינוי קווי הבניין.

עבור השטח המסחרי, יותרו "סגירות חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך הצירים הראשיים ועל כן יקבע יחס של החלפה לתוכנית 8593 בהקשר זה. בכל מקרה יובטח רוחב מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל.

גן הילדים יהיה במפלס האחורי. יקבע בהוראות התכנית כי תתכן כניסת הולכי רגל למגורים משני הרחובות הגובלים.

גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ' והבינוי יתוכנן בקווים אורתוגונליים ובתיאום אדריכל העיר. תנאי להיתר יהיה תיאום עם אדריכל העיר.

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

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').

שימושים בשטח המסחרי, אופן הטיפול במטרידים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה, בהתאם לחוות הדעת של המחלקה.

תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמך סביבתי ואישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה, ותנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לנספח ביצוע סביבתי ותכנית הנדסית לניהול מי נגר.

יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.

על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי ובעלות מוגבלות, בהתאם לחוות הדעת של מחלקת נגישות.

תבחן אפשרות לקבוע שטח חצר או שטח בנוי משותף המיועד לשימוש כל דיירי המבנה ולא יוצמד לדירה כלשהי. ניתן יהיה להשתמש לצורך זה בשטחים מבונים בבניין כגון קומת ביניים ושימוש בשטח הגג כחזית חמישית (גג ירוק) בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין זה. כן ייקבעו בכל תכנית שטחים מזעריים למבואת כניסה, חדרי עגלות וכו'.

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

תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזיתות הרחובות הנטקה ושמריהו לויך בתאום עם אגף שפ"ע.

שליחת הודעות לכל בעלי עניין בחלקות המצרניות 25, 23 בגוש 30408 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

השלמת חוות הדעת: , הרשות הארצית לכבאות והצלה, חח"י, תוכנית אב לתחבורה ואגף מחלקת שפ"ע-גננות, מחלקת שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. 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. 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.	
הוועדה מחליטה לשוב ולדון.	
הוועדה מחליטה לשוב ולדון.	

תיאור לתיקון החלטה להתנגדות
התכנית הובאה לדיון בוועדה המקומית בתאריך 21/1/2023 עם המלצה של מהנדס העיר לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית . לאחר מכן התכנית נדונה בוועדה המחוזית שאישרה את התכנית. התכנית הגיעה לדיון בבית משפט בעקבות עתירה מנהלית שהוגשה ובית המשפט החליט להחזיר את הכתנית לדיון בוועדה המחוזית. בתאריך 29/4/2025 התכנית נדונה שוב בוועדה המחוזית במסגרתה הוצגה ההחלטה לדחיית התכנית וקבלת ההתנגדויות . הוועדה המחוזית החליטה : בהמשך לפסק הדין של בית המשפט הנכבד בעתירה בעניין תכנית מספר 101-0988865 ברח' הנטקה 18, נוכח הסתירה בין עמדת מהנדס העיר שהוצגה בדיון בעניין תוכנית זו לעמדה שהוצגה בדיון הוועדה המחוזית בעניין תוכנית האב יובלים גנים, ולאור הבהרת הרשות המקומית לעתירה האמורה, הוועדה מבקשת לקבל המלצה עדכנית של מהנדס העיר ושל הוועדה המקומית לתוכנית, שיועברו לוועדה תוך 21 יום.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לתת תוקף

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

1. ראשית יצוין כי לא הייתה כל סתירה בין עמדת מהנדס העיר שהוצגה במסגרת תכנית האב לבין ההמלצה בתכנית זו, עמדת מהנדס העיר היא כי יש לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית.
2. התכנית ממקמת בשכונת קריית יובל שעוברת בשנים האחרונות תהליך מואץ של התחדשות עירונית בהיקפים משמעותיים מאוד בכל קנה מידה.
3. 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
4. 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.
5. 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.
6. בתכניות המקודמות באזורים אדומים וכתומים מוצעת צפיפות גבוהה וקושי במתן מענה מלא למכלול ההיבטים הציבוריים הנדרשים.
7. 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.
8. 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.
9. ככל ויוקדמו תכניות במתחמים פנויים מבינוי או בבניה בצפיפות נמוכה או שאינה רוויה, הם יקודמו על חטיבת קרקע משמעותית, וידרשו לתרומה משמעותית לצורכי הציבור.
10. לאור כל זאת יש לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית.

מספר סידורי: 27

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 היוכל

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 הדיוור 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

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

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

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 3.2.25 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 הנטקה רחוב ראשי עם נתיב אחד.
9. מעבר ציבורי אינו מעוגן סטטורית
10. עקירה של עצים בוגרים ומשמעותיים
11. קביעת מימוש תוכנית לאורך 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 :

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 אלפיי 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 ויקדמו תכניות במתחמים פנויים מבינוי או בבניה בצפיפות נמוכה או שאינה רוויה, הם יקודמו על חטיבת קרקע משמעותית, וידרשו לתרומה משמעותית לצורכי הציבור.
 9. לאור כל זאת יש לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית.

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1222272
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חברת קפיטל גולד התחדשות א.א. ב
עורך התכנית:	דלה פרגולה מיכל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/04/2025
כתובת	מעלות דפנה 123 , מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
30100	136	לא
30100	125	כן
30100	127	כן
30100	140	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 17 תשריט 12

מטרת התכנית
הריסת 2 מבנים קיימים בני 5 קומות ו39 יח"ד והקמת 2 מבנים בני 14-13 קומות ו173-143 יח"ד לרבות שטחי מסחר ושטחים מבונים לשימוש ציבורי.
עיקרי הוראותיה
1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: - שינוי אזור מגורים 3 מיוחד למגורים ד - שינוי ממגורים 3 מיוחד לשצ"פ
2. קביעת הוראות לבינוי בנייני מגורים בני 14 קומות.
3. קביעת היקף יח"ד על כ 143-173.
5. קביעת שטחי שרות עיליים ותת קרקעיים.
6. קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים.
7. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים , מסחר ומבנה ציבור.
8. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
9. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות להריסה.
10. קביעת הוראות להפקעה.
11. קביעת הוראות לפיתוח דרך.

12. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי.
13. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
14. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
15. קביעת הוראות למניעת מטרדי רעש ורוחות.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
		5.17	222.3		דרך מאושרת
	25,694	79.71	3,425.3	153	מגורים ד'
		15.11	649.46		שצ"פ
		100	4,297.4		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
2 מבנים בני 5 קומות הכוללות הרחבות מאוחרות					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1439 משנת 1976 – תכנית מתאר לשכונה הקובעת את האזור כאזור מגורים 3 מיוחד. תכנית 152686 משנת 2017 להרחבות עבור המבנה הדרומי תכנית 73296 משנת 2015 להרחבות עבור המבנה הצפוני					
היתרים: היתרי בניה למרפסות, הרחבות, ממ"דים בת.ב. 06/183-06/183.11 ו ת.ב. 88/847-88/847.3					
עבירות בניה: לא נמצא ת.ע. פעיל					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – המבנים אינם לשימור עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדינית					
מח. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. מט. התייחסות לתכנית הבנייה – 8 קומות, 320% בינוי מירבי. התכנית מקודמת במסלול של התחדשות עירונית.					

ג. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר לשכונה. נא. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני אזור מוטה תחבורה ציבורית			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	מוצע	
מבני ציבור	כן	מוצע	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1222272 – רח' מעלות דפנה 123-124, מעלות דפנה כללי - מדובר בתכנית לפינוי והריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים תחתם בהיקף של עד 173 יח"ד לרבות שטחי מסחר ושטחים מבונים לשימוש ציבורי אשר יירשמו על שם העירייה. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים ב' שנקבע בתכניות 152686, 73296 ומאזור מגורים 3 מיוחד שנקבע בתכנית 1439א לאזור מגורים ד' ושצ"פ.

התכנית חלה על חלקות 125,127,140 בגוש 30100, מדובר בגוש מוסדר וחלקות 125,127 רשומות כבית משותף. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. יש להקצות את השטחים בטבלה 5 לתקנון ובטבלת איזון והקצאה של השמאי בהתאם לשטחים בנספח איחוד וחלוקה שהוכן ע"י המודד, בנספח איחוד וחלוקה שהוכן ע"י המודד יש לעדכן את התשריט ולהשמיט את תא שטח 5. 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: - חלקות 125,127,140 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 367/1981 הרשומה מתאריך 10.06.1982. - בחלקה 202 הגובלת מזרחית לחלקה 140 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 3533/2023 הכשרה לרישום מתאריך 02/2024. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות 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. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 17 של הוראות התכנית, וגרסה 12 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: ממוקמת בשכונת מעלות דפנה, ברחוב שדרות לוי אשכול 124, גוש: 30100 חלקות 125,127,140. שטח התכנית: כ-4.530 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלות התכניות הבאות: 73296,	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

152686 שקבעו את היעוד ל"אזור מגורים ב" ותכנית 1439א' שקבעה את היעוד ל"אזור מגורים 3 מיוחד." 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית פינוי בינוי לפי מדיניות רכבת קלה. התכנית מציעה הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים לשימוש מגורים, מסחר והפרשות מבונות לצרכי ציבור. מספר יחידות הדיור המוצע הוא עד 173 יחידות דיור, תוספת של כ-118 יח"ד למצב הקיים. התכנית מציעה לשנות יעוד מאזור מגורים ב' שנקבע בתכנית 152686, 73296 ומאזור מגורים 3 מיוחד שנקבע בתכנית 1439א' לאזור מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח. 4. התייחסות לתכנית המוצעת: בתקופה האחרונה מקודמות תוכניות נקודתיות באזור וזאת בלי בחינה כוללת של מערך שטחי הציבור והשלכות קידום אותם פרויקטים. עקב העובדה כי באזור צפויים לעבור שני קווי רכבת קלה, אנו סבורים כי נכון היה להשהות את קידום התוכניות עד להכנת תכנית מתאר חדשה לשכונה או לכל הפחות תכנית אב שתגדיר את היקף יחידות הדיור הצפוי. ובנוסף, תקבע את השלד הציבורי וכן תגדיר יחידות לתכנון כך שיתאפשר לקבל הפרשת שטחים ציבוריים בהיקף גדול, ונוכל לשמר את השלד הציבורי הירוק לטובת התושבים הקיימים והעתידיים. במידה והתוכניות ימשיכו להתאשר באופן ספורדי (כפי שקרה עד היום), התוצאה התכנונית תהיה שכונה צפופה ללא היקף מתאים ואיכותי של שרותי ציבור ושטחים פתוחים. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: על אף האמור לעיל, ומתוך הנחה שהתכנית תקודם במתכונתה הנוכחית, להלן ההפרשות הציבוריות הנדרשות והתייחסותנו לתכנית המוצעת: • לאחר בחינת הצרכים העירוניים, נדרשות ההפרשות הציבוריות המבונות הבאות: 2 כיתות גן ילדים – כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. בית כנסת בשטח בנוי של 500 מ"ר. • באחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הבאים: גני ילדים ובית כנסת. • בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. • בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה, תוך ציון מפורש של גני ילדים ובית כנסת, וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות. • תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. • התכנית תכלול הקצאת שטח בנוי לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה. • יש לקבל חוות דעת אגף נכסים לעניין השטח הציבורי המוצע וזכות מעבר למעבר ברכב. • יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין." • ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
	המחלקה

לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	חוות דעת ביניים בהיעדר דו"ח חברתי וחומרים חברתיים – מעלות דפנה 123-124 היזם לא ניגש לפורום התחדשות עירונית כנדרש לפני פתיחת תב"ע, ופעל שלא בהתאם לנוהל החברתי העירוני. לא הוגש דו"ח חברתי ולא הוגשו מסמכים חברתיים כלל. אין תיעוד לתהליכי הסמכת נציגות בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הסמכת עורך דין דיירים, תהליכי שיתוף ציבור חיוניים, התארגנות המתחם ומיפוי עמדותיהם וצרכיהם של בעלי הדירות (בייחוד אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים) ומתן מענה עבורם. התנהלות זו, בנסיבות אלה, אינה מאפשרת לגבש תמונת מצב חברתית על המתחם כלל. בשל התנהלות היזם שלא בהתאם לנוהל החברתי העירוני מספר פעמים בתוכניות אחרות בעבר, ובשל החשיבות של קידום תהליכי התחדשות עירונית מתוך קשב, מענה ואחריות כלפי בעלי הדירות תושבי ירושלים – נבקש לדחות את התוכנית עד להגשת כלל החומרים הנדרשים, וקבלת חוות דעת מלאה מהמחלקה לעבודה קהילתית.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
פינוי בינוי		
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצעת קומה מסחרית	
השפעות חברתיות:		מוצעת הפרשה מבונה לצורכי ציבור לא מספקת, נדרש: 2 הכיתות גן והגדלת שטח בית כנסת
תשתיות ותחבורה:	מוצע חניון תת קרקעי	נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה לעניין כניסה לחניון מציר רק"ל
סביבה ונוף:		התכנית מציעה עקירת עצים לטובת הבינוי
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדיניות

התכנית ממוקמת על ציר רק"ל ברחוב שד' לוי אשכול ומוצעת במסלול של פינוי בינוי. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם ולהשלים תקן שמאי. בהתאם לאמור, יש להסיר סעיף 2.2.4 לעניין קביעת 25% עבור שימושים מעורבים אשר אינם מוצעים בתכנית.

2. יש להוסיף סעיף לתקנון כי לא תותר כניסה לחניה מרחוב מקווה ישראל המשמש כחניה

עילית ואמור להיות מבוטל במסגרת תכניות עתידיות שיוגשו על בניינים נוספים בשכונה.

3. קווי בניין

א. קו בניין קדמי כלפי ציר רק"ל - ניתן לאפשר קו בניין אפס כלפי הרחוב עם חזית מסחרית תוך השארת מדרכה ראויה ברוחב של 3.5 מ' לכל הפחות. המדרכה המוצעת תהיה ביעוד דרך.

ב. קו בניין כלפי חלקות ביעוד מגורים יהיה לכל הפחות 5 מ' ולא כמוצע 3.1 – 2.8 מ'.

ג. קו בניין כלפי שצ"פ – ניתן לאפשר קו בניין אפס כלפי השצ"פ, למעט תא שטח 1 חזית מזרחית הפונה לחלקה 202, יש לשמור על 3 מ' לכיוון שצ"פ כבתכנית המאושרת ממזרח 1019140.

ד. קו בניין עילי – מוצע קו בניין עילי עבור מרפסות מחוץ לגבול התכנית מדרום, מעל דרך מצפון ומעל השצ"פ, לא מקובל. קו בניין עילי יהיה בתחום הקו הכחול בלבד וישמור על קו בניין של 4 מ' מחלקות ביעוד מגורים, ניתן לאפשר מרפסות זיז בקו אפס לשצ"פ ולדרך.

ה. קו בניין תת קרקעי מוצע בתכנית מלאה, יש לצמצמו כך שישאיר קרקע פנויה מבינוי בהתאם להוראות תמ"א 1 לעניין חלחול מי נגר וישמור מרחק של 3 מ' לכל הפחות מהעצים לשימור בחלקות הגובלות.

4. זכות מעבר

בתחום התכנית קיים שביל להולכי רגל אשר בבעלות העירייה, התכנית מסדירה את השביל כשצ"פ ואף מגדילה את שטחו מ 480 מ"ר ל 649 מ"ר. יחד עם זאת, התכנית מציעה מעבר לרכב מתחת לשביל לטובת חניון תת קרקעי, דבר שמצריך תיאום מול אגף נכסים לעניין אופן רישום המעבר מתחת לשביל שבבעלות העירייה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום מול אגף נכסים לעניין מעבר רכב מתחת לשביל.

יש להסיר סימון זכות מעבר לרכב בתשריט מצב המוצע.

5. פרוגרמה

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון להלן ההפרשות הציבוריות הנדרשות:

א. 2 כיתות גן ילדים – כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה.

ב. בית כנסת בשטח בנוי של 500 מ"ר.

ג. יש להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הבאים: גני ילדים ובית כנסת.

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

ה. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה, תוך ציון מפורש של גני ילדים ובית כנסת, וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות.

1. לעת הגשת ההיתר, תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים, מנח"י ומבני דת.

2. התכנית תציג כניסות נפרדות ומונגשות לשטחים הציבוריים.

ח. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין."

6. תכנון

א. התכנית מציעה גג טכני בגובה של כ 4 מ', לא מקובל. יירשם בהוראות התכנית כי גובה הגג הטכני יהיה בהתאם לתקנות.

ב. בקומות העליונות מציעה התכנית גלריות בגובה של כ 3.30 מ', לא מקובל. גובה של 3.30 מ' מהווה קומה נוספת. יש להנמיך את גובה הגלריה למותר עפ"י התקנות.

ג. התכנית מציעה גובה קומת מסחר מעבר למותר עפ"י הנחיות מרחביות. יש להתאים את גובה הקומה המסחרית להנחיות מרחביות ולא מעבר ל 5.25 מ' ברוטו.

ד. התכנית מציעה שטחי מסחר גדולים ולא מוצדקים ביחס להיקף התכנית. יש להציע חנויות בגודל סביר שיתמוך בציר הרק"ל עד 200 מ"ר.

7. יחידות דיור

א. התכנית מציעה שטחי יח"ד גדולים, כ - 143 מ"ר ממוצע ליחידה. יש להציע תמהיל מגוון כך ש - 20% משטחי יח"ד יהיה עד 55 מ"ר, יש לתקן בהתאם את סעיף 4.1.2 א 7 להוראות התכנית. שטח ממוצע של יתר הדירות יהיה מעל 100 מ"ר.

ב. התכנית אינה בהירה לעניין מס' יח"ד המבוקש. יש לבצע בדיקה שמאית ובהתאם לקבוע מס' סופי של יח"ד, להציג מס' יח"ד עקבי בכל הסעיפים של מסמכי התכנית.

8. חניה

כניסה לחניון התת קרקעי מוצעת מציר רק"ל, יש לתאם כניסה לחניון מול תכנית אב לתחבורה ואגף תושי"ה.

יש להשלים חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.

9. עצים

התכנית מציעה עקירת עצים בתחום התכנית לטובת הבינוי. 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 \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה

הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית.

10. תשתיות

- א. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
- ב. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
- ג. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
- ד. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
- ה. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

11. חדר עגלות - עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:

- א. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
- ב. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
- ג. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
- ד. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- ה. חדר זה ייחשב כשטח שירות.

12. מחלקה לעבודה קהילתית

תהליך התחדשות עירונית הוא תהליך מורכב וארוך, ובמסגרתו נדרש מענה פרטני עבור כל בעל דירה – על אחת כמה וכמה כאשר מדובר באזרחים ותיקים. לפיכך, יש חשיבות רבה במיפוי מדויק ומהימן של בעלי הדירות עבור כל אזרח ואזרחית ותיקים. יצוין כי התכנית לא עברה פורום להתחדשות עירונית ופעלה לא לפי הנוהל החברתי העירוני, לא הוגש דו"ח חברתי ולא הוגשו מסמכים חברתיים כלל. אין תיעוד לתהליכי הסמכת נציגות בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הסמכת עורך דין דיירים, תהליכי שיתוף ציבור חיוניים, התארגנות המתחם ומיפוי עמדותיהם וצרכיהם של בעלי הדירות (בייחוד אזרחים

ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים) ומתן מענה עבורם.

בנסיבות אלו, לא ניתן לגבש תמונת מצב חברתי על המתחם כלל, על כן תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת מלאה ל המחלקה לעבודה הקהילתית.

13. כללי

א. סעיף 3.3 – שטח התכנית במצב המאושר אינו זהה למצב המוצע, אין להקטין את שטח התכנית. השטחים יהיו זהים, יש להתאים בין המצב המאושר למוצע.

ב. בטבלה 5 יש להוסיף עמודה של יח"ד. יש לציין מספר סופי של יחד ולא מספר ביניים.

ג. יש לתקן את סעיף 14.4.1.2 כך שתותר תוספת דיוריות בתכנית עד 20% ממספר יח"ד המוצע ולא 30% כפי שצוין.

ד. יש לציין בהוראות התכנית כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

ה. יש לרשום כהוראה לטבלה 5 את מספר הדיוריות המקסימלי שיתאפשרו בשטח התכנית.

ו. יש לציין כהוראה כי שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר.

14. **גורמים לחוו"ד** – יש להשלים חוו"ד המחלקות הבאות: כיבוי אש, איכות הסביבה, תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, תושי"ה, שפ"ע תחזוקה וגננות.

15. 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.

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

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

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

מספר סידורי: 30

פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	1205368
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	עיריית ירושלים אגף תכנון עיר
עורך התכנית :	חר"ג רננה נילי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	29/02/2024
כתובת	המעין , עין כרם רחוב המעין, עין כרם

גוש	חלקה	בשלמות
31384	2	לא
31339	24	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
31/03/2025	"הוועדה מחליטה להסכים לבקשת ב"כ דיירים מהרחובות הסמוכים לתחום התכנית, עו"ד אזולאי – קורקין, לארכת מועדים להגשת התנגדויות לתכנית עד לתאריך 27.04.25 "
12/05/2024	החלטה לאחר עיון במסמכי התכנית, שמיעת עורך התכנית, והמלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן : 1. הוועדה קובעת כי יותר שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למבני ומוסדות ציבור על מנת לאפשר ניצול השטחים המבונים לפעילות שלוחות מנהל הקהילתי. 2. תיבחן אפשרות להרחיב את גבול התכנית לצד המערבי למען הזזת יעוד שטח לתחנת טרנספורמציה ושמירת מרחקי בטיחות מהיעוד למבנה ציבור, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. 3. לא תותר הגדלת שטחי הבניה מעל המבנה הקיים, אלא ניצול של שטחי מילוי בתת הקרקע ובתוך מעטפת קונטור המבנה בלבד. 4. שטח גג המבנה המהווה תצפית לנוף עין כרם יישאר פתוח, נגיש לציבור, מוצל ומגונן. יוטמעו הוראות בעניין זה בהוראות התכנית. 5. יש לקבל התייחסות מחלקת תושי"ה לבחינת הצורך בהסדרת מקומות חניה בשל השינוי יעוד. 6. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת לאיכות הסביבה ואגף למבני ציבור. 7. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור לעניין טיפול בעתיקות שנמצאו במהלך בניה קודם והבטחת שימורם בעקבות התכנית דנן. 8. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת נכסים. 9. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון. 10. 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. 11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות

התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.	
להמליץ לוועדה מחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית. התוכנית משנה יעוד משצ"פ למבני ציבור כדי להטיב שימוש בבינוי הקיים ולאפשר ניצול שטחים לשלוחת מתנ"ס במקום, התוכנית אינה מוסיפה על הבינוי הקיים, תוספת שטחים רק בתת קרקע ע"ח מילוי מתחת לרחבה במפלס העליון ומחסן קיים. שטח התוכנית שמופיעה בתשריט אינו מעודכן ולא תואם לשטח מוצע המופיעה בטבלה 3.2 יש לעדכן תוכנית מאושרת 5168 מסמנת מדרום מערב לתוכנית המוצעת שטח לתחנת טרנספורמציה. מיקום מבנה ציבור במקום המוצע יפגע בהתכנות הקמת תחנת טרנספורמציה, יש לשקול להרחיב את גבול התוכנית ולהעביר יעוד זה מעט מזרחה לפי מרחקי בטיחות בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה . יש לסמן בקו אדום רציף מסביב לבינוי המוצע בתוכניות חתכים וחזיתות. יש להראות חתך רוחב דרך השטח המוצע למתנ"ס. יש להשלים חו"ד של ואגף מבני ציבור. יש לקבוע כי תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת איכות סביבה לעניין אוורור תקני של חלל המתנ"ס ותנאי למתן תוקף יהיה פתרון לניהול מי נגר בשטח התוכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה סטנדרטי : הפקעה השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין. הערות טכניות חוסר התאמה בין תוכנית לחתך ב-ב וחזית מערבית אין הלימה בין תוכנית וחתך א-א המציג בינוי מוצע מתחת למדרגות בדרון התוכנית למחוק בתשריט מידות לקו בניין – לא רלוונטי לצבועה קירות בינוי קיים באפור, הריסה כגון פתיחת פתחים והריסת קירות קיימים לסמן בצהוב יש להוסיף תוכנית גגות לנספח	24/01/2024

יש לסמן בתוכנית חיבור למצב קיים בגבול הבינוי ממזרח ודרום כפי שמופיעה במדידה.

תיאור חדש להתנגדויות

התוכנית המקודמת במטרה להטיב שימוש בבינוי הקיים ולאפשר ניצול שטחים לשלוחת מתנ"ס במקום, התוכנית אינה מוסיפה על הבינוי הקיים, תוספת שטחים רק בתת קרקע ע"ח מילוי מתחת לרחבה במפלס העליון ומחסן קיים.

התוכנית קובעת שטח למתנ"ס בתחום בינוי קיים ברח' המעיין כדלקמן :

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור, דרך ומתקנים הנדסיים.
2. קביעת שטחי בניה לסך : 300 מ"ר מתוכם 250 מ"ר עיקרי ו- 50 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת.
3. קביעת גובה מבנה ל- 5.4 מ'
4. קביעת שימושים
5. קביעת קוי בניין
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
7. קביעת הוראות סביבתיות
8. קביעת תנאים בהליך רישוי
9. קביעת שלביות ביצוע

התוכנית הופקדה בתאריך 14/02/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 15/04/2025 .

לתוכנית הוגשו שתי התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : שכנים המתגוררים ברח' מדרגות הביקור, סמטת הבאר ומעגל הנקבה

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגמים בפרסום- השלט הוצב במקום לא בולט ולא בתחום התוכנית – בניגוד לדרישות החוק. לא נשלחו הודעות אישיות לחלקות מצרניות, בניגוד להחלטת הוועדה. נוסח מטעה – התוכנית מוצגת כ"שלוחת מתנ"ס" בעוד שבפועל כוללת שימושים נרחבים ומגוונים.
2. הציבור לא שותף ולא עודכן מראש על מהות התוכנית והשפעותיה, לרבות תכנון מתקן טרפו העלול להשפיע סביבתית ובריאותית.
3. הליך התכנון התנהל ללא שקיפות, והמידע הרלוונטי לא הובא לידיעת הציבור בזמן, מה שפוגע בזכות הציבור להתנגד.
4. סוגיות תחבורה וחניה לא קיבלו מענה בתוכנית ולא הופקד נספח תנועה.

5. אין הצדקה להפיכת שטח פתוח לשטח חום ולפגיעה באזור בעל רגישות נופית היסטורית וסביבתית גבוה.
6. השימושים אינם לתושבי המקום, קביעת שטח חום בבעלות עיריית ירושלים קיים חשש לשימושים שיהיו במקום ואיזה ציבור ישרתו.
7. מיקום חדר טרפו בסמוך למבנה ציבורי יחשוף את מבני ציבור בתי מגורים ומוסדות חינוך לקרינה מסוכנת. היעדר תסקיר סביבתי או חוות דעת מקצועית – לא נבחנה השפעתו של מתקן הטרפו על הסביבה והמגורים הסמוכים.
8. חדר טרפו יהווה פגיעה אסתטית באתר נופי מיוחד.
9. תהליך הבניה של המבנה הקיים במקום כלל הליך בגין עבירת בניה בפני ועדת ערר, הוצג כי החריגות נבעו בשל תווי השטח לא כחלק מהמבנה לשימוש עתידי. יש לשקול "מניעת עידוד עבריינות בניה"

התנגדות מספר 2: עמותת ועד שכונת עין כרם

עיקרי ההתנגדויות:

1. התוכנית הינה יוזמה של ועד שכונת עין כרם למיקום חלופי וראוי לשלוחת עין כרם של מתנ"ס יובלים.
2. מניעה של בניה עתידית באמצעות תשריט תלת מימדי בו יעוד הקרקע יישאר שצ"פ עם רחבת תצפית על הגג ומבנה ציבור בקונטור מבנה קיים מתחת
3. מבקשים לשנות סעיף שימושים ל: שלוחת מתנ"ס אשר תכלול שימושי חינוך, רווחה וקהילה לטובתם של תושבי עין כרם ולרווחתם.
4. ניתן לקיים מפגשים, הרצאות וכיוצ"ב. אין לערוך כניסים ואירועים וכיוצ"ב אלא על פי הדין כשמובהר כי אין ולא יהיו חניות.
5. לקבוע כי לערוך אירועים מסחריים
6. לקבוע הגבלת פעילות הגורמת למטרד ולהגביל שעות פעילות רועשת
7. חדר שנאים לא מומש במסגרת תוכנית מס' 5168 משנת 2000, אם אין בו צורך יש לבטלו

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לתת תוקף

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות** כי מבקשים לשנות סעיף שימושים ל: שלוחת מתנ"ס אשר תכלול שימושי חינוך, רווחה וקהילה לטובתם של תושבי עין כרם ולרווחתם. התוכנית מקודמת בתיאום ועד השכונה למתן פתרון ראוי לשלוחת מתנ"ס בשכונה. יש לשנות את סעיף שימושים לנוסח: שלוחת מתנ"ס אשר תכלול שימושי חינוך, רווחה וקהילה.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות** כי יש לקבוע איסור לעריכת אירועים מסחריים במקום. יש להטמיע בהוראות התכנית ולחדד כי לא יותרו אירועים מסחריים במקום אלא רק אירועים של המנהל הקהילתי.
3. **לדחות את ההתנגדות** כי יש לקבוע הגבלת פעילות הגורמת למטרד ולהגביל שעות פעילות רועשת. פעילות במקום תהיה כפופה לחוק עזר לירושלים (מניעת רעש) שחל על כל חלקי העיר.
4. **לקבל חלקית את ההתנגדות** כי חדר שנאים לא מומש במסגרת תוכנית מס' 5168 משנת 2000, אם אין בו צורך יש לבטלו. במסגרת תוכנית 5168 הוקצע במקום שטח לחדר טרנספורמציה, התוכנית המופקדת הרחיקה שטח זה מיעוד מבני ציבור תוך שמירה על רדיוס קרינה לפי חוק. מאחר ובנייתו לא מומשה עד כה יש לבדוק עם חברת חשמל אם קיים עדיין צורך, במידה ומתייטר יש לבטלו בתוכנית ולסמן במקום שצ"פ.
5. **לקבל חלקית את ההתנגדות** כי יש למנוע בניה עתידית באמצעות תשריט תלת מימדי בו יעוד הקרקע יישאר שצ"פ עם רחבת תצפית על הגג ומבנה ציבור בקונטור מבנה קיים מתחת. התוכנית מגבילה את הבניה בתחום המבנה קיים ומיעדת את הגג לתצפית במפלס הרחוב ללא הגבלת גישה. יש לסמן בתשריט קו בניין לפי קונטור מבנה קיים כפי שמופיע בנספח בינוי ולקבוע את גובה הבניין הקיים כהוראה מחייבת שסטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת.
6. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין שסוגיות תחבורה וחניה לא קיבלו מענה בתוכנית ולא הופקד נספח תנועה. עין כרם היא שכונה ייחודית המושכת מספר רב של מבקרים ותיירים במיוחד רחוב המעיין שמהווה ציר מרכזי המקשר בין מספר מוקדים חשובים באזור וגם משמש את תושבי השכונה. מטרת התוכנית היא מתנ"ס לרווחת תושבי השכונה כמו כן התוכנית במיקום מרכזי בקרבת תחבורה ציבורית וחניון ציבורי ולכן התוכנית קובעת פטור מחניה.
7. **לדחות את ההתנגדות** כי תהליך הבניה של המבנה הקיים במקום כלל הליך בגין עבירת בניה בפני ועדת ערר, הוצג כי החריגות נבעו בשל תוואי השטח לא כחלק מהמבנה לשימוש עתידי. יש לשקול "מניעת עידוד עבריינות בניה". התוכנית מקודמת בתיאום ועד השכונה למתן פתרון ראוי לשלוחת מתנ"ס בשכונה תוך ניצול חלל קיים בתחום הבינוי במקום, אין מניעה חוקית לאשר זאת בתכנית חדשה.
8. **לדחות את יתר ההתנגדויות** ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית

