

תאריך: 28/5/2025

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2025/11
שתתקיים בתאריך	04/06/2025 - ח סיוון תשפ"ה
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

הפקעות:

1. 23/1362 – דרך, השלמת הפקעה למחלף עיסויה
2. 23/1370 - דרך ברח' ראס אל טוויל, שכונת בית חנינא
3. 23/1381 - דרך, ריבוד ושיפור כביש קיים, ואדי קדום ואל-אביאד, ואדי קדום

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1	11:00	1230622	פסגת זאב צפון	התנגדויות	תוספת קומה והרחבות דיור רח שדרות משה דיין 32	ליאור ברזני	ועדה מקומית
2	11:30	1181593	קריית הממשלה - קריית בגין	הפקדה	קריית הממשלה ע"ש מנחם בגין	הרל"י	ועדה מחוזית
3	13:00	1382423	תלפיות מזרח	הפקדה	מצפה תלפיות	חברת נופים	ועדה מחוזית
4		1246404	טלביה/המוגרבים	התנגדויות	הריסה ובניה בבנין		ועדה מחוזית
5		1252980	מנחת	התנגדויות	מתחמים לאורך ציר הרק"ל - מודעי	מינהל תכנון	ועדה מחוזית
6		1356526	תלפיות מזרח	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	התחדשות עירונית במתחם כא'		ועדה מחוזית
7		1348846	רמת שלמה	תיקון החלטה להפקדה	הרחבת יח"ד קיימות ברח חזון איש 46,48	עדו שחר	ועדה מקומית
8		1405646	זכרון משה	הפקדה	תוספות בניה לבנין קיים רח משה חגיז 17-19	מאיר שיינין	ועדה מחוזית
9		1320670	מחנה יהודה	תיקון החלטה להפקדה	הגדלת שטחי בניה ברח עובדיה סומך 5	יורם שריקי	ועדה מקומית

10	1366053	טלביה/המוגרבים	הפקדה	מתחם מלון הנשיא, ירושלים	יחיאל פוטש	ועדה מחוזית
11	1142264	בית הכרם	הפקדה	התחדשות עירונית ברחובות משכן שילה ועמירם	הכשרת הישוב בישראל בע"מ	ועדה מחוזית
12	1372424	בית וגן	תיקון החלטה להפקדה	תוספת מרפסות ברח קאסוטו 18	חיים ויקטור דרויש	ועדה מקומית
13	1300995	נחלאות, שערי חסד	תיקון החלטה להפקדה	שינוי קוי בניין לתוספת מרפסות זיז ברחוב ניסים בכר 42		ועדה מקומית
14	1398130	תלפיות	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	עמים טאוורס- שלב ב	דוד גלבוע	ועדה מחוזית
15	1452101	זכרון משה	הפקדה	תוספת קומות ויח"ד ברח' שטראוס 10	שמעון רייכמן	ועדה מחוזית
16	1373471	בית חנינה	הפקדה	הגדלת זכויות בנייה עבור בניין קיים	בהאא שווקי	ועדה מחוזית
17	1433572	פסגת זאב דרום	הפקדה	תוספת בניה ברחוב אורי בר און 41	רפאל ברוך אלקיים	ועדה מקומית
18	1146505	גוננים	התנגדויות	בניין חדש ברחוב הורקניה 29	מוטי אנקרי	ועדה מחוזית
19	1193127	אום ליסון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	הקמת בית עלמין מוסלמי	עיריית ירושלים	ועדה מחוזית
20	1196161	חומת שמואל	הפקדה	חומת שמואל מזרח	רשות מקרקעי ישראל	ועדה מחוזית
21	1389519	זכרון משה	הפקדה	תוספות בניה ויח"ד ברחוב האמרכלים 2	חנוך העניך אלטר	ועדה מחוזית
22	1352897	גילה	הפקדה	תוספות בניה לדירות הפנטהאוז מבוא הקינמון	הדסה שיינמן	ועדה מקומית
23	1434042	הר נוף	הפקדה	"מוסדות לב אהרון", הקבלן 38	עמותת לב אהרון	ועדה מחוזית

ועדה מקומית	משה יעקב שטיין	תוספות בניה ברחוב סדיגורא 1	הפקדה	רמת שלמה	1399864		24
ועדה מחוזית	שמעון קורנפלד	תוספות בנייה ויח"ד ברחוב גשר החיים 14	הפקדה	מקור ברוך	1363373		25

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1230622
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	ברזני ליאור
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	20.5.2024
כתובת	שד משה דיין 32 , פסגת זאב צפון

גוש	חלקה	בשלמות
31306	33	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/04/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה, מחליטה הוועדה המקומית להאריך את תקופת ההפקדה בהתאם למותר על פי חוק התכנון והבנייה. תקופת ההפקדה תוארך עד לתאריך 1/5/2025
26/06/2024	מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: על פי השטחים המוצגים בטבלה 5 נראה כי התכנית אינה עומדת בסמכות מקומית. יש להציג את תוספת השטחים בהתאם לסעיפי הסמכות המקומית בחוק התכנון והבניה. יש לצמצם את הבינוי בתאום מחלקת תכנון העיר. במסגרת התכנית מוצעות הרחבות דיור מצומצמות לדירות באגף המזרחי בבנין. ככל ובעלי הדירות ירצו, ניתן לבחון הרחבות לכל יחידות הדיור בתיאום מחלקת תכנון. יש לבטל גרם מדרגות אחד מבין שניים, המוצעים בקומה ה' לדירה 14 לצורך הרחבה בקומה שמעליה. יש לתקן את קו הבניין העילי בתשריט לקו בניין קו בניין למרפסות. לא תותר במסגרת התכנית סגירת מרפסות בחומרים קלים. יש לבטל סעיף 4.1.2.א. תיקונים טכניים.

סעיף ההריסות בתכנית ישונה ויקבע כי במסגרת היתרי הבניה כל מגיש בקשה יהרוס את עברות הבנייה באותה דירה הכלולה בהיתר הבניה כתנאי לתחילת עבודות.

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

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

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. 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 הפ. שבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

דברי הסבר לתכנית – יש לתקן מספר הקומות בבניין. 5 קומות כולל קומת כחניה ומסחר.

סעיף 14 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.

סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים.

סעיף 4.1.1 – יש לציין שימושים למגורים ומסחר.

יש להוסיף לסעיף 4.1.2.א. כי תותר תוספת קומה ו', חלקית על הגג לשם הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה.

יש להסיר בסעיף 4.1.2.א. "סגירת המרפסות יהיה בחומרים קלים..".

יש להסיר בסעיף 4.1.2.א. התייחסות לחיזוק מבנה לתוספות שאושרו בתכנית 4535.

יש להשמיט סעיף 4.1.2.א.ב – חניה – התכנית אינה מציעה תוספת של יח"ד.

יש לתקן סעיף 4.1.2.ג – הריסות ופינויים – הסעיף יכלול הריסה של כל הבינוי המסומן להריסה בתכנית, לרבות סככות וכד'.

סעיף 4.1.2 א. ד – קולטי שמש על הגג. יש להשלים לסעיף סטנדרטי, באופן שהעתקת המתקנים תהיה ע"י וע"ח מגישי הבקשה להיתר ותישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים. סעיף 4.1.2 א. ה – תנאים למתן היתר בניה (4) – יש לתקן בהתאם לסעיפים הרלוונטיים. יש להשמיט סעיף 6.1.1 (5) לעניין תכנון משטח החניה בתוך החצרות.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

תוספת קומה והרחבות דיור רח' שדרות משה דיין 32, פסגת זאב צפון.

הוראות התכנית:

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

התכנית הינה בסמכות מקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 31/01/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 01/04/2025. ניתנה ארכה להפקדת התכנית עד 1.5.2025.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת: ילנה אוזדובסקי, ולדימיר קובל, בעלים של דירה מספר 14 בקומה ה', תת חלקה 15, שדרות משה דיין 32, גו"ח 31306/33.

עיקרי ההתנגדויות:

1. בתכנית המוגשת בוצעה הרחבה לדירה מס' 11 על גג המרפסת שהוצמד לדירתי בנסח טאבו (מצ"ב נסח טאבו).

התיקון לנסח טאבו נעשה בשנה האחרונה, תיקון התשריט נעשה בימים אלו, כך שהמידע לא היה חשוף לאדריכלית בבירור, מולה סוכם כי לאור הנתונים הנ"ל אבקש להסיר את ההרחבות שניתנו לדירה הנ"ל ולהשאיר את המרפסת במתכונת הנוכחית.

התנגדות מספר 2 :

מאת: דיירים בבניין – זהבה גולדברג – דירה 2, אמנון חדד – דירה 8, אובידוב איסק – דירה 10, יבגני שוורצמן – דירה 11, אירנה – דירה 12, ילנה אוזדובסקי – דירה 14. ולדימיר קובל, אדיב רוני ודליה, רותי ללוצ'שווילי.

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבניין שלנו, יחד עם מספר בניינים נוספים באזור (???) מקדם בימים אלו פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי" וזאת על מנת שאנו ויתר הדיירים באזור יקבלו את מירב התמורות האפשריות וכן על מנת שניתן יהיה לבצע ניצול מיטבי של המתחם כולו, כך שיינתן מענה מספיק לדיירים הקיימים והחדשים העתידיים, לרבות צרכי ציבור בסביבה.
2. בניגוד לכך התכנית שבנדון אמנם מספקת מענה נקודתי חלקי לדיירי הבניין (הרחבת הדירות), אך מטרתה העיקרית היא עבור מגיש התכנית, אשר הינו דייר יחיד בבניין, בעל דירת הגג, שכן במסגרת התכנית קיימות הוראות בדבר האפשרות לבנות קומה נוספת לשם הרחבת הדירות בגג באופן נרחב ביותר.
3. יובהר כי מתן אישור לתכנית שבנדון יקנה תוספת מסוימת לדירות בבניין אך ימנע מלתת את מלוא התמורות האפשריות הגלומות בפרויקט פינוי בינוי, כגון דירה חדשה לחלוטין ועוד. וכן עלולה למנוע ביצוע ויישום של תכנית פינוי בינוי רחבה של מספר בניינים יחדיו, לרבות הבניין שבנדון וכך תסוכל האפשרות לקידום תכנית כוללת למתחם אשר תספר מענה טוב יותר הן לבניין שבנדון והן לכלל המתחם והעיר כתוצאה מכך.

4. יובהר כי אין ספק כי כלל יסוד בתחום התכנון והבניה הוא כי יש לבכר פרויקט רחב הכולל מתווה פיתוח של מתחם רחב על פני אישור של תכנית נקודתית המקדמת את ענייני הפרט והיחיד.
5. כך לדוגמה נקבע על ידי בית המשפט בע"מ 9809/13 ישעיהו הרמלין נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז. נב 4.3.2015.
- "דעת לבבון נקל, כי יש טעם רב בהעדפת תכנון כולל למתווה פיתוח של מושב על פני מלאכה של טלאי על טלאי, פרי אישורן של תכניות נקודתיות הממוקדות בקידום עניינו של היחיד."
6. כלומר מבחינת דין מחייב ומדיניות ציבורית ראויה – יש להעדיף תכנית מתחמית, אשר במסגרתה ניתן יהיה לבחון את המתחם בראיה כוללת תוך מתן פתרונות לכלל ההיבטים הרלוונטיים, כפי שאנו המתנגדים מבקשים לבצע באמצעות קידום פרויקט "פינוי בינוי" יחד עם מספר בניינים נוספים באזור חלף תכנית נקודתית בעל ראייה צרה.
7. לאור האמור לעיל אנו מבקשים כי הועדה הנכבדה תדחה את בקשת אישור התכנית.
8. כמו כן המתנגדים מבקשים לזמנם לדיון שייקבע בהתנגדויות לבקשה לאישור התכנית לכשייקבע לצורך השמעת והשלמת טענותינו.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל** את ההתנגדות להרחבה לדירה מס' 11 על גג המרפסת שהוצמדה לדירה 14 (תת חלקה 15) כפי שמופיע בנסח טאבו מעודכן – על פי נסח טאבו ותשריט בית משותף שהוגשו לצורך פתיחת התיק ובדיקת הבעלויות, לדירה 14 – תת חלקה 15 לא הוצמד גג / מרפסת. ככל ויש שינוי במצב הקנייני, ובמיוחד לאור הסכמה מול מגישי התכנית, יש להסיר את ההרחבה המוצעת לדירה 11 בקומה ה'. יש להעביר הוכחת בעלות בתת חלקה 14. התכנית תתוקן בתיאום מול מחלקת התכנון.
9. **לדחות** את ההתנגדות לכך שמקודמת תכנית פינוי בינוי במקום יחד עם מספר בניינים נוספים באזור. אישור התכנית ימנע מקבלת מלוא התמורות האפשריות ועלול למנוע תכנית פינוי בינוי של מספר בניינים יחד – היתר הבניה המקורי לבניין הופק בשנת 1996, ולכל 14 הדירות בבניין יש ממ"ד. התחדשות עירונית מטרתה הראשונה היא לחזק את הבניין. היות ומדובר בבניין שיש בו פחות מ – 24 יח"ד הוא לא עומד בקריטריונים לקידום תכנית לפינוי בינוי. במקום לא נפתח תיק

לפינוי בינוי, ולא ידוע על תכנית שמקודמת על מתחם גדול יותר. ולכן, אין הצדקה למנוע אפשרות להרחבה של דירות בבניין. מדובר בציר רכבת קלה. אם תוגש בעתיד תכנית להתחדשות עירונית, יחד עם בניינים נוספים הסמוכים לשטח התכנית, היא תיבחן תכנונית בהתאם לכללים המקובלים.

10. לקבל חלקית את ההתנגדות לתכנית כיוון שהמטרה העיקרית היא להרחיב את הדירה של מגיש התכנית, בעל דירת הגג, באמצעות אפשרות לתוספת קומה נוספת – התכנית מציעה הרחבה לכל 14 יחידות הדיור בבניין. בתהליך בדיקת תנאי הסף נבדק שיעור הסכמות לקידום התכנית בהתאם לחוק. כיוון שישנם מספר מתנגדים, ולא ברור אם חלק מהחותמים חזרו בהם מהסכמתם, נושא ההסכמות ייבחן מחדש.

11. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות	27.5.25	

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1181593
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הרל"י
עורך התכנית:	סקר רועי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/10/2024
כתובת	קציר אהרון , קריית הממשלה - קריית בגין המתחם הממוקם מצפון לשכונת שיח גראח, בין חלקו המערבי של הר הצופים לבין גבעת התחמושת, וגובל ברחובות, שדרות האוניברסיטה (צפון), שדרות חיים בר לב (מערב), קלרמון גנו (דרום) ואהרון קציר (מזרח).

גוש	חלקה	בשלמות
31337	2	לא
30134	2	לא
30134	45	לא
30134	3	לא
30134	4	לא
30134	7	כן
30134	6	כן
30134	5	כן
300511	4999	כן
300511	999	כן
300511	99	כן
30509	47	לא
30509	42	לא
30509	28	לא
30509	25	כן
30509	46	כן
30509	26	כן
30509	11	כן
30509	45	כן
30509	24	כן
30509	23	כן
30509	37	כן
30509	36	כן
30509	35	כן
30509	34	כן
30509	9	כן
30509	10	כן
30509	44	לא
30000	66	כן

29999	8	לא
29999	33	כן
30502	900	לא
30502	14	לא
30502	4	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 22 תשריט 17.

רקע

- התכנית קריית הממשלה ע"ש מנחם בגין בקידום הרל"י מציעה פיתוח רובע עירוני המשלב עירוב שימושים במגוון ייעודים וביניהם תעסוקה, מסחר, מלונאות, מבני ציבור ומגורים וביניהם:
- 7 מגדלים בני 30-41 קומות של עירוב שימושים ציבורי, מסחר, תעסוקה, מלונאות ודיור.
 - 8 מגדלים בני 18-25 קומות, עירוב שימושים כאמור.
 - (סה"כ מוצעים 15 מגדלים.)
 - 2 מבני עירוב שימושים נוספים כדוגמת הפרשות מבונות לצרכי ציבור, מסחר ותעסוקה בני 4-6 קומות.
 - שצ"פ וכיכר עירונית

מטרות התכנית:

1. שינוי ייעודי הקרקע והגדרת מתחמי בינוי כולל התכליות והשימושים המותרים: מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות, מבנים ומוסדות ציבור למינהל, תרבות ופנאי, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
2. קביעת סך שטחי הבניה בתאי השטח בתכנית:

תא שטח 110 - פינה צפונית: ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

סה"כ 110,030 מ"ר. מתוכם 77090 עיקרי ו- 33040 שירות, 1758% בניה מירבי.
41 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 111 - פינה צפון מזרחית: ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

64,800 מ"ר. מתוכם - 45,360 מ"ר עיקרי ו- 19,440 מ"ר שירות, 2188% בניה מרבי.
36 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 116 - צלע צפון מזרחית: ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

33,630 מ"ר. מתוכם - 23,540 מ"ר עיקרי ו- 10,090 מ"ר שירות, 725% בניה מרבי.
19 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 130 - המתחם הצפוני (מטא"ר): ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

56,450 מ"ר. מתוכם - 39,515 מ"ר עיקרי ו- 16,935 מ"ר שירות, 720% בניה מרבי.
33 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 100- פינה דרום מזרחית: ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. 360 יח"ד.
52,250 מ"ר. מתוכם- 36,575 מ"ר עיקרי ו- 15,675 מ"ר שירות, 734% בניה מרבי.
39 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 102- צלע דרומית: ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. 175 יח"ד.
24,400 מ"ר. מתוכם- 17,080 מ"ר עיקרי ו- 7,320 מ"ר שירות, 639% בניה מרבי.
20 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 103- צלע דרומית: ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. 640 יח"ד.
74,900 מ"ר. מתוכם- 52,430 מ"ר עיקרי ו- 22,470 מ"ר שירות, 1075% בניה מרבי.
36 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 117- צלע צפון מזרחית: ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. 325 יח"ד.
46,000 מ"ר. מתוכם- 32,200 מ"ר עיקרי ו- 13,800 מ"ר שירות, 1109% בניה מרבי.
36 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 109- פינה צפון מערבית: ייעוד מסחר ותעסוקה.
39,000 מ"ר. מתוכם- 27,300 מ"ר עיקרי ו- 11,700 מ"ר שירות, 815% בניה מרבי.
23 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תאי שטח 105, 107- פינה דרום מערבית: ייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות.
54,000 מ"ר. מתוכם- 37,800 מ"ר עיקרי ו- 16,200 מ"ר שירות, 1583% בניה מרבי.
34 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 113 במרכז התכנית: ייעוד מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי.
6,600 מ"ר. מתוכם- 4,620 מ"ר עיקרי ו- 1,980 מ"ר שירות, 478% בניה מרבי.
6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 114 במרכז התכנית: ייעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
10,600 מ"ר. מתוכם- 7,420 מ"ר עיקרי ו- 11,700 מ"ר שירות, 255% בניה מרבי.
4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 101- צלע דרומית: שטח ציבורי פתוח בשטח 434 מ"ר. 26 מ"ר בינוי.

תא שטח 104 הגובל ברחוב דרך שכם: שטח ציבורי פתוח בשטח 769 מ"ר. 26 מ"ר בינוי.

תא שטח 108 הגובל לדרך חיים בר-לב: שטח ציבורי פתוח בשטח 692 מ"ר.
250 מ"ר בינוי. מתוכם 175 מ"ר עיקרי ו- 75 מ"ר שירות.

תא שטח 112 הגובל מדרום לשד' האוניברסיטה: שטח ציבורי פתוח בשטח 1065 מ"ר.

65 מ"ר בינוי. מתוכם 50 מ"ר עיקרי ו-15 מ"ר שירות.

תא שטח 118 בפינה המזרחית: שטח ציבורי פתוח בשטח 1910 מ"ר.

65 מ"ר בינוי. מתוכם 50 מ"ר עיקרי ו-15 מ"ר שירות.

תא שטח 119 בלב התכנית: שטח ציבורי פתוח בשטח 18,371 מ"ר.

250 מ"ר בינוי. מתוכם 200 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שירות.

תא שטח 106: דרך מוצעת המחברת בין רחוב דרך בר לב לדרך לשכם.

1,800 מ"ר בינוי. מתוכם 1,260 עיקרי ו-540 מ"ר שירות, 142% בניה מירבי ב-3 קומות.

תאי שטח 124, 126, 129, 128, 131, 133, 134: דרכים מוצעות.

תא שטח 120, 121, 122, 123, 125, 127, 132: דרכים מאושרות ע"פ תכנית מאושרת אחרת.

3. קביעת מס' יח"ד ל-1,500 ע"פ הפירוט בתאי השטח לעיל.

4. תמהיל יחידות הדיור בכל תאי השטח יחד יכלול:

5. א. 15-20% יחידות דיור קטנות מאוד, בשטח פלדלת מקסימלי של כ-43 מ"ר.

6. ב. 25-30% יחידות דיור קטנות, בשטח פלדלת מקסימלי של כ-63 מ"ר.

7. ג. 30-35% יחידות דיור בינוניות, בשטח פלדלת מקסימלי של כ-93 מ"ר.

8. ד. 15-20% יחידות דיור גדולות, בשטח פלדלת מקסימלי של כ-123 מ"ר.

9. ה. 5-10% יחידות דיור גדולות מאוד, בשטח עיקרי מקסימלי של כ-151 מ"ר.

10. בנוסף, תותר בנייה של 300 יח"ד מסוג מגורים מיוחד בכל תאי השטח יחד לטובת מעונות או

11. דיור מוגן בשטח עיקרי ממוצע של כ-40 מ"ר

12. תמהיל יחידות הדיור יכלול 40% יחידות להשכרה.

13. **סה"כ שטחי הבניה בכל שימוש הם :**

א. **מגורים** – 156,000 מ"ר.

ב. **תעסוקה** – 59,000 מ"ר.

ג. **משרדי ממשלה (דיור ממשלתי)** – סה"כ 260,000 מ"ר.

ד. **מסחר** – 42,600 מ"ר.

ה. **שטחי ציבור** – 6,600 מ"ר עבור תרבות, 7,200 עבור חינוך.

ו. **משטרה** – 56,000 מ"ר (דיור ממשלתי, כלול בשטח משרדי הממשלה המצוין לעיל).

ז. **שרות בתי הסוהר** – 34,000 מ"ר (דיור ממשלתי, כלול בשטח משרדי הממשלה המצוין לעיל).

ח. **מלונאות** – 45,000 מ"ר.

14. קביעת תמהיל יחידות דיור והצגת שטח יח"ד ממוצעת.

15. קביעת מס' קומות ע"פ הפירוט בתאי השטח לעיל.
16. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
17. קביעת זכויות בניה והוראות בניה, תכניות, שטחי בניה מירביים, מספר קומות וגובה מרבי לבינוי ע"פ הפירוט התאי השטח לעיל וכלל השימושים המותרים.
18. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
19. קביעת הוראות להפקעה.
20. קביעת הוראות לזיקות הנאה, מעבר להולכי רגל וגישה למרתפים עבור כלל הציבור.
21. קביעת הפרשות מבונות לצרכי ציבור.
22. קביעת הוראות להריסת מבנים, גדרות ואלמנטים בנויים.
23. קביעת תחום המרחב הציבורי והוראות הבינוי והפיתוח בתחומם.
24. קביעת דרכים חדשות והנחיות תנועה וחניה למתחם.
25. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
26. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
27. קביעת הוראות לקישור בין המתחם לבין מסוף התחבורה העתידי מצפון-מערב וקישור עילי ותת קרקעי לחלקו הצפוני של המתחם.
28. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מוצעת		13,732.17	11.36	1,260 מ"ר	
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת		24,991.88	20.67	175 מ"ר	
מבנים ומוסדות ציבור		23,168.59	19.16	264,880 מ"ר	פרוגרמה אינה סופית, ככל הנראה. 1,143% בניה.
מגורים, מסחר ותעסוקה	1,500	22,053.31	18.24	197,550 מ"ר	895% בניה.
מסחר, מבנים ומוסדות ציבור		5,530.07	4.57	17,200 מ"ר	311% בניה.
מסחר ותעסוקה		4,781.27	3.95	39,000 מ"ר	815% בניה.
מסחר, תעסוקה ותיירות		3,410.55	2.82	93,000 מ"ר	2,727% בניה.
שטח ציבורי פתוח		23,243.57	19.22	1,800 מ"ר	
סה"כ	1,500	120,911.41	100%	613,600 מ"ר	
תיאור המצב הקיים					

מתחם קריית הממשלה ע"ש מנחם בגין. המתחם הממוקם מצפון לשכונת שיח גראח, בין חלקו המערבי של הר הצופים לבין גבעת התחמושת, וגובל ברחובות שדרות האוניברסיטה (צפון), שדרות חיים בר לב (מערב), קלרמון גנו (דרום) ואהרון קציר (מזרח). ציר הרק"ל (הקו האדום) עובר בשד' שז"ר ממערב לתכנית והקו הירוק (עתידי) עובר ממזרח ומדרום לתכנית. במתחם כיום שוכן מתחם המטה הארצי משטרת ישראל, משרד הבינוי והשיכון, מבני ציבור וחניונים על-קרקעיים המשמשים את המבנים הקיימים. בנוסף קיימת כיכר עירונית וכביש "דרך שכם" המחבר את רחוב קלרמון גנו לשדרות חיים בר לב דרך המטה הארצי. בנוסף פזורים 4 בנייני מגורים בשטח התכנית.	
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
1474- קרית הממשלה צפון מזרח ירושלים- 1979, תחילת תוקף 1474א- שייך גראח- 1979, תחילת תוקף 2875- קרית הממשלה בצפון מזרח ירושלים- 1982, תחילת תוקף 2928- חבור דרך שכם ודרך הר הזיתים- 1982, תחילת תוקף 2969- אזור ה"תפר" הצפוני- כביש מספר 1 ופתוח- 1989, תחילת תוקף 4979- בית "אמנה" יעוד שטח לשצ"פ וכד'- 1999, תחילת תוקף 6313- קביעת בינוי למתחם מטה מחוז- 2005, תחילת תוקף 126979 - שלוחת קו הרכבת הקלה להר הצופים- 2016, תחילת תוקף	
היתרים: 2017/0387.00- שד שיירות הר הצופים, 2017	
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
לא נמצאו מבנים / אתרים לשימור.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
א. ייעוד לפי תכנית המתאר- מבנים ומוסדות ציבור, איזור מגורים עירוני. ב. התייחסות לתכנית הבניה- קריית הממשלה, מדיניות ציר רק"ל- הקו אדום (קיים), הקו הירוק (עתידי). ג. תכנית שכונתית- קרית הממשלה בצפון מזרח ירושלים. ד. תקן חנייה עירוני- אין (נמצא בטווח בין גבוה לבינוני)	
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1	
תואם.	
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם.
תמ"א 1	תואם.
תמ"א 18	תואם.

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			אחרת
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	המשך תיאום מול מח' מדיניות תכנון.
מבני ציבור	כן	כן	המשך תיאום מול מח' מדיניות תכנון.
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	13.10.2024 לצורך מתן חו"ד המח' לבקרת תכנון פיזי מומלץ לתאם פגישה מסודרת מול המחלקה להצגת התכנית. לצורך מתן חו"ד לשלב התב"ע - יש למסור תכנון פיזי מוקדם : תנוחה וחתכים לאורך ו לרוחב. התכנון הפיזי המוקדם מתבסס על תכנון הסדרי תנועה מאושר עקרונית , באופן כללי במידה וישנו תכנון פיזי בקרבת התכנית : יש לבדוק התכנונים מול רפרנט האזור במח' בהתאם לחלוקת האזורים. בברכה ,
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות ראשונות של המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1181593 קריית המשלה בגין כללי 1. התכנית מבקשת לפנות את מתחם המטה הארצי הכולל בנוסף מפ' משרדי ממשלה ולבנות מתחם עירוני של משרדי ממשלה, מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים 2. הערות המחלקה 1. המחלקה סבורה כי לא התכנית עדיין לא בשלה לדיון. קיים חוסר במידע ובמסמכים סביבתיים

ולא ניתן לקיים דיון ולהעביר חוות דעת מלאה שמקיפה את כלל הנושאים.

3. השלמות נדרשות:

1. ניתנו הנחיות להכנת המסמך הסביבתי ויש להשלים את המסמך ולקבל את הערות המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
2. יש להגיש מסמך ניהול נגר
3. יש להגיש סקר וחיזוי קרינה לתחמש המתוכנן בשטח התכנית
4. יש להגיש סקר היסטורי ודיגום קרקע (בהנחיית ובאישור המשרד להגנת הסביבה)
5. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגנות ומחזיתות המגדלים
6. יש להגיש נספח הליכתיות ושכילי אופנים אשר יחברו בין מוקדים משמעותיים בתוך ומחוץ לשכונה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.
7. יש להגיש משולב בנספח הנופי או בנספח נפרד, רחובות מאוקלמים הקובעים רוחב מדרכות המאפשר נטיעת עצים כל 5-7 מטר משני צידי המדרכה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.

4. המלצה לשינוי בתכנית

1. התכנית מתאפיינת במעברים וביצירת נגישות, המחלקה מבקשת לייצר מעבר נוסף בדום-מזרח התכנית בין השצ"פ והמבנה בתי שטח 118 ו117 לבין המבנה בתא שטח 100.
5. התקבלה טיוטת מסמך סביבתי חלקי הנותן רקע לתכנית ומציג את המצב הקיים.

1. בהתאם למדידות רעש שבוצעו בתכנית ובסביבתה עולה כי קיימת חריגת רעש שמקורה בתנועת כלי הרכב ועל כן יש לבחון את תרומת התכנית לעליית נפחי הנועה ולהבין את המשמעות על ייעודי ושימושי הקרקע הרגילים בתוך התכנית.
2. המסמך מציג את נצפות התכנית ממוקדים שונים בעיר (ומצטט מתוך עבודה אחרת), כי שטח התכנית לא נמצא באגן החזותי של העיר העתיקה וכי נשמר מסדרון תצפית מהר הצופים לעיר העתיקה. עם זאת, יש לבחון האם התכנית חוסמת נקודות תצפית אחרות.
3. המסמך מציג את מקורות הקרינה המאושרות בתכנית ובסביבתה.

6. התקבל מסמך מיקרו-אקלימי המציג בדיקה ראשונית ויש צורך בהעמקה ודיוק של הבדיקה.

1. מבחינה ראשונית זו עולה כי צפויים מטרדי רוח בפרויקט בעיקר בסמיכות לצומת שד' בר לב ושד' האוניברסיטה ובמעברים בין מבנים בצפון-מזרח התכנית. החריגות המתקבלות הן גבוהות מהקריטריונים ובפרויקט יידרשו אמצעים למיתון רוח.
2. האדריכלים הכינו מסמך הבוחן את התכנסות הרוח באזורים השונים כגון דרישה שהגשרים בין המבנים יהיו סגורים (מקורים), אולם האמצעים טרם גובשו.
3. כל שינוי שיוצע בתכנון ובעיקר שינוי גובה המבנים עשוי להשפיע על משטר הרוח. לפיכך אנו מבקשים לקבע את התכנון על מנת לאפשר המשך הליך בדיקת משטר הרוח למציאת פתרונות תכנוניים בתב"ע זו ולהטמיעם במסמכי התכנית.

7. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית

1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבני התכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי לכל מבנה יהיה B ובמגורים, מינימום של יחידת דיור חדשה יהיה C.
3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.

4. בהתאם לתוצאות סקר האנרגיה, יש לקבוע דרישה של התקנת פנאלים סולאריים על הגגות בשיעור של כ-50% מפוטנציאל הייצור. 5. כיוון שהתכנית סמוכה לציר רק"ל, מבקשת המחלקה לקבוע בהוראות התכנית כי תקן החנייה במבני המגורים יהיה בתקן של רכב אחד ליחידת דיור וכן שתקן החנייה למשרדים יפחת עד למינימום ההכרחי. 6. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 7. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה. 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה ולא במרחבים הציבוריים. 9. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה. 10. עבור בריכות שחייה- יש לקבוע כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור ובמרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון. מיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל הגג הגבוה. 11. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור, המיזוג והאנרגיה של המסחר וכן חדרי אשפה, מתקני טיפול בשפכים, מרכזי מחזור וכו' יהיו בקומת החניון בתת הקרקע. 12. 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. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתרי בנייה 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. בברכה, יעל צור	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
הסיכום להלן מקובל על מונל כץ. האישור במייל מ-21.11.24 18/11/2024 קריית ממשלה ע"ש מנחם בגין - סיכום ישיבה – אגף תברואה בתאריך ב 18 נובמבר 2024 בהשתתפות: מונל כץ – מהנדס תברואה עירוני טל אהרון – אגף תברואה שלומית שער – מנהלת הפרויקט מטרת הדיון: קבלת חו"ד מ מר מונל כץ לתכנית מס' 1181593 קריית ממשלה ע"ש מנחם בגין.	אגף תברואה

הנחיות תברואה לתכנית : 1. מערכת פנאומטית - שיטת פינוי האשפה בתכנית תהיה באמצעות מערכת פנאומטית. גודל ומיקום ה"טרמינל " ייקבע עפ"י תחשיב כמויות האשפה שהפרויקט מייצר. מומלץ להעסיק יועץ אשפה לביצוע החישוב. 2. מיקום המערכת הפנאומטית – בתת הקרקע. אין מניעה למקם מתחת לשצ"פ. נדרש מעבר לכניסה/יציאה של כלי רכב מתאימים. 3. תכנון פינוי אשפה – יהיה בהפרדה לפי השימושים. למשל, קרטונים ירוכזו בדחסנית נפרדת. 4. חברת אחזקה - נדרשת חברה קבועה ואמינה. ההתקשרות עם חברת האחזקה תהיה בהסכם לטווח ארוך. 5. בשלב ההיתר יתקיימו דיונים בפרטי התכנון וינתנו הנחיות ספציפיות . 6. הנחיות לתכנון מפורט למערכת אשפה פנאומטית – מצורפות ברצף לסיכום זה. רישום: שלומית שער העתק: נוכחים יעל לב-שי, הרשות לפיתוח ירושלים רועי סקר, אור ונה, סקורקא אדריכלים מיכה נוצה, בת שבע בן שושן, תדם, יועצי תנועה	
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1181593 – קריית הממשלה ע"ש מתחם בגין כללי - מדובר בתכנית לפיתוח רובע עירוני עסקי שוקק ופעיל, המשלב קריית ממשלה לצד תעסוקה ומסחר, מגורים ומלונאות והפרשות מבונות לצרכי ציבור. הרובע מוטה תחבורה ציבורית קיימת ועתידית (קווי רק"ל ושירותי אוטובוסים) וכולל מרחב ציבורי רחב ומגוון, נגיש ורציף לרווחת משתמשי המתחם ועוברי האורח. התכנית חלה על החלקות הבאות: גוש מוסדר 31337 – חלק מחלקה 2. גוש מוסדר 30509 – חלקות 9-11,23-26,34-37,45-46 וחלק מחלקות 28,42,44,47. גוש לא מוסדר 30247 – חלק מחלקות 12 ו14. גוש לא מוסדר 30097 – חלק מחלקות 4 וחלקה 16/1. גוש שומה 30134 – חלקות 5-7 וחלק מחלקות 2-4,45.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

גוש בהסדר ירדני 300511. יש לתקן בתקנון : - התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד. תכנית זו יכולה לקבוע הוראות רישום תלת ממד רק על תאי השטח הנמצאים בתחום גושים 31337 ו-30509. לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום. יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי : - תא'י שטח x כולל/ים מגרש/ים תלת ממדי/ם מספר x , בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותר בו השימושים עבור.... יש לציין בדיוק אילו תאי שטח כוללים הוראות רישום תלת ממד ולסמן את תחום מגרש התלת ממד בתשריט. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בסכמה על חלק מתחום התכנית לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 , יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון : איחוד וחלוקה : היות ורק גושים 31337, 30509 הינם גושים מוסדרים תכנית זו יכולה לקבוע הוראות רישום איחוד ו/או חלוקה רק לגביהם לכן מתחם א' יכלול בתוכו תאי שטח הנמצאים בגבולות גושים 31337, 30509. - יש להשמיט את סעיפים 1 ו-6 מפרק זה. - יש להשמיט את סעיפים 3-4 מפרק זה - 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. יש לצרף את הסעיפים הבאים תחת פרק איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט כמתחם א', יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. כל עוד גושים 30051, 30134, 30097, 30247 לא יוסדרו לא ניתן לקבוע בהם הוראות איחוד ו/או חלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' היות ולא קיים רישומים בגושים אלו למעט חלקה 3 בגוש 30134 הרשומה בספר 1015 דף 7198. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס	
---	--

לשטח הרשום ולא המדוד! הפקעות לצרכי ציבור תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות הפקעה וגם הוראות רישום איחוד וחלוקה היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים לכן, יש להפריד בין הוראות רישום אלו. במידה וישנם תאי שטח להפקעה יש לציין תחת סעיף זה אלו תאי שטח יופקעו, תאי שטח אלו לא יכללו תחת מתחם איחוד וחלוקה. במידה וכל הרישום יעשה באמצעות איחוד וחלוקה אין להכניס סעיף הפקעה לתקנון. תלת ממד : - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' x כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב. - תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת מימדי (z1, z2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת מימדי. רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא שטח היטל מגרש תלת מימדי 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 עוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע. יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב. תנאים בהליך הרישום : - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר והתמ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. רישום : בתאי השטח הכלולים הוראות רישום תלת ממד יתאפשר ביצוע רישום תלת ממדי כלהלן : א. הנפח מעל פני הקרקע ירשם ע"ש הרשות הציבורית, עם זיקת הנאה לציבור. ב. הנפח מתחת לפני השטח ישמש לחניה ושרות עבור כלל השימושים וירשם ע"ש הדיירים. הנחיות מיוחדות : - תכנית זו קובעת הוראות איחוד ו/או חלוקה תכנונית בשטחים הכלולים במתחם ב' כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. - לאחר הסדרת גושים 30051, 30134, 30097, 30247, תוכן תכנית רישום עתידית הנגזרת מתכנית זו בשטחים הכלולים במתחם ב' אשר תקבע הוראות רישום איחוד/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים וכן הוראות רישום תלת ממדי בכפוף להוראות הדין. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר : גושים מוסדרים :	
---	--

גוש 31337 : - חלקה 2 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1463/2012 הרשומה מתאריך 10.04.2013. גוש 30509 : - בגוש 30509 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 9-11,23-26,28,34-37. - חלקות 42,44-47 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1100/2007 הרשומה מתאריך 04.02.2009. גושים לא מוסדרים : גוש 30247 : - בגוש 30247 קיימת מפת גוש המציגה את גבולות חלקות 12 ו14. - בחלק מחלקה 12 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2215/2017 הכשרה לרישום מתאריך 04.01.2018. גוש 30097 : - בגוש 30097 קיימת מפת גוש המציגה את גבולות חלקה 4 ו16. - בחלקה 4 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1004/2007 הכשרה לרישום מתאריך 06.12.2017. גוש 30134 : - בגוש 30134 קיימת מפת גוש שומה המציגה את גבולות חלקות 2-7 וחלקה 45. גושים שלא נמצא לגביהם תיעוד : גוש 300511 : - גוש בהסדר ירדני לא נמצא לגביו תיעוד, גוש זה חל בתחום חלק מחלקות 3-5 מגוש 30134, מספרי החלקות במפת המדידה הינן פיקטיביות. יש לתקן את קובץ parcel וכן התשריטים בהתאם להנחיות הבאות : - גוש 30502 הינו גוש מוסדר אשר לא נמצא בתחום הקו הכחול של התכנית, במקום גוש זה יש להקים את גושים 30097 ו30247. חלקות 12 ו14 מגוש 30247 יש להקים בהתאם למפת הגוש. חלקה 4 מגוש 30097 יש להקים בהתאם לתצ"ר 1004/2007 ואת חלקה 16/1 בהתאם למפת הגוש. - גושים 30000 ו29999 לא נמצאים בתחום הקו הכחול, יש להראות את חלקה 45 מגוש 30134 שחלה בתחום חלקה 66 מגוש 30000 חלקות 8 ו-33 מגוש 29999 (חלקות אלו לא קיימות). יש להקים את חלקה 45 בהתאם למפת גוש השומה.	
--	--

- 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 דיגטלית 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 גושים 30502,30000,29999. - יש לצרף את גוש 30247 ולציין תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' את חלקות 12 ו14. - יש לצרף את גוש 30097 ולציין תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' את חלקות 4 ו16/1. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
18/11/2024 מספר תיק 6737 מספר תיק רישוי גוש/חלקה 313372 כתובת: קציר אהרון, קריית הממשלה - קריית בגין המתחם הממוקם מצפון לשכונת שיח גראח, בין חלקו המערבי של הר הצופים לבין גבעת התחמושת, וגובל ברחובות, שדרות האוניברסיטה (צפון), שדרות חיים בר לב (מערב), קלרמון גנו (דרום) ואהרון קציר (מזרח). קורדינטות 222271:633970 : לכבוד מחלקת הרישוי הנדון: הפקת טופס פטור שלום רב: ירושלים - קרית הממשלה ע"ש מנחם בגין המלצה: אין עניין שימורי. הערות: יש לפעול עלפי הנחיות מחלקת הרישוי בדבר הוראות התב"ע. אין בהנחיות אלו כדי להוות אישור לחריגה כלשהיא מהוראות התב"ע. אין בהנחיות אלה כדי להוות אישור לחריגה מזכויות בנייה כלשהן. בברכה אדריכל פוני שחר העתק: אדרי' שרון שלוסברג דינור, ממונה על מחלקת שימור מבנים, אתרים ומרקמים עירוניים אדריכל - _____ סקר רועי שלמה עורך/הבקשה:	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לכבוד: רועי סקר תאגיד ממשלתי הנדון: הערות אגף שפ"ע תב"ע מס' 1181593 קרית ממשלה ע"ש מנחם בגין. מטה הארצי הר"לי מקדמת תב"ע חדשה להלן הערות. מדובר בהיכל תרבות, בית ספר וגני ילדים וכ- 1500 יח"ד.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

<u>אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת.</u> <u>לפני מתן היתר בניה יש להציג תכניות מעודכנות בפני מחלקות האגף.</u> 1. אנו מבקשים שהחניון יהיה בחלק הצפוני ולא מתחת לשצ"פ ככל שניתן. 2. השצ"פ יכיל בתוכו מתקני משחק אינטנסיבי וביתר השצ"פ יינטעו עצים, פרחים, מדשאות יש לאשרו במחלקת גנים ונוף. 3. יש לתאם ולקבל את אישורה של הגלריה העירונית להעתקת הפסל הלבן למיקום חדש ע"ח הפרוייקט. 4. יש לעשות הכנות לעמדות טעינת רכבים חשמליים בחניות הבניין. 5. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. 6. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ Jerusalem.pituach@gmail.com 7. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל. מאושר על ידי מחלקות האגף כפוף לתנאים: מחלקת גננות אופירה לוי, מחלקת אחזקה אלי בצלאל, מחלקת מאור שניר קהת.	
אל: יוסי פרץ, רפרנט מחלקת תכנון העיר מאת: חניטה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1181593 קריית הממשלה המזרחית בשייח' ג'ארה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 22 של הוראות התכנית, וגרסה 17 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת שייח' ג'ארה בקריית הממשלה המזרחית קרית בגין, בין הרחובות דרך חיים בר לב-ג'ורג' מצפון מערב והרחבות אדם סמית ושדרות האוניברסיטה העברית מצפון מזרח, אהרון קציר מדרום וקלרמון גאנו מדרום מערב. שטח התכנית: כ- 121 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלות מספר תכניות אשר קבעו את השימושים לשטח לבניין ציבורי מיוחד (משטרת ישראל), שטח לבנייני ממשלה מחוזיים, שצ"פ, דרכים, דרך ו/או טיפול נופי. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית התחדשות עירונית, שעיקרה הריסה ופינוי של המבנים הקיימים והקמת מתחם מגורים חדש עבור 1,500 יחידות המשולב עם שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות. 4. התייחסות לתכנית המוצעת: א. התכנית מציגה שטחי מסחר רבים (ניתן להגיע עד כ- 43,000 מ"ר). על פניו נראה כי ישנו עודף של שטחי מסחר. מוצע לקבל פרוגרמה לשטחי המסחר אשר תציג את היחס בין שטחי המסחר המוצעים לבין הדרישה הצפויה.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

ב. התכנית מציעה מגוון סוגים של יחידות דיור ולפיכך ההתייחסות הפרוגרמטית אליהם תהייה שונה. פרוגרמה הנגזרת עבור יחידות דיור רגילות ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה (תאי שטח 100, 102, 103): נתוני פרוגרמה: מספר יחידות דיור 1,500, גודל משק בית 3.8 ו- % שנתון 2.2 (125 ילדים בשנתון) צרכי הציבור הנדרשים: הנם מעון יום – 9 כיתות; גן ילדים – 12 כיתות; בית ספר יסודי – 25 כיתות; בית ספר תיכון – 25 כיתות, חנ"מ מעון יום – 1 כיתה; חנ"מ – 1 כיתה גן; בית ספר חנ"מ (5 כיתות) יינתן מענה באזור. סה"כ הפרוייקט מצריך מענה ל- 78 כיתות לימוד בכל טווחי הגיל וסוגי החינוך; טיפת חלב – 200 מ"ר – יינתן מענה בסביבה הקרובה; מועדון נוער 400 מ"ר (שתי תנועות כל אחת 200 מ"ר) – יינתן מענה בשילוב עם בתי הספר; מנהל קהילתי – שלוחה קטנה 500 מ"ר בבית הספר, מענה למתנ"ס יינתן בגבעה הצרפתית; בית כנסת – 3 בתי כנסת (כל בית כנסת בגודל של 400 מ"ר כל אחד); מקווה – 1 – יינתן מענה בסביבה הקרובה; שיטור קהילתי – 100 מ"ר – יינתן מענה בסביבה ושצ"פ 17 דונם פרוגרמה הנגזרת עבור יחידות דיור מסוג מגורים מיוחד ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה (תאי שטח 100, 102, 103, 107): נתוני פרוגרמה: מספר יחידות דיור 300, גודל משק בית 1.5, ללא שנתון חינוך. צרכי הציבור הנדרשים: בית כנסת 140 מ"ר – יינתן בשטח מבונה; מנהל קהילתי – יינתן מענה בשלוחת המנהל הקהילתי) שצ"פ 1.4 דונם. פרוגרמה הנגזרת עבור יחידות דיור ביעוד מסחר ותעסוקה ותיירות (תאי שטח 105, 106, 107): נתוני פרוגרמה: מספר יחידות דיור 200 בגודל של כ- 45 מ"ר ליחידה (הערכה), גודל משק בית 1.5, ללא שנתון חינוך. צרכי הציבור הנדרשים: בית כנסת - 100 מ"ר יינתן בשטח מבונה; שרותי חברה יינתנו בשלוחת המנהל הקהילתי; 1 דונם שצ"פ. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: א. על התכנית להציג את צרכי הציבור הבאים: על הפרוייקט להציג ל- 75 כיתות לימוד בכל טווחי הגיל וסוגי החינוך כמפורט להלן: מעון יום – 9 כיתות מעון. השטחים יהיו בהתאם למדריך להקצאת שטחי ציבור. ככל והכיתות ינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנה"י את גודל השטחים הבנויים הנדרשים והחצרות, ולקבל אישור משרד החינוך להקמת הכיתות במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית. מעון היום ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית. כמו כן על נספח הבינוי להציג גישה מוטורית אל מטבח מבשל בכפוף לפרוגרמות למעונות יום. יש להציג ולסמן את השטחים בנספח הבינוי, לציין את גודל השטח הבנוי ואת גודל שטחי החצרות. בהוראות התכנית יש לציין בתאי השטח הרלוונטיים את מספר המעונות והשטחים. ההתייחסות תהא הן בסעיף 4 והן בסעיף 5. בהערות לסעיף 5 יצוינו שטחי החצרות. גן ילדים – 12 כיתות. כל כיתה בגודל של 128 מ"ר + חצר בגודל של 175 מ"ר. ככל והכיתות יינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנה"י את גודל השטחים הבנויים הנדרשים והחצרות, ולקבל אישור משרד החינוך להקמת הכיתות במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית. יש להציג ולסמן את השטחים בנספח הבינוי, לציין את גודל השטח הבנוי ואת גודל שטחי החצרות. בהוראות התכנית יש לציין בתאי השטח הרלוונטיים את מספר הגנים והשטחים. ההתייחסות תהא הן בסעיף 4 והן בסעיף 5. בהערות לסעיף 5 יצוינו שטחי החצרות. בית ספר יסודי – 24 כיתות. ככל והכיתות יינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנה"י את גודל	
---	--

השטחים הבנויים והחצרות הנדרשים ולקבל אישור משרד החינוך להקמת בית הספר במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית. יש להציג ולסמן את השטחים בנספח הבינוי, לציין את גודל השטח הבנוי ואת גודל שטחי החצרות. בהוראות התכנית יש לציין בתאי השטח הרלוונטיים את השטחים. ההתייחסות תהא הן בסעיף 4 והן בסעיף 5. בהערות לסעיף 5 יצינו שטחי החצרות. בית ספר תיכון – 30 כיתות. ככל והכיתות יינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנה"י את גודל השטחים הנדרשים ולקבל אישור משרד החינוך להקמת בית הספר במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית. לאור מגבלות שטח התכנית מוצע שהפתרון יוסכם עם רמ"י בשטח חלופי באזור, כגון הגבעה הצרפתית. מנהל קהילתי – 800-1,000 מ"ר, אשר תיבנה במשולב עם אחד מבתי הספר שיבנו בפרוייקט עצמו. תנועות נוער – 200 מ"ר. יינתן מענה בשטח בית הספר שיבנה בפרוייקט עצמו. בית כנסת – 3 בתי כנסת בגודל של 400 מ"ר האחד. ניתן לתת בהפרשות מבונות. בנוסף יוצג בית כנסת בדיוור המוגן בגודל שלא יפחת מ-200 מ"ר וכן בית כנסת בבית המלון בגודל שלא יפחת מ-200 מ"ר. במידה ובתי הכנסת משולבים עם שימושים אחרים, יש לבנות את ארון הקודם מחוץ לקונטור הבניין כך שלא תהייה בניה מעליו של חדרי אמבטיות ושירותים. מרכז תרבות ופנאי כלל עירוני – תא שטח נפרד בגודל של 1.5 דונם במקום מרכזי ונגיש. שטחים ציבוריים פתוחים 19 דונם. ב. יש לציין בהוראות התכנית, בסעיף 4, כי לא יותרו כל תוספת יחידות דיור, ובהן דיוריות. ג. בסעיף 5 בהוראות התכנית יצוינו כל יחידות הדיור המבוקשות וללא גמישות במספר יחידות הדיור. ד. סעיף 4.1.1 סעיף קטן 1 "דיור ממשלתי", יש לתקן ההגדרה למשרדי ממשלה, בשל ההקשר העלול להתפרש כדיור ציבורי. ה. יש לקבל התייחסות המחלקה לאיכות הסביבה לעניין סוגי התעסוקה האפשריים בשל הקרבה למוסדות החינוך, למגורים ולמטה שירותי בתי הסוהר. ו. יעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, 113 ו-114 ואשר אמורים לעבור לבעלות עיריית ירושלים, ישונה למבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית. יש לתקן בהתאם התשריט וכן בהוראות התכנית יצויין מפורשות כי החזית המסחרית הינה רשות ואינה חובה. ז. יש לתקן סעיף 5 כך שכל השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 116 ו-130) ירשמו כשטח עיקרי, בהערות לטבלה יצויין כי ניתן יהייה לנייד משטח עיקרי לשטח שרות. ח. מנספח הבינוי לא ברור האם ומה מוצע ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, 113 ו-114 ואשר אמורים לעבור לבעלות עיריית ירושלים. כמו כן לא ברור האם ואיפה יהיו החניות של השימוש בתא שטח זה. ט. סעיף 4.5.2 בהוראות התכנית קובע כי בתא שטח 113 יהיו גגות ירוקים. הוראה זו תהייה רשות ולא חובה. י. סעיף 4.5.2 בהוראות התכנית קובע כי בתא שטח 113 יתאפשר מעבר להולכי רגל לשצ"פ המרכזי (תא שטח 119). תא שטח 113 קטן ואינו מספיק לצרכים הנדרשים מהפרוגרמה. נגיסה בשטח הקטן ממילא תקטין אותו יותר. יש להשמיט הוראה זו. יא. תשומת לבכם לכך כי השטחים הללו בתאי שטח 113 ו-114 עטופים בדרכים, מה שלא רצוי בצמידות למוסדות החינוך. יב. יתרה מכך, נראה כי ישנו ריבוי של דרכים, יש לבחון צמצום השטחים לדרכים. יג. סעיף 3.2 יציג את השטחים במצב המאושר ולא רק במצב המוצע. יד. תכנית המדידה מציגה בשטח השצ"פ מבנים לא כל המבנים סומנו להריסה. יש לוודא שכל מהבנים יסומנו להריסה. טו. התכנית מציגה תאי שטח המיועדים לשצ"פ שאינם גדולים – תאי שטח 101, 104 ו-108 וכן את תא שטח 112 שאמור להיות חלק מהשצ"פ המרכזי שבתא שטח 119 אולם נמצא בהצרה של שתי פינות תאי השטח 111 ו-113.	
---	--

טז. סעיף 4.6.1 בהוראות התכנית מאפשר בכל תאי השטח שימושים תת קרקעיים. יש להשמיט סעיף זה. השצ"פ ישאר כשצ"פ אמיתי ואיכותי ללא בנייה מתחתיו של חניון ו/או אלמנטים אחרים, שאינם תשתית כגון, תשתית מים וביוב. יז. יש לתקן התשריט וביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יש לסמן חזית מסחרית". יח. מוצע לקבל פרוגרמה לשטחי המסחר אשר תציג את היחס בין שטחי המסחר המוצעים לבין הדרישה הצפויה. יט. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. כ. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים. כא. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהיו תנאי למתן טופס 4. כב. 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, חנייה דפני קמיש	
- 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. - לאורכם של הרחובות בהם מתוכננת כניסה אל חניון תת-קרקעי, תהא מדרכה רציפה. - 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 - מלונאות ותיירות
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
תיק חוות דעת שמאים 2024/164 קריית הממשלה - קריית בגין	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
04/12/24 ג' כסלו תשפ"ה חוות דעת אדריכל העיר לתוכנית 1181593 קריית הממשלה על שם מנחם בגין ירושלים כללי התוכנית חסרה מסמכים מינימליים להגשת תוכנית. (לא כל שכן כשמדובר בתוכנית בהיקף כזה ובעלת משמעות גדולה כל כך לעיר): נספח בינוי ונספח נופי הכוללים גם את תת הקרקע והחניונים, חתכים וחזיתות כמקובל, סקר עצים, התייחסות נרחבת לנושאי ניקוז (סמיכות לאגן נחל וניקוז לוואדי קדרון אשר אין צורך להכביר בחשיבותו).	אדריכל העיר

בשל גודלה, היקף השטחים, עירוב השימושים ומיקומה הגיאוגרפי, מומלץ לא לקדם את התוכנית כתוכנית מתאר מקומית אלא כתוכנית מתארית אשר כוללת זכויות בניה עבור כל אחד מתאי השטח. לאחר מכן כל תא שטח (או כמה) יתוכננו במפורט במסגרת תב"ע בסמכות מקומית. למצער, יש לקבוע כתנאי להפקדת התוכנית (או לכל הפחות תנאי להיתר בניה ראשון) יהא אישור אדריכל העיר לתוכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התוכנית בקנ"מ 1: 500.

הערות נקודתיות

בינוי ואדריכלות

1. אין התייחסות לשלביות ביצוע התכנית התוכנית אינה מתייחסת למבנים הקיימים במגרש. אלו אמנם סומנו להריסה בתוכנית אך אין בתוכנית זכר בתקנון להוראות הריסה.
2. ככלל יש לבחון מחדש במסגרת תוכנית מפורטת את גובה הבינוי ויחסו לסביבה. על פי ההגיון האדריכלי יש להעדיף בינוי גבוה כלפי מערב (ציר בר לב) בעוד יש להנמיך את גובה הבינוי כלפי מזרח ביחס לירידת גובה הטופוגרפיה הטבעית ולהימנע מבינוי מגדלי (בצד המזרחי).
3. התוכנית מציעה סימון שדרה מסחרית לכל אורך מספר תאי שטח. נראה כי הסימון נדיב מאד וללא כוונה ברורה. יש לדייק את סימון חזיתות המסחר כתנאי להפקדת התוכנית.
4. יש לקבוע גמישות בהיצמדות לקווי הבניין המצויינים בתכנית.
5. יש לבחון איחוד תא שטח, למשל 101 עם 104. שניהם שטחים קטנים וחסרי איכות בתצורתם על פניו. מוטב לאחד את השטח לשצ"פ המרכזי במקום הפיזור המוצע.
6. המבנה בפינה הדרומית אינו מייצר דופן עירונית לרחוב ויש להציג את חיבורו לרחובות הסובבים כתנאי לאישור התוכנית.
7. יש להבהיר את אופן ההתחברות לרחוב באשר לתא השטח עבור שירות בתי הסוהר. מוצעת כיכר תנועה בכניסה למתחם. יש להבהיר את התחברות המפלסים בתוך המגרש לעומת הכביש אשר הולך ויורד לכיוון מזרח.
8. עבור כל תחנת שנאים שתיקבע בתחום התכנית, יש להבטיח כי לא תהיה פגיעה ברצף הנופי וההליכתי. יש להקפיד על כך שהמופע העל קרקעי של תשתיות (אווירור וכדומה) המחוייבות עקב צרכים הנדסיים, לא יופנו מחזיתות הבניינים כלפי הרחובות אלא יוטמעו בפיתוח הנופי כלפי פנים המתחם.
9. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור תמוקמנה עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון.
10. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה ומונגשת מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
11. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
12. תכנון המרתפים (חניון ושטחי שירות) יהיה רק בתחום מגרשים פרטיים. תיאסר הקמת חניות מתחת לשטחים ציבוריים למעט מעבר נקודתי לחיבור תת"ק בין חניונים.
13. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. – למה?
14. לפעמים בגינות פרטיות יש פוטנציאל לנטיעות. אולי לחדד ולדייק את הסיבות לאיסור תנאי לאישור התוכנית יהא קבלת אישור אדריכל העיר לתכנון עקרוני של שטח לבנייני ציבור בדגש על פתרון אשר נמנע ממופע של גדרות מוסדיות לאורך הרחובות הגובלים.
15. יש לקבוע מפורשות בשלביות הביצוע כי תנאי לאכלוס שטחי המגורים יהא פיתוח בפועל של שטחי בציבור.
16. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר

תנועה :

17. חסרה בתוכנית התייחסות לפתרונות פריקה וטעינה למסחר.
18. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.
19. יש לתאם את תכנון התנועה עם צתא"ל לנושא ממשק עם הרק"ל ושבילי אופניים.

מסחר ופיתוח :

20. יש להשלים תוכנית פיתוח כמקובל. אין לדון בתוכנית ללא תוכנית פיתוח הכוללת מפלסים עקרוניים, מעברים, שבילים, סקר עצים וכד'.
21. תא שטח 118 מנותק מיתר התוכנית יש לבחון הצרחה בין מגרש 117 ל-118 כדי לחזק את הדופן העירוני למזרח. כמו כן יש לבחון חיבור השצ"פ (כשביל) אל השצ"פ המרכזי.
22. לעניין זה יש להבהיר מהו "נספח הוראות ופיתוח נופי" – לשון התקנון. ככל ויש מסמך יש להציגו לפני הדיון ולקבל תגובת המחלקות הרלוונטיות.
23. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת (יש לסמן בכל חתך קו קרקע קיים) תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום אדריכל העיר.
24. רמפות הכניסה לחניה תהיינה כחלק ממסת הבינוי. ככל ועדיפות זו לא מתאפשרת, יש לקרות את הפורטל הפתוח לשמיים ככל הניתן.
25. 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.
26. 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'.
27. יש לאפשר בהוראות התוכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג ירוק ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
28. יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר. לפחות 15% משטח המגרש יהיה מחלחל. יש להשלים תיאומים איכות הסביבה.
29. 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.
30. יש לאתר מקבצי עצים בוגרים ולארגן את התכנון המוצע (על קרקעי ותת קרקעי) כך שיתאפשר שימורם בהתאם לסקר עצים.
31. 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. תקרת החניון העליונה תתוכנן בעובי מספיק המאפשר נטיעת עצים מעל.
32. יקבע בהוראות התוכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתוכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים. יש להתייחס לכך גם בשלבויות הביצוע.
33. ככלל מוטב 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.
34. 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.

תשתיות

35. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור 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.
36. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי איוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.
37. 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.
38. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע

39. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע. תנאי להפקדה יהא אישור פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר. 40. שיפוע רמפת החניה יאפשר כניסת רכב פינוי אשפה. 41. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן. 42. רחבות כיבוי אש ימוקמו ברמפות הכניסה לחניונים. 43. כללי 44. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. 45. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. 46. 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' דניאל פרוינד צוות אדריכל ראשי	
תוכנית 1181593 מוצע תוכנית לתכנון מחודש של קרית הממשלה ע"ש מנחם בגין (המטה הארצי). גובלת בצירי דרכים רשיות, צירי רק"ל ותח"צ עירוני ובין עירוניים התוכנית מציע שילוב שימושים רבים ביניהם משרדי ממשלה, מסחר, מגורים, מוסדות חינוך ומוסדות ציבור הערות ראשוניות לתוכנית : 1- במקום מקודם מטר, יש לתאם ולקבל את אישור המטרו לתוכנית, אולי נדרש להקצות שטח בתוכנית לטובת תחנה 2- יש להציג את מערך החניונים והמעברים התת קרקעים המוצעים, כולל מערך הסעת רכב תפעולי ורכבי אשפה 3- יש לגבש פרוגרמה סופית ולהסדיר חניות יעודיות נדרשות לפיה, לדוגמא מפרצי הורדה ליד מוסדות חינוך וגני ילדים 4- יש לקבל את אישור ה"דיוור הממשלתי" לטבלת מאזן החניה 5- יש להציג בה"ת ואת מסקנותיה 6- התכנון צריך לשפר גם את ההליכיות על הצירים הראשים העותפים את התוכנית ולא רק בגבולות התוכנית (צירים פנימים) 7- יש לבדוק אולי קיצד ניתן להימנע מהכניסה הצפונית הכוללת גם סובה חדשה המשמשת כניסת רכבי שירות	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

8- יש לחזור לתאום מול המחלקה.	
-------------------------------	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	ציפוף לאורך רק"ל באזור מרכזי, תוספת יח"ד, עירוב שימושים.	מסמכים בסיסיים חסרים לבחינת התכנית כגון חתכים וחזיתות.
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת שטחי מסחר ותעסוקה.	
השפעות חברתיות:	תוספת בית ספר וגנים.	בשלב זה ניכר כי צפוי צורך בתוספת כיתות לימוד לאור היקפי הבינוי הגבוהים, טרם הוצגה היתכנות תכנונית.
תשתיות ותחבורה:	תוספת תשתיות, חניה, חיבור לתחב"צ וציר הרק"ל.	טרם הסתיים התיאום מול תושייה.
סביבה ונוף:	תוספת שצ"פ, כיכר עירונית.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית דגן מציעה פיתוח רובע עירוני חדש במתחם קריית הממשלה ע"ש מנחם בגין המשלב עירוב שימושים במגוון ייעודים וביניהם תעסוקה, מסחר, מלונאות, מבני ציבור ומגורים. מדובר בתכנית בקנה מידה משמעותי וחשוב, אשר צפויה לתרום רבות למרקם העירוני של צפון מזרח העיר והבירה ככלל.

בחזון, הפרויקט יתרום לשיפור איכות המרחב הציבורי ויספק מענה מיטבי לצורכי תושבי העיר והמבקרים בה. הקמת שכונת מגורים בעלת עירוב שימושים מגוון באזור התכנית תציע מוקדי משיכה חדשים ותייצר מתן מענה חשוב למגורים, מסחר, תעסוקה, פארק עירוני ומבני חינוך וציבור משמעותיים תוך פיתוח ושיפור תשתיות וקידום תחבורה ציבורית בעיר.

לצד הנ"ל, ישנו פער בין החזון המהותי של התכנית לבין נהירות המסמכים הגרפיים והסטטוטוריים כפי שהוגשו. ההמלצה כוללת סעיפי בחינה והשלמה כדלהלן:

1. בנספח הבינוי חסר פירוט חזיתות, חתכים, נספח תת קרקע וחניונים, סקר עצים, התייחסות נרחבת לנושאי ניקוז (סמיכות לאגן נחל וניקוז לוואדי קדרון אשר אין צורך להכביר בחשיבותו). תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת נספחים אלו ותאומים נדרשים.
- תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום והשלמה של נספח הפיתוח הכולל מפלסים עקרוניים, מעברים, שבילים, סקר עצים וכד'.

2. סכמה תכנונית ושלביות ביצוע:

3. במסגרת בחינת חלופות לפתוח התכנית ושולחן עגול הכולל את כל גורמי המקצוע יחד עם צוות התכנון הוחלט על קידום החלופה שעמדה בתנאי סף וזאת בהתחשב במיקום המתחם ביחס לכבישים ולרחובות הוסבבים את המתחם והרצון לייצר מתחם חופשי מרכבים ככול הניתן עם דגש על הולכי רגל ופיתוח שטח.
4. בנוסף ולאור העובדה שרחוב שדרות האונברסיטה הוא רחוב ראשי המהווה למעשה כביש כניסה לעיר ובסופו הצפוני גם מנהרה הוחלט כי לא יהיה נכון לייצר תנועה עוברת דרכו למתחם וכי יהיה נכון למקם את השימושים היותר "סגורים" לאורכו.
5. בנוסף ולאור התוספת המשמעותית של יחידות דיור במתחם והפיכתו למתחם מעורב שימושים הוחלט כי כדי להפוך את המתחם לייחודי ולאטרקטיבי גם למגורים במתחם זה יש לייצר שטח ציבורי מרכזי משמעותי שייחד את המתחם מסביבתו ולכן החלופה שנבחרה מייצרת את רוב הבינוי מסביב לפארק המרכזי ומייצרת דפנות לרחובות הסובבים.
6. יש לבחון איחוד תאי שטח בייעוד שצ"פ 101 עם 104. שניהם שטחים קטנים למדיי ולא אפקטיביים. מוטב לאחד את השטח לשצ"פ המרכזי במקום הפיזור המוצע.
7. יש לבחון הצרחה בין מגרש 117 ל-118 כדי לחזק את הדופן העירוני למזרח. היות ותא שטח 118 מנותק מיתר התכנית. כמו כן יש לבחון חיבור השצ"פ (כשביל) אל השצ"פ המרכזי.
8. יש להציג תכנית פיתוח עקרונית של כל השטחים הציבוריים והמעברים כדי לייצר את החיבורים להולכי רגל לכל הכיוונים.
9. יש לקבוע שלביות ביצוע שתבטיח את מימוש התכנית. שלביות הביצוע תתייחס לרשת הדרכים ומבני הציבור כחלק בלתי נפרד מהקמת מבני המגורים, כך שתהיה הלימה בין הקמת יח"ד לבין המענה לצורכי הציבור וחיבור הדרכים החדשות לדרכים קיימות. לעת אישור התכנית שלביות ביצוע תקבע מול מהנדס העיר.
10. במסגרת שלביות הביצוע יש להתייחס גם למבני המגורים הקיימים בפועל בשטח התכנית ומיועדים להריסה והצגת פתרונות למקרה שלא יהיה ניתן להרוס אותם.
11. תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם יהיה הצגת תכנית פיתוח הכוללת מפלסים וחיבורים של המרחב הציבורי שממנו ניתן יהיה לגזור את הפיתוח של המתחמים.
12. יש לסמן בבירור חלוקה של מתחמים.
13. קווי בניין ומדרכות:
14. בתשריט יש התייחסות למרחב הציבורי ושהצ"פים, אך ניכר כי לא הוקצאה מדרכה רחבה ומספקת לאורך רחוב שדרות חיים בר-לב ויש להציע מדרכה של 7.5 מטר המאפשרת שתילה של שדרת עצים כפולה ותכנון של שביל אופניים. בהמשך להערה הנ"ל אין התייחסות מספקת ומידות לצורך בחינת רוחב מדרכות בכלל התכנית, יש להוסיף להמשך תיאום התכנון מול מהנדס

העיר ומי מטעמו.

15. המבנה בפינה הדרום מזרחית אינו מייצר דופן עירונית לרחוב ויש להציג את חיבורו לרחובות הסובבים כתנאי להפקדת התכנית.

16. ככול ומעוניינים בייצירת גשר מעל שרות בר לב שיתחבר בעתיד לכיוון המתחם שיתוכן בעתיד מדרום לגבעת התחמושת – יש לצרף לקוו הכחול את כל השטח כולל הרחוב עצמו ולסמן בו אפשרות לגשר.

17. התכנית מציעה חיבור בין שני תאי שטח 105-107 מעל שטח המועד לדרך – החיבור המוצע ייבחן לעת התכנון המפורט הן מבחינה קניינית והן מבחינה תכנונית – התכנית לא תחייב חיבור זה.

18. לא ברור הצורך בהחלת הקוו הכחול על כל הכבישים מסביב למתחם וקביעת ייעוד קרקע של – יעוד על פי תכנית מאושרת, ככול ומציעים שינוי בשטחים אלה ש להציג אותם במסגרת הקוו הכחול ולהציע בהם ייעוד קרקע ולא להפנות לתכנית קודמת, ולחילופין ככול ולא מציעים בהם שינוי – להוציא מהקוו הכחול.

19. התכנית מציעה 2 מתחמים לאיחוד וחלוקה – מתחם אחד איחוד וחוקה בהסכמה ומתחם שני איחוד וחלוקה ללא הסכמה – מסמכי התכנית לא כוללים מספיק מידע ברור על מתחמי האיחוד וחלוקה והם גם לא מסומנים ברור במסמכי התכנית.

20. יש לצרף מסמכי איחוד וחלוקה למתחם מוצע לאיחוד וחלוקה בהסכמה ולסמן אותו בביור במסמכי התכנית.

21. יש לסמן בצורה ברורה את המתחם לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה שהתכנית למעשה מציעה אותו כמתארי בלבד – יש לבחון את אם נכון להציע מתחם זה כמתארי בלבד, ככול וכן יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית

22. מסמכי התכנית מציעים מעבר עילי בין תאי שטח 130 ותא שטח 110 – לא ברור הצורך בחיבור זה ומה המשמעות שלו – יש להסביר את המעבר המוצע.

23. הפרשות מבונות - מדיניות התכנון:

24. קיימת דרישה להקמת גנים, בית ספר יסודי, חטיבה ותיכון. מוצעת הפרשה ציבורית עבור בית ספר אך עם זאת, לא הוצגה התכנות תכנונית ל-75 כיתות כפי שעולה מהפרוגרמה הציבורית הנדרשת. יודגש כי ההפרשות המבונות לצרכי ציבור תמוקמנה עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון.

25. על הפרוייקט להציג 75 כיתות לימוד סה"כ בכלל טווחי הגיל וסוגי החינוך כמפורט להלן:

26. מעון יום: 9 כיתות מעון. השטחים יהיו בהתאם למדריך להקצאת שטחי ציבור.

27. ככל והכיתות ינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הבנויים הנדרשים והחצרות, ולקבל אישור משרד החינוך להקמת הכיתות במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו

יהיו תנאי להפקדת התכנית.

28. מעון היום ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.

29. על נספח הבינוי להציג גישה מוטורית אל מטבח מבשל בכפוף לפרוגרמות למעונות יום.

30. יש להציג ולסמן את השטחים בנספח הבינוי ולציין את גודל השטח הבנוי ואת גודל שטחי החצרות.

31. בהוראות התכנית יש לציין בתאי השטח הרלוונטיים את מספר המעונות, הגנים והשטחים.

ההתייחסות תהא הן בסעיף 4 והן בסעיף 5. בהערות לסעיף 5 יצוינו שטחי החצרות.

32. גן ילדים: 12 כיתות.

33. כל כיתה בגודל של 128 מ"ר + חצר בגודל של 175 מ"ר.

34. ככל והכיתות יינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הבנויים הנדרשים

והחצרות, ולקבל אישור משרד החינוך להקמת הכיתות במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו

יהיו תנאי להפקדת התכנית.

35. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית. יש להציג ולסמן את השטחים

בנספח הבינוי, לציין את גודל השטח הבנוי ואת גודל שטחי החצרות.

36. בית ספר יסודי: 24 כיתות.

37. ככל והכיתות יינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הבנויים והחצרות

הנדרשים ולקבל אישור משרד החינוך להקמת בית הספר במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים

אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית.

38. יש להציג ולסמן את השטחים בנספח הבינוי, לציין את גודל השטח הבנוי ואת גודל שטחי

החצרות.

39. בהוראות התכנית יש לציין בתאי השטח הרלוונטיים את השטחים. ההתייחסות תהא הן בסעיף 4

והן בסעיף 5. בהערות לסעיף 5 יצוינו שטחי החצרות.

40. בית ספר תיכון: 30 כיתות.

41. ככל והכיתות יינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הנדרשים ולקבל

אישור משרד החינוך להקמת בית הספר במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי

להפקדת התכנית. לאור מגבלות שטח התכנית מוצע שהפתרון יוסכם עם רמ"י בשטח חלופי

באזור, כגון הגבעה הצרפתית.

42. מנהל קהילתי: 800-1,000 מ"ר, אשר תיבנה במשולב עם אחד מבתי הספר שיבנו בפרוייקט

עצמו.

43. תנועות נוער: 200 מ"ר. יינתן מענה בשטח בית הספר שיבנה בפרוייקט עצמו.

44. בית כנסת: 3 בתי כנסת בגודל של 400 מ"ר כל אחד. ניתן לתת בהפרשות מבונות. בנוסף יוצג

בית כנסת בדיוור המוגן בגודל שלא יפחת מ-200 מ"ר וכן בית כנסת בבית המלון בגודל שלא יפחת

מ- 200 מ"ר. במידה ובתי הכנסת משולבים עם שימושים אחרים, יש לבנות את ארון הקודש מחוץ לקונטור הבניין כך שלא תהייה בניה מעליו של חדרי אמבטיות ושירותים.

45. מרכז תרבות ופנאי כלל עירוני: יוצע תא שטח נפרד בגודל של 1.5 דונם במיקום מרכזי ונגיש- תא שטח 113 יתוקן בהתאם.

46. יעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, 113 ו- 114 ואשר אמורים לעבור לבעלות עיריית ירושלים, ישונה למבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית. יש לתקן בהתאם התשריט וכן בהוראות התכנית יצויין מפורשות כי החזית המסחרית הינה רשות ואינה חובה.

47. יש לתקן סעיף 5 כך שכל השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 116 ו- 130) ירשמו בשטח עיקרי.

48. תאי שטח 113, 114: חסרה בדיקת היתכנות עבור תא השטח 114 ביעוד ציבורי עבור מבני חינוך. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום ואישור מול מהנדס העיר או מי מטעמו (מח' התכנון, מדיניות התכנון, אגף מבני ציבור וכו').

49. מנס כחלק מבדיקת ההיתכנון שצוינה לעיל, יש להראות פתרונות חניה לרבות מפרצי הורדה והעלאת נוסעים.

50. סעיף 4.5.2 בהוראות התכנית קובע כי בתא שטח 113 יכלול גגות ירוקים. הוראה זו תהייה רשות ולא חובה.

51. סעיף 4.5.2 בהוראות התכנית קובע כי בתא שטח 113 יתאפשר מעבר להולכי רגל לשצ"פ המרכזי (תא שטח 119). תא שטח 113 קטן ואינו מספיק לצרכים הנדרשים מהפרוגרמה. נגיסה בשטח הקטן ממילא תקטין אותו יותר. יש להשמיט הוראה זו, קיימים מעברים מספקים מצפון ומדרום למגרש.

52. סעיף 3.2 יציג את השטחים במצב המאושר ולא רק במצב המוצע.

53. תכנית המדידה מציגה בשטח השצ"פ מבנים כאשר לא כל המבנים סומנו להריסה. יש לוודא שכל המבנים יסומנו להריסה.

54. סעיף 4.6.1 בהוראות התכנית מאפשר בכל תאי השטח שימושים תת קרקעיים. יש להשמיט סעיף זה. השצ"פ ישאר כשצ"פ אמיתי ואיכותי ללא בנייה מתחתיו של חניון ו/או אלמנטים אחרים, שאינם תשתית כגון, תשתית מים וביוב.

55. תנועה:

56. כתנאי להפקדת התכנית יש להשלים את נספח התנועה ולהראות פתרונות פריקה וטעינה

57. מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.

58. יש לתאם את תכנון התנועה עם צתא"ל לנושא ממשק עם הרק"ל ושבילי אופניים.

59. במקום מקודם מטרו- יש לתאם ולקבל את אישור המטרו לתוכנית. ייתכן כי נדרש להקצות שטח

בתוכנית לטובת תחנה.

60. יש להציג את מערך החניונים (אשר יוצעו בתת הקרקע בלבד) והמעברים התת קרקעיים המוצעים, כולל מערך הסעת רכב תפעולי ורכבי אשפה.

61. יש לגבש פרוגרמה סופית ולהסדיר חניות ייעודיות נדרשות לפיה, לדוגמא מפרצי הורדה ליד מוסדות חינוך וגני ילדים.

62. יש להציג בחינת השלכות תחבוריות ואת מסקנותיה.

63. התכנון צריך לשפר גם את ההליכתיות על הצירים הראשים העוטפים את התוכנית ולא רק בגבולות התוכנית (צירים פנימיים).

64. יש לבחון כיצד ניתן להימנע מהכניסה הצפונית בעלת סובה חדה המשמשת כניסת רכבי שירות.

65. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת (יש לסמן בכל חתך קו קרקע קיים) תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר ומי מטעמו.

66. יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר. לפחות 20% משטח המגרש יהיה מחלחל. יש להשלים תיאומים נדרשים מול איכות הסביבה.

67. חוו"ד המחלקה לאיכות הסביבה:

68. ניתנו הנחיות להכנת המסמך הסביבתי ויש להשלים את המסמך ולקבל את הערות המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

69. יש להגיש מסמך ניהול נגר.

70. יש להגיש סקר וחיזוי קרינה לתחמש המתוכנן בשטח התכנית.

71. יש להגיש סקר היסטורי ודיגום קרקע (בהנחיית ובאישור המשרד להגנת הסביבה).

72. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.

73. יש להגיש נספח הליכתיות ושבילי אופנים אשר יחברו בין מוקדים משמעותיים בתוך ומחוץ לשכונה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.

74. יש לשלב בנספח הנופי או בנספח נפרד, רחובות מאוקלמים הקובעים רוחב מדרכות המאפשר נטיעת עצים כל 5-7 מטר משני צידי המדרכה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.

75. התקבלה טיוטת מסמך סביבתי חלקי הנותן רקע לתכנית ומציג את המצב הקיים.

76. בהתאם למדידות רעש שבוצעו בתכנית ובסביבתה עולה כי קיימת חריגת רעש שמקורה בתנועת כלי הרכב ועל כן יש לבחון את תרומת התכנית לעליית נפחי הנועה ולהבין את המשמעות על ייעודי ושימושי הקרקע הרגישים בתוך התכנית.

77. לאור העובדה כי מדובר בבניה מרובת מגדלים בהיקף נרחב יש צורך לבחון הצללות והשפעות בינוי.

78. כמו כן מתוכנן תחמ"ש, יש צורך לקבל הנחיות בנושא קרינה ובידוד.

79. חו"ד אדריכל העיר:

80. בינוי ואדריכלות:

81. עבור כל תחנת שנאים שתיקבע בתחום התכנית, יש להבטיח כי לא תהיה פגיעה ברצף הנופי וההליכתי. יש להקפיד על כך שהמופע העל קרקעי של תשתיות (אווור ודומה) המחוייבות עקב צרכים הנדסיים, לא יופנו מחזיתות הבניינים כלפי הרחובות אלא יוטמעו בפיתוח הנופי כלפי פנים המתחם.

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

83. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.

84. תכנון המרתפים (חניון ושטחי שירות) יהיה רק בתחום מגרשים פרטיים. תיאסר הקמת חניות מתחת לשטחים ציבוריים למעט מעבר נקודתי לחיבור תת"ק בין חניונים.

85. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. הגינות הפרטיות יוצרות גידור וניתק בין הדופן של הבניין למרחב הציבורי ופוגעים בעירוניות איכותית.

86. רמפות הכניסה לחניה תהיינה כחלק ממסת הבינוי. ככל ועדיפות זו לא מתאפשרת, יש לקרות את הפורטל הפתוח לשמיים ככל הניתן.

87. 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 מקירות תמך ככל הניתן.

88. 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'.

89. יש לאפשר בהוראות התוכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג ירוק ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

90. 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.
91. 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. תקרת החניון העליונה תתוכנן בעובי מספיק המאפשר נטיעת עצים מעל.
92. יקבע בהוראות התוכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתוכנית ינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים. יש להתייחס לכך גם בשלביות הביצוע.
93. ככלל מוטב 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.
94. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
95. תשתיות:
96. 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.
97. 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.
98. 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.
99. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע.
100. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע. תנאי להפקדה יהא אישור פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.
101. שיפוע רמפת החניה יאפשר כניסת רכב פינוי אשפה.
102. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.

103. רחבות כיבוי אש ימוקמו ברמפות הכניסה לחניונים.
104. **אגף שפ"ע:**
105. יש לתאם ולקבל את אישורה של הגלריה העירונית להעתקת הפסל הלבן למיקום חדש ולקבוע זאת בשלביות הביצוע.
106. **מחלקת מידע תכנוני:**
107. יש לתקן בתקנון: התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד.
108. תכנית זו יכולה לקבוע הוראות רישום תלת ממד רק על תאי השטח הנמצאים בתחום גושים 31337 ו-30509.
109. יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי:
110. "תא/י שטח x כולל/ים מגרש/ים תלת ממדי/ם מספר X, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה ל_____ (ציון הייעודים לפי העניין) ויותרו בו השימושים עבור _____ (ציון השימושים)".
111. יש לציון בדיוק אילו תאי שטח כוללים הוראות רישום תלת ממד ולסמן את תחום מגרש התלת ממד בתשריט.
112. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בסכמה על חלק מתחום התכנית לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:
113. איחוד וחלוקה: הוראות התכנית
114. היות ורק גושים 31337, 30509 הינם גושים מוסדרים תכנית זו יכולה לקבוע הוראות רישום איחוד ו/או חלוקה רק לגביהם לכן מתחם א' יכלול בתוכו תאי שטח הנמצאים בגבולות גושים 31337, 30509.
115. יש להשמיט את סעיפים 1 ו-6 מפרק זה.
116. יש להשמיט את סעיפים 3-4 מפרק זה - 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.
117. יש לצרף את הסעיפים הבאים תחת פרק איחוד וחלוקה:
118. תכנית זו כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
119. השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט כמתחם א', יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

120. יש לצרף נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
121. כל עוד גושים 30247,30097,30134,30051 לא יוסדרו לא ניתן לקבוע בהם הוראות איחוד ו/או חלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' היות ולא קיים רישומים בגושים אלו למעט חלקה 3 בגוש 30134 הרשומה בספר 1015 דף 7198.
122. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד.
123. הפקעות לצרכי ציבור:
124. תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות הפקעה וגם הוראות רישום איחוד וחלוקה היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים לכן, יש להפריד בין הוראות רישום אלו.
125. במידה וישנם תאי שטח להפקעה יש לציין תחת סעיף זה אלו תאי שטח יופקעו, תאי שטח אלו לא יוכללו תחת מתחם איחוד וחלוקה.
126. במידה וכל הרישום יעשה באמצעות איחוד וחלוקה אין להכניס סעיף הפקעה לתקנון.
127. תלת ממד:
128. התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' x כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב.
129. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת מימדי (z_1, z_2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת מימדי.
130. רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא 'שטח היטל' מגרש תלת מימדי' 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.
131. יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב.
132. רישום:
133. בתאי השטח הכלולים הוראות רישום תלת ממד יתאפשר ביצוע רישום תלת ממדי כלהלן:
134. הנפח מעל פני הקרקע ירשם ע"ש הרשות הציבורית, עם זיקת הנאה לציבור.
135. הנפח מתחת לפני השטח ישמש לחניה ושרות עבור כלל השימושים וירשם ע"ש הדיירים.
136. הנחיות מיוחדות:
137. תכנית זו קובעת הוראות איחוד ו/או חלוקה תכנונית בשטחים הכלולים במתחם ב' כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

138. לאחר הסדרת גושים 30247,30097,30134,30051, תוכן תכנית רישום עתידית הנגזרת מתכנית זו בשטחים הכלולים במתחם ב' אשר תקבע הוראות רישום איחוד/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים וכן הוראות רישום תלת ממדי בכפוף להוראות הדין.
139. גוש 300511: גוש בהסדר ירדני לא נמצא לגביו תיעוד, גוש זה חל בתחום חלק מחלקות 3-5 מגוש 30134, מספרי החלקות במפת המדידה הינן פיקטיביות.
140. יש לבצע השלמות נחוצות ותיקונים בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני ולהמיע במסמכים את התיקונים הנדרשים.
- 141. הוראות התכנית:**
142. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
143. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור מחלקת נכסים.
144. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
145. יש לעגן בהוראות התכנית סעיף המפנה בעת מתן היתר בניה למחלקה למדיניות התכנון, שתקבע את השימוש הספציפי להפרשה המבונה. יש לתאם את מיקום ובינוי ההפרשה המבונה מול המחלקה ומדיניות התכנון והמחלקה לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונם של אגף חברה.
- 146. תנאים למתן היתר בנייה וטופס 4:**
147. תנאי לפתיחת תיק להיתר בנייה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התכנית.
148. 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.
149. יש לקבוע מפורשות בשלביות הביצוע כי תנאי לאכלוס שטחי המגורים יהא פיתוח בפועל של שטחי הציבור.
150. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
151. תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר והתמ"ר.
152. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.
153. יש להטמיע סעיף הפקעה לצורך הפקעת שטח ציבורי בתיאום מול מחלקת נכסים.
154. 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.

155. 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.

156. 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.

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

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

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

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

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

162. השלמת חוו"ד של מחלקות ותיאום תכנון נוסף ככל שיידרש:

צתא"ל, צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, , אגף מבני ציבור, תברואה, מנח"י, חברת חשמל, רשות העתיקות, , אגף שפ"ע (תחזוקת כבישים ומדרכות + מחלקת גננות),

הערות טכניות

163. יש לציין בהוראות התכנית, בסעיף 4, כי לא יותרו כל תוספת יחידות דיור, ובהן דיוריות.

164. בסעיף 5 בהוראות התכנית יצויינו כל יחידות הדיור המבוקשות וללא גמישות במספר יחידות הדיור.

165. סעיף 4.1.1 סעיף קטן 1 "דיור ממשלתי", יש לתקן ההגדרה למשרדי ממשלה, בשל ההקשר העלול להתפרש כדיור ציבורי.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ	רפרנט טכניות תב"ע	20.3.2025	

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1382423
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	חברת נופים
עורך התכנית :	מילוסלבסקי גיא
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	19/01/2025
כתובת	תלפיות מזרח בשכונת תלפיות מזרח, מדרום לרחוב ברזאני וממזרח לרחוב ארציאלי.

גוש	חלקה	בשלמות
31228	13	לא
31228	4	כן
31228	6	לא
31228	3	כן
31228	18	לא
31228	5	כן
31228	8	לא
31228	2	כן
31228	17	כן
31228	12	לא
99999	1	כן
30757	102	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבאה"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 21 תשריט 11

מטרת התכנית: על פי מסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף

הקמת מתחם מגורים חדש מעורב שימושים עבור מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור שטח ציבורי פתוח, במסגרת התכנית מוצע הקמה של 3 מגדלי מגורים על גבי רח' חווה ארציאלי, מגדל בן 48 קומות מצדו המערבי של הרחוב ושני מגדלים בני 37 ו-31 קומות בצידו המזרחי. כמו כן, לאורך רח' בראזני מוצע בינוי מרקמי של 6 מבנים בני 9 קומות.

עיקרי והוראות התכנית:

1. שינויי ייעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד, שצ"פ, שביל ציבורי להולכי רגל ודרך, למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, ככר עירונית, דרך ו/ או טיפול נופי, שביל, מגורים ומסחר ומגורים, מסחר ותעסוקה.
2. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית לסה"כ 224,735 מ"ר מתוכם 143,620 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו81,115 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת קווי בניין מרביים, מעל ומתחת הקרקע.
4. קביעת מספר יח"ד ל-1000 יח"ד. מדובר על תוספת של 780 יח"ד על המאושר. מתוכם 250 יח"ד להשכרה.
5. קביעת מספר קומות מרבי ל- 9 קומות מעל הכניסה הקובעת בת.ש 6-1 (ביעוד מגורים ד'), ול- 31-48 קומות בת.ש 9-7 (ביעוד עירוני מעורב).

6. קביעת הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת מפלס הכניסה הקובעת.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר אכלוס.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש הפרויקט.
10. איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמה
גודל יח"ד ממוצעת כ-126 מ"ר כולל ממ"ד.
צפיפות כ-89 יח"ד לדונם נטו. צפיפות ברוטו כ-43 יח"ד לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
		13.64	3,226.69		דרך מוצעת
		3.42	809.75		מבנים ומוסדות ציבור
	609% בנייה מרבי	28.21	6,672.28	300	מגורים ד'
	מתוכם: 2000 מ"ר למבני ציבור ו-38,640 מ"ר למגורים				
	2,073.19% בנייה מרבי	19.30	4,565.64	700	עירוני מעורב
	מגורים (ת.ש. 7): 29,355 מ"ר עירוני מעורב (ת.ש. 7 ו-8): 30,100 מ"ר מגורים, מסחר ותעסוקה (ת.ש. 9): 35,200 מ"ר סה"כ: 94,655				
		0.82	193.95		שביל
		12.68	2,999.98		שטח ציבורי פתוח
	337.97%	21.91	5,182.32		שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור
	153,660 מ"ר	100	23,650.61		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בחלק המערבי של התכנית קיים בינוי של תחנת שאיבה לשפכים ותחנת טרנספורמציה, יתר שטח התכנית ריק מבינוי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 7984, משנת 2004 ייעדה את החלק המערבי של התכנית לשצ"פ (ת.ש. 9 בתכנית בנדון). תכנית מס' 7977, משנת 2005, ייעדה את השטח לאזור מגורים מיוחד, שצ"פ ומתקני הנדסה בחלק המזרחי של התכנית בנדון ביחס לרח' חוה ארציאלי. התכנית כללה 180 יחידות דיור חדשות בבניינים הכוללים 4 קומות מעל לכביש ועוד 3 מתחת למפלס הכניסה – סה"כ 7 קומות. תכנית מס' 7977א, משנת 2012, שינוי בגבולות מגרשים, הסדרת הכניסה לאום ליסון, הסדרת מיבנה קיים משצ"פ לשטח למגורים והסדרת המגרש למיתקן הנדסי – התכנית כוללת את מגרשי המגורים 1 ו-3 בתכנית 7977.					
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.					

עבירות בניה:			
לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות ושטח פתוח.			
ו. תכנית שכונתית: קיימת תכנית אב להתחדשות של השכונה, אינה רלוונטית למתחם זה שהוא מתחם ריק.			
ז. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1 / 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	כן	כן	ראה פרוט בחוות דעת מדיניות תכנון מטה.
עתודות / אחר	ל"ר		

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	תאריך 24/02/2025 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1382423 מצפה תלפיות מונה תדפיס הוראות 21 מונה תדפיס תשריט 11

בדיקת בעליות ונכסים גוש 31228 חלקה 12 - העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות מדינית ישראל, בחלקה נמצא מבנה שחלקו בתחום התוכנית. חלקה 8 - העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות מדינית ישראל, בחלקה נמצא מתקן של חברת חשמל. חלקות 2-6 ו-17 - העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות מדינית ישראל. חלקות 13 ו-18 - העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות מדינית ישראל, זיקת מעבר לרכב שירות. גוש 30757 חלקה 102 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות מדינית ישראל, חכירה מהוונת לרשות עירית ירושלים. שטח החכירה בתחום התוכנית כ-2,168 מ"ר. סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים כ-2,168 מ"ר. נכסים 8854 - שפצים בשכונת תלפיות מזרח שטחים מצב קיים תוכנית 7977א' מגרש 1 ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-2,794 מ"ר. מגרש 3 ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-3,582. מגרש 100 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-270 מ"ר. מגרש 101 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-627.52 מ"ר. תוכנית 7977 מגרש 2 ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-4,175.92 מ"ר. מגרש 4 ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-2,487 מ"ר. מגרש 5 ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-3,661 מ"ר. מגרש 6 ביעוד מבני ציבור, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-436 מ"ר. מגרש 7 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-2,998 מ"ר. מגרש 9 ביעוד שטח למתקנים הנדסיים, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-388 מ"ר.	
--	--

תוכנית 7984 מגרש 22 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-2,168 מ"ר. סה"כ שטח ביעוד סחיר בתחום התוכנית 16,700 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי בתחום התוכנית כ-6,888 מ"ר מצב חדש מגרשים 1-6 ביעוד מגורים, שטח המגרשים 6,672.28 מ"ר. מגרשים 7-9 ביעוד עירוני מעורב, שטח המגרשים 4,565.64 מ"ר. מגרש 10 ביעוד שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור, שטח המגרש 5,182.32 מ"ר. מגרשים 11-14 ביעוד שצ"פ, שטח המגרשים 2,998 מ"ר. מגרש 16 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח המגרש 809.75 מ"ר. מגרש 17 ביעוד שביל, שטח המגרש 193.95 מ"ר. מגרשים 830-831 ביעוד דרך, שטח המגרשים 3,226.69 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד סחיר במצב חדש 11,237.92 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי במצב חדש 12,410.71 מ"ר. הערות הנכסים 1. טבלאות החלוקה לא מציינות את עיריית ירושלים אשר חוכרת את חלקה 102. 2. השטחים הציבוריים ירשמו במלואם על שם עיריית ירושלים במסגרת האיחוד והחלוקה ולא ירשמו לשם המדינה. 3. תנאי להיתר בנייה יהיה פנוי המבנים הנמצאים בשטח אשר אמור להירשם לזכות עיריית ירושלים על חשבון ובאחריות היום. 4. תוכנית זו נבנית על שטחים פתוחים לכן אין סיבה לאשר ולא יותר רישום תלת ממדי מתחת למגרשים ביעוד ציבורי, יש למחוק כל אזכור להוראות הרישום תלת ממדיות, ולתכנון בתת הקרקע הציבורית ממסמכי התוכנית. האגף הנכסים קובע בתוקף שרישום הבעלות העירייה במגרשים הציבוריים יהיה מלא, מלב האדמה ועד רום השמיים. 5. לפי מסמך מדיניות פיתוח לאורך צירי רק"ל במקרים אלו יש להפריש 40% מהשטח המושבח לטובת שטחים ציבוריים. תוכנית זו מציע הפרשה של כ-32% בלבד, לאור הקיפי הבנייה המבוקשים בה יש להגדיל ההפרשה ל-40%. יש לקבל חו"ד מחלקת מדיניות התכנון לנושא המטלות הציבוריות בתוכנית. 6. יש לקבל חו"ד חברת החשמל לנושא המתקן שלהם אשר נמצא בשטח התוכנית. 7. יש לקבל חו"ד חברת הגיחון לנושא המתקן שנמצא בחלקה 12. 8. יש להרחיב את הקו הכחול של התוכנית שיכלול את כל חלקה 6 ולאחד אותה עם תא שטח 16 ולרשום אותם במלואם לשם עיריית ירושלים במסגרת האיחוד והחלוקה. 9. אין להבליט מרפסות מעבר לקווי בניין, במיוחד מרפסות בקו 0 למגרשים ביעוד מבנים	
---	--

ומוסדות ציבור או שטח ציבורי פתוח. 10. יש להוסיף הוראות רישום והפקעה לפני הנוסח הבא : 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 : 11. 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. 12. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. 13. 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 :	
---	--

14. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר). 15. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 16. 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	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
יום רביעי 28 מאי 2025 הנדון : חוות דעת לתב"ע 1382423, תלפיות מזרח [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 21 ולגרסת תשריט מוצע 11 מתאריך 18.2.2025] המקום: שטח מאורך ונרחב מדרום לתלפיות מזרח, בואכה אום ליסון, מצפון לתוואי המשך כביש אשר וינר, מדרום לרח' משה ברזאני ומשני צדי רח' חוה ארציאלי. שטח התכנית מחולק לשני פוליגונים – [1] גוש 31228 חלקות 5-2, 8, 12, 13, 17, 18 ; ו[2] גוש 30757 חלקה 102. שטח התכנית הכולל 23.632 דונם. 2. מצב סטטוטורי: שטח התכנית מיועד למגורים מיוחד לפי תכנית 7977 (10,327 מ"ר), למגורים לפי תכנית 7977 (6,529 מ"ר), לשצ"פ לפי תכניות 7977, 7977א ו-7984 (5,952 מ"ר), לבניין ציבורי לפי תכנית 7977 (436 מ"ר), ולמתקנים הנדסיים לפי תכנית 7977 (388 מ"ר). לפי המצב המאושר בתכניות 7977+7977 ניתן לבנות בשטח 180 יח"ד בשטח בנוי עיקרי בסך 21,600 מ"ר. 3. מצב מוצע: הקמת מתחם חדש מעורב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. שינוי יעודי הקרקע בשטח התכנית למגורים ד' – תאי שטח 1-6 בשטח כולל בסך 6,672 מ"ר ; לעירוני מעורב – תאי שטח 7-9 בשטח כולל בסך 4,565 מ"ר ; לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 10 בשטח בסך 5,182 מ"ר ; למבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 16 בשטח 810 מ"ר ; לשצ"פ – תאי שטח 11-14 בשטח כולל בסך 3,000 מ"ר ; לשביל – תא שטח 17 בשטח בסך 194 מ"ר ; ולדרך מוצעת – תאי שטח 830-831 בשטח כולל בסך 3,227 מ"ר. יעוד עירוני מעורב: מוצעת הקמת מגדל בן 48 קומות בתא שטח 9 מצדו המערבי של ציר הרק"ל ברח' ארציאלי ושני מגדלים בני 37 ו-31 קומות בתאי שטח 7-8 מצדו המזרחי של רח' ארציאלי. בתאי שטח 7-9 מוצעות סה"כ 700 יח"ד. מהן 210 יח"ד בתא שטח 7, 250 יח"ד בתא שטח 8 (דיור להשכרה), ו-240 יח"ד בתא שטח 9. סך השטח הבנוי הכולל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

המוצע בייעוד עירוני מעורב הוא 115,535 מ"ר, מתוכם שטח מרבי בסך 94,655 מ"ר (2,073% בנייה), ושטח עיקרי בסך 77,075 מ"ר.

ייעוד מגורים ד': בתאי שטח 6-1 מוצעים מבנים בני 9 קומות לאורך רח' ברזאני, וכן מוצעות סה"כ 300 יח"ד, 50 יח"ד בכל תא שטח. סך השטח הבנוי הכולל המוצע בייעוד מגורים ד' הוא 64,920 מ"ר, מתוכם שטח מרבי בסך 38,640 מ"ר (579% בנייה), ושטח עיקרי בסך 34,320 מ"ר. מתוך השטח העיקרי מוצע שטח בנוי בסך 2,000 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור.

בתא שטח 16 המיועד למבנים ומוסדות ציבור מוצע שטח כולל בסך 4,830 מ"ר, מהם שטח מרבי בסך 2,850 מ"ר (352% בנייה), ושטח עיקרי בסך 2,350 מ"ר.

בתא שטח 10 המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור מוצע שטח כולל בסך 29,767 מ"ר, מהם שטח מרבי בסך 17,515 מ"ר (338% בנייה), ושטח עיקרי בסך 14,572 מ"ר.

4. הערכת התכנית:

1.

1. מדובר בתכנית המוצעת על שטח פנוי נרחב. אמנם חלק מהשטח מאושר למגורים, אך יש לקחת בחשבון שרובו מהווה חלק חשוב מהמערכת הטבעית והאקולוגית בדרום-מזרח ירושלים. רוב שטח התכנית (ממז' לרח' ארציאלי) נמצא באגן נחל דרגה עליון, וכלול בתחום אתר הטבע העירוני "גאיות דרגה" – אתר מס' 26 בסקר הטבע העירוני, המוגדר כ"מכלול טבעי פתוח-כפרי", חלק ממקבץ-על נחל קידרון, כלומר רצף של שטחי טבע בעלי ערך. הפולגון המערבי של התכנית הנמצא בין רח' ארציאלי ואליהו חכים כלול בתחום אתר הטבע העירוני "גן ארמון הנציב" – אתר מס' 76 בסקר הטבע העירוני, המוגדר כ"מכלול טבעי מפותח" המקיף את שכונת ארמון הנציב מדרום. לפיכך חשוב מאוד לקבל הנחיות מהרשות העירונית לאיכות הסביבה והאקולוגית העירונית, לרבות ביצוע סקר מפורט של תשתיות הטבע העירוני הקיימות.

2. יש לבחון את גבולות התכנית המוצעת. תחום התכנית מותיר שטחים כלואים בינה לבין המרחב הבנוי של תלפ"ז. יש לכלול בתכנית את כל שטח חלקה 6 בגוש 31228, אשר מיועדת במצב המאושר למבנים ומוסדות ציבור לפי תב"ע 7977, וכן את חלקה הצפוני של חלקה 18 הכלוא בין רח' ברזני וארציאלי אשר מיועד לשצ"פ.

3. אנו מתנגדים לבינוי המוצע בצד המערבי של התכנית (תא שטח 9). מדובר בשטח המיועד לשצ"פ. זהו שטח פתוח המהווה כאמור לעיל חלק מאתר טבע עירוני "גן ארמון הנציב", שטח אשר חשיבותו רבה בהיותו מסדרון טבעי צר יחסית בין כבישים המחבר בין השטח הפתוח מדרום לשכונה לבין ואדי קשאני – הוא הפארק המרכזי של השכונה, ובכך שומר על רצף של המרחב הפתוח. יתרה מכך, שטח זה ממוקם ממש באפיק הנחל, ולבינוי המאסיבי המוצע בו תהיינה השלכות מרחיקות לכת בכל הקשור לניקוז וחילחול. לאור זאת, אנו סבורים שיש לשקול לבטל לחלוטין את הבינוי המוצע בשטח זה.

4. יש לציין כי קיימת טעות או סתירה בנתוני יח"ד המוצעות בתכנית. בדברי ההסבר מצוין כי התכנית כוללת 700 יח"ד ו-250 יח"ד להשכרה - כלומר סה"כ 950 יח"ד, וכך גם בעיקרי הוראות התכנית (סעיף 2.2). עם זאת, סכום יח"ד המצוינות בטבלה 5 הוא 1,000 יח"ד.

5. בנוסף על כך, מתחת לטבלה 5 בסעיף "הוראות טבלה 5" רשומה הערה לפיה "תותר תוספת של עד 10% ממספר יחידות הדיור לעת מתן היתר בנייה ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה ללא צורך בהקלה ו/או שינוי תב"ע". תוספת כזאת לא מקובלת ויש למחוק הערה זו.

6. סך זכויות הבנייה המוצעות בייעוד עירוני מעורב (תאי 7-9) חורג

- באופן משמעותי מהמדיניות עבור אזור זה. יש לקבוע בתאי שטח אלה 720% בנייה (מרבי), כלומר סה"כ 32,872 מ"ר, מהם 75% למגורים – 24,654 מ"ר מרבי, ו-25% לתעסוקה – 8,218 מ"ר מרבי. שטחים אלה יחולקו בהתאם לשטחים של תאי השטח 7-9.
7. בנוסף לכך, יש להנמיך את הבינוי המוצע בתאי שטח 7-9 ל-18 קומות לכל היותר.
8. להבנתנו, התקיימה לאחרונה פגישה בין היזם לבין מהנדס העיר ובה סוכם על זכויות הבנייה שניתן לאפשר בחלקי התכנית השונים, וכתוצאה מכך סך השטחים ויחיד המוצעות עשויים להשתנות. עם זאת, אין עדיין מסמכים מעודכנים לפי הסיכום הנ"ל ולפיכך עלינו להתייחס לנתונים שבמסמכים הרשמיים שהוגשו.
9. להלן התייחסות פרוגרמטית עבור תכנון ל-1,000 יחיד כפי שמוצע בתכנית כעת. ככל ויוחלט לקדם את התכנית תוך צמצום סך יחיד בהתאם לסיכום הנ"ל, יש לפנות אלינו לקבלת התייחסות פרוגרמטית מעודכנת.
10. במסגרת עבודת יועץ הפרוגרמה בצוות הפרויקטור לשכונת ארמון הנציב ובתיאום עם המחלקה, נקבעו לאחרונה מדדים דמוגרפיים מעודכנים לגבי אוכלוסיית היעד בתכניות המקודמות, לפיהם גודל משק הבית הממוצע הצפוי הוא 3.6 נפשות, ואחוז שנתון חינוך ממוצע בסך 2.0%. לפיכך בתחום התכנית הכולל 1,000 יחיד צפויים להתגורר 3,600 תושבים, וגודל שנתון החינוך הצפוי הוא 72 ילדים בשכבה.
11. לפיכך עבור האוכלוסייה הצפויה להתגורר בתחום התכנית צפוי ביקוש ל-5 כיתות מעון יום, 7 כיתות גן ילדים, 16 כיתות בייס יסודי ו-16 כיתות בייס על-יסודי.

שצ"פ - לפי מדד של 4 מ"ר לנפש (סף הבית + תפקודי) נדרש שצ"פ בשטח של 14.4 דונם.

להערכתנו צפויים כ-600 מתפללים באופן תדיר, עבורם נדרש שטח כולל של כ-1,500 מ"ר, אשר יכול להתחלק בין שלושה בתי כנסת. יש לקבל התייחסות ממנהל האגף למבני דת לגבי השטח הנדרש עבור בתי כנסת.

1.

1.

12. לאור האמור לעיל, יש לשנות את היצע השטחים הציבוריים בתכנית כלהלן:

- התכנית מציעה תא שטח בייעוד מעורב של "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" (תא שטח 10) בחלקה המזרחי. ראשית, אנו סבורים שיש להפריד בין תאי שטח למבני ציבור בנויים ושטחי ציבור פתוחים. בנוסף, מיקום מבני ציבור לרבות מוסדות חינוך בכניסה לשכונת אום ליסון אינו מיטבי ועדיף למקם מוסדות אלה בקרבת צירי תחבורה ציבורית, כגון ציר הרק"ל העתיד לעבור ברח' חוה ארציאלי.
- בהתאם לאמור לעיל, יש להציע תא שטח למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 5 דונם אשר ימוקם על שטח חלקה 5 וחלק מחלקות 4 ו-18 בגוש 31228, במקום תאי שטח 5, 6 ו-12, וכן חלק מחלקה 18 (אשר מוצע להוסיף לתחום התכנית). בשטח זה ייקבע שימוש לחינוך עבור בייס על-יסודי (שעשוי לכלול 18 או 24 כיתות), זאת לאור התוספת המשמעותית של יחיד בתכניות ההתחדשות העירונית המקודמות באזור זה, אשר ברובן לא ניתן לספק שטח משמעותי לצורך מוסד בסדר גודל זה.
- יש לשנות ייעוד לשצ"פ בשטח בהיקף של 3 דונם בחלקו

המזרחי ביותר של תא שטח 10. השטח הנותר בתא שטח 10 ישנה ייעוד למגורים ד', כהחלפה עם השטח למגורים בתאי שטח 5-6 אשר הצענו לשנות ייעודם ממגורים למבני ציבור. ▪ תא שטח 16 המיועד למבנים ומוסדות ציבור יוגדל מעט לשטח של 1 דונם, וייקבעו בו שימושי "חינוך, חברה וקהילה". בתא שטח זה מוצע לשלב אשכול מעון יום 3 כיתות בקומת הקרקע וחצרות צמודות, ומעליו 2 כיתות גני ילדים. ▪ יש לשנות את מיקומו של תא שטח 11 המיועד לשצ"פ, להעבירו למרכז המתחם המזרחי ולמקומו בתחום חלקה 6 אשר מוצע לצרף לתחום התכנית. תא שטח זה ישנה יוגדל לשטח של 600 מ"ר וייקבע בו ייעוד למבנים ומוסדות ציבור לשימושי דת, לצורך הקמת שני בתי כנסת. במקביל לכך השטח המיועד למגורים ד' יורחב מזרחה על המיקום של תא שטח 11. ▪ השטח הנותר בתחום חלקה 6 אשר צורף לתכנית ייעוד לשצ"פ. בכך סך שטח השצ"פ המוצע בתכנית, כולל השטח בחלקה 18 שאנו מציעים לצרף לתכנית יגיע ל-7 דונם לפי הערכה – כלומר כ-2 מ"ר לתושב. מדובר בשיפור של המצב המוצע, אם כי שטח זה עדיין לא מספק את המענה הנדרש לפי הפרוגרמה. יש לזכור כי התכנית המוצעת גובלת בשטח פתוח סמוך מדרום. ▪ מעבר לשימושים המוצעים בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, יש להקצות שטחי ציבור מבונים כמפורט (להלן: 1) אשכול מעונות יום בן 3 כיתות בשטח 441 מ"ר בנוי (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), וכן שטח לחצרות צמודות בסך 305 מ"ר. יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי. (2) שטח ציבורי בנוי עבור 5 כיתות גני ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א, סה"כ 650 מ"ר בנוי ו-875 מ"ר חצרות. רצוי שגני הילדים ייבנו במקבצים של 2 ו-3 כיתות על מנת להקל על הגישה אליהם והתפעול שלהם. (3) שטח ציבורי בנוי עבור בית כנסת בגודל 500 מ"ר. ▪ יש לציין במפורש במסמכי התכנית את השימושים הציבוריים הנ"ל, מס' הכיתות המוקצה עבורם והיקף השטחים הבנוי והחצרות של כל שימוש, ולסמן אותם בהתאם בנספח הבינוי שיהיה מחייב בעניין זה. 13. 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 – מנח"י ומבני דת. 14. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה, ובעזרת מערכות עצמאיות ונפרדות ככל הניתן מהמגורים. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע. 15. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין." 16. 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. 17. בחלקו המערבי של תחום התכנית קיימים כיום מתקנים הנדסיים – תחמ"ש (בחלקה 8) ומתקן ביוב (בחלקה 12) - המיועד להריסה לאחר שיופעל מתקן במיקום סמוך (בחלקה 9, תא שטח 300 לפי תכנית 7977א), אשר טרם נבנה. התכנית כלל לא	
--	--

מתייחסת למתקנים אלה : תא שטח 7 בייעוד עירוני מעורב כולל בשטחו חלק משטח התחמ"ש, ואילו חלק מהשטח של מתקן הביוב בחלקה 12 מיועד לדרך מוצעת (תא שטח 831). על התכנית להציג בנושא זה פתרון מוסכם עם חברת החשמל וחברת הגיחון. יש לקבל בעניין התייחסות של הרשות לאיכות הסביבה. 18. לפי הוראות התכנית, בתחום תאי השטח המיועדים לשצ"פ יותרו שימושים לתשתיות וכן לחניון תת-קרקעי ברישום תלת-ממדי. אנו סבורים שיש להימנע מצב זה, ולאפשר פיתוח אדמה בעומק משמעותי שיאפשר נטיעה וצמיחה של עצים בוגרים והקמת גינות משחק.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
שלום רב, בתקנות פרק 4 סעיף 4.2.2 א. בינוי 1. יש להוסיף סטיה ניכרת על מנת להבטיח רציפות של המסחר לרחוב.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1382423 – מצפה תלפיות כללי - מדובר בתכנית לקביעת מסגרת תכנונית למגדל בן 48 קומות מצדו המערבי של רחוב חוה ארציאלי ושני מגדלים בני 37 ו- 31 קומות לאורך ציר רק"ל. בינוי מרקמי לאורך רחוב ברזאני עד 9 קומות והפרשות מבונות לצורכי ציבור בקומות שמתחת למפלס הכניסה במבנים המרקמים. התכנית חלה על החלקות הבאות : גוש שומה 31228 – חלקות 2-5,17 וחלק מחלקות 6,8,12-13,18. גוש שומה 30757 – חלק מחלקה 102. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות ההבאות : - התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד. היות וגושים 31228,30757 הינם גושי שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקות התלת ממדיות, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את כל ההוראות הנוגעות לתלת ממד בתקנון וכן בתשריט המוצע משום שאין ברות ביצוע.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום. - בטבלה שבסעיף 1.5.5 לתקנון יש לתקן את סוג הגוש בגוש 30757 מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. 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. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. הפקעות לצרכי ציבור: במידה ותכנית זו לא תרשם מכח הוראות איחוד ו/או חלוקה, אין מניעה כי השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: גוש 31228: - חלקות 2-6,8,12-13,17-18 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1514/2012 הרשומה מתאריך 18.04.2013. גוש 30757: - חלקה 102 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 310/2006 הרשומה מתאריך 09.07.2007. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. - 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.	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	חברת הגיחון מח' המים
לא התקבל	חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הוספת יחידות דיור.	תוספת חריגה של יח"ד בתחום שטח זה חריגה משמעותית בגובה הבניה ובאחוזי הבניה	התאמה לחזון העיר
תוספת תעסוקה ומסחר בכניסה לשכונה.		כלכלת היישוב/ הרשות:
תוספת שטחים למבנים ומוסדות ציבור.		השפעות חברתיות:
	- מוצעת דרך לשימוש למגרשים פרטיים. - הדרך מוצעת על תוואי מתקנים הנדסים ועל מגרש חום מאושר. - מוצעת חנייה עילית.	תשתיות ותחבורה:
	- עקירת עצים בוגרים. - בנייה בשטחים המיועדים לשצ"פ. - מוצעת בנייה משמעותית בתוואי נחל ומתקנים הנדסיים.	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית כוללת את תחום תכנית 7977 הכוללת כ 17 דונם בייעוד מגורים וכוללת 180 יחידות דיור ושטחים נוספים ממערב בייעוד של שטים ציבורים פתוחים.
2. שכונת ארמון הנציב עתידה לעבור תהליכי התחדשות עירונית במסגרת תוכניות לפינוי בינוי בצורה משמעותית, ותוספת צפויה של אלפי יח"ד-במסגרת זו יש חשיבות לכל חטיבת קרקע ביעוד ציבורי על מנת לתת מענה פרוגרמתי לצורכי ציבור.
3. במסגרת תוכנית 7977 המאושרת ישנם שטחים ביעוד ציבורי בהיקף משמעותי -שטחים אלו נדרשים פרוגרמטית לצורכי ציבור עבור השטחים הסחירים בשטח התוכנית המאושרת ולשכונות ארמון הנציב באופן כללי.
4. לא ניתן לשנות את שימוש ויעוד השטחים הציבוריים בתוכנית כולה ובכלל זה באגף המערבי

- של התוכנית, לטובת שטחים סחירים ולהקטין את היקף השטחים הציבוריים בתוכנית ובפרט לאור המצוקה והצורך בשכונת ארמון הנציב ככל.
5. הדבר אמור כמדיניות כללית בעיר מתוך מגמה לשמר את היקף שטחי הציבור ולטייבם בפרט לאור תנופת הפיתוח וההתחדשות ותוספת יח"ד המצריכה מענה פרוגרמטי לצורכי העיר ההולכת ומצטופפת.
6. יחד עם זאת מכיון שהתוכנית המוצעת אינה גורעת מהיקף השטחים הציבוריים אלא להיפך אף מגדילה אותם ומטייבת את מיקומם ואפשרויות הפיתוח שלהם, ניתן לאשר את הצרחת ומיקום שינוי המגרשים לצורך טיוב השימושים הציבוריים והגדלתם.
7. במסגרת בחינה של התכנון המוצע בתחום תכנית 7977 הוחלט לצרף לתכנית שטחים צמודים הנמצאים על הציר הראשי של השכונה והם בייעוד של שטחים ציבוריים פתוחים ומספר מתקנים טכניים מתוך מטרה לייעל את המרחב הציבורי בצורה מיטבית, הוחלט להציע חילופי קרקע בין השטחים המצויים על הציר הראשי של השכונה, להעביר אותם מזרחה במטרה להתאים את הבינוי המוצע למרחב ולמיקום הנכון של בניה גבוהה ביחס לבניה נמוכה, ולהרחיק את הבניה הגבוהה מהתכנית להתחדשות עירונית המקודמת מצפון ולבטל את כל המתקנים הטכניים המאושרים ולמקם אותה בצורה יעילה יותר.
8. התכנית מציעה איחוד וחלוקה בין השטחים הכלולים בקו הכחול ומציעה הפקעה של כ-40% מתוך שטחי המגורים המאושרים ומגדילה באופן משמעותי את השטחים הציבוריים והפריסה שלהם.
9. מיקום הבניה החדשה על הציר הראשי בכניסה לשכונה מתאפשר באמצעות חילופי הקרקע המוצעים וההפרשות הנוספות לצורכי ציבור הכלולים בתכנית.
10. לאחר הגשת התכנית נערכו מספר רב של פגישות מתוך מטרה לאפשר את קידום התכנית בחלופה תואמת למדיניות ובהתחשב בצרכים של השכונה מעבר לשימוש של מגורים רגילים.
11. הוחלט כי התכנית שעמדה בתנאי סף אינה מקובלת ויש לתקן אותה על פי העקרונות הבאים:
- א. הקו הכחול של התכנית יורחב ויכלול את השטחים הציבוריים הנוספים המאושרים על פי תכנית 7977 – מגרש 6 בייעוד בנייני ציבור, מגרש 7 בייעוד שטח ציבורי פתוח, מגרשים 8-9-10-11 בייעוד של מתקנים טכניים ואת מגרשים 30 בייעוד דרך או טיפול נופי והחלק הצפוני כולל של השצ"פ בתא שטח 26 מתכנית 7984.
- ב. התכנית תציע הפרשה מלאה של 40% סה"כ מהשטח הסחיר על פי המצב המאושר הכולל כ-17 דונם ושטחים אלה יהיו חלק מהשטחים הציבוריים שיפורטו בהמשך.
- ג. השטח של המגרשים הסחירים יהיו בהיקף של 10,113 מ"ר לאחר הפקעה של 40 אחוז.
- ד. החלק המזרחי הכולל את תאי השטח עבור מגורים ד' – יכלול כ-5.5 דונם בייעוד מגורים שימוקמו בחלק המזרחי של התכנית.
- ה. מגרשים אלה יכללו 400 יחידות דיור סה"כ ויוצעו בבניינים של עד 12 קומות מעל מפלס הרחוב ועוד קומות תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה במגרשים. קווי בניין יוצעו במרחק של 3 מ' כלפי החזית הקדמית, 4 מ' צידי ו-5 מ' אחורי. מרחק בין המבנים יהא לפחות 8 מ'. הבינוי יגשר על הטופוגרפיה כאשר בדופן הפנימית יוצע שטח לחנייה ושטחי שירות ובחלק הפונה דרומה, קרי הבינוי המדורג כלפי דרום יהא שטח עיקרי.
- ו. התכנית תציע בחלק המערבי של מתחם זה שטח עבור בית ספר בהיקף של 5 דונם לפחות עבור שימוש לחינוך לבי"ס על-יסודי (שעשוי לכלול 18 או 24 כיתות), זאת לאור התוספת המשמעותית של יח"ד בתכניות ההתחדשות העירונית המקודמות באזור זה, אשר ברובן לא ניתן לספק שטח משמעותי לצורך מוסד בסדר גודל זה. כמו כן, בת.ש. זה יוצע אשכול מעון יום של 3 כיתות וחצרות צמודות ו-2 כיתות גני ילדים.
- ז. ת.ש. 16 המיועד למבנים ומוסדות ציבור יוגדל לשטח של 1 דונם ויאוחד עם מגרש 6 בתכנית 7977 כך ששטח המגרש יהיה בהיקף של כ-2.8 דונם. השימושים ייקבעו ל"חינוך, חברה, דת וקהילה" לרבות בית ספר יסודי ובית כנסת בהיקף של 500 מ"ר.
- ח. יש לשנות את מיקומו של ת.ש. 11 המיועד לשצ"פ, ולהעבירו בסמוך לת.ש. 17, וגודלו ייקבע ל-600 מ"ר.

- ט. החלק המערבי של התכנית המציע בניה גבוהה על ציר הרכבת הקלה העתידי יוצע על פי העקרונות הבאים:
- י. התכנית מציעה כ 4.5 דונם עבור שימושים אלה.
- יא. יבחן המיקום המוצע עבור המגדלים ככול הניתן בצמתים מצפון ולא בנסיגה כפי שמוצע כדי לייצר רציפות מיטבית של השטחים הציבוריים וייצירת דפנות פעילו בין הרחובות המקיפים את הכיכר.
- יב. מדיניות הרכבת הקלה העתידית בשטח זה שהוא לא קו רכס היא בניה של 720% ב 18 קומות ו-25% שימושים שהם לא מגורים רגילים.
- יג. לאור מיקום המגדלים בכניסה לשכונה והמגדלים המתוכננים בסביבה בגבהים של 40 קומות ויותר לאור הרצון לייצר בתכנית שימושים שלא ניתן לייצר בתכניות פיננסי בינוי בשכונה המתחם יכול את העקרונות הבאים:
- בניה של עד 30 קומות.
 - אחוזי בניה מרבים של 1200% בניה נטו.
 - 50% משטחי הבניה מעל לקרקע עבור מגורים רגילים.
 - 50% משטחי הבניה מעל לקרקע עבור דירות להשכרה, מסחר ותעסוקה (שני שליש עבור דירות להשכרה ושליש עבור מסחר ועסוקה).
 - הדירות להשכרה יהיו לתקופה של 20 שנים לפחות.
- יד. התכנית תבטל את כל המתקנים הטכניים המאושרים על פי תכנית 9799 ובתיאום עם גופי התשתית השונים מתקנים אלה יבוטלו, יצומצמו או ימוקמו בשולי המתחם בתיאום עם אגף התכנון וייקבעו בשלבויות הביצוע של התכנית.
- טו. הכביש המוצע בתא שטח 831 יבוטל – אין הצדקה לייצר כביש גישה עבור כניסה לחניה לחניון פרטי.
- טז. ניתן לבחון כניסה לחניה לתא שטח 7 או 8 בתיאום עם אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה.
12. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להחלטה זו.
13. יש לקבוע במסגרת התכנית שלביות ביצוע בתיאום עם מהנדס העיר הן לעניין שטחי הבניה השונים, הן לעניין פיתוח השטחים הציבוריים והן לעניין בניית מבני הציבור.
14. היקף הבינוי בשטח למבני הציבור ייקבע לעד 240% בנייה ב-6 קומות. קווי הבניין יסומנו כדלקמן: אפס כלפי שטחים ציבוריים ו-3 מ' כלפי שטחים פרטיים ומעצים המיועדים לשימור.
15. יש לקבל חוות דעת צוות תכנית אב לתחבורה לעניין חתך רחוב חווה ארציאלי, זאת לטובת הסדרת הרחוב ותכנונו לרק"ל העתידית.
16. יש להציע מעברים להולכי רגל כל 100 מ' מרחוב בראזני כלפי השטחים הציבוריים מדרום.
17. יש לתקן את מסמכי התכנית ולתאמם עם תכנית מצרנית מצפון, תכנית מתחם י"ט מס' 1360486 בנושא חתך רחוב ברזני המשותף, לרבות צומת רחוב ברזני ורובוביץ'. במסגרת בחינה זו נדרש לבחון את ביטול מגרש 200 לפי תכנית מס' 7977' בייעוד הדרך.
18. בשטח התכנית ובצמידות אליו קיימים מתקנים הנדסיים בעלי השלכות סביבתיות ובניהם תחנת שאיבה לביוב ותחנת טרנספורמציה, יש לתאם נושא זה מול מח' איכות הסביבה ולקבל את אישורם כתנאי להפקדת התכנית.
19. לפי מערכת ה-GIS העירונית נראה שקיים סימון של נחל העובר בשטח התכנית, נדרשת בחינה של נושא זה מול מחלקת איכות הסביבה בכל הנוגע לבינוי המוצע ושטחים הציבוריים.

בינוי ופיתוח:

20. תמהיל דיור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
21. שטח דירה ממוצעת גבוה מהמקובל (126 מ"ר עיקרי וממ"ד) יש לצמצם שטח יח"ד ממוצע לעד 100 מ"ר עיקרי + ממ"ד (ללא הדירות של 55 מ"ר).
22. בהערה בטבלה שבסעיף 5, יש להסיר את הקביעה כי תותר תוספת של 10% מיח"ד המוצעות בשלב הליך הרישוי.
23. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות

- כקומות בגובה כפול. גובה קומה טכנית תוצע בגובה מינימלי לרבות גרעין המעלית והמדרגות.
24. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
25. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
26. קווי הבינוי יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
27. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 2 מ' בתחום קווי הבינוי ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
28. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
29. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
30. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
31. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.
32. תותר הצמדת דיוריות לכ-20% ממספר הדירות המוצע, בהתאם לנוהל דיוריות בתכניות חדשות של מינהל התכנון. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח דיורית יהיה בין 25-50 מ"ד בלבד, הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארכת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות, תכנון הדיוריות יקבע בהיתר הבניה. עוד יצוין בהוראות כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין. יש לתקן בהוראות התכנית בהתאם.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

33. מעבר לשימושים המוצעים בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, יש להקצות שטחי ציבור מבונים כמפורט להלן:
- א. אשכול מעונות יום בן 3 כיתות בשטח 441 מ"ר בנוי (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), וכן שטח לחצרות צמודות בסך 305 מ"ר. יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי.
- ב. שטח ציבורי בנוי עבור 5 כיתות גני ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א, סה"כ 650 מ"ר בנוי ו-875 מ"ר חצרות. רצוי שגני הילדים ייבנו במקבצים של 2 ו-3 כיתות על מנת להקל על הגישה אליהם והתפעול שלהם.
- ג. שטח ציבורי בנוי עבור 2 בית כנסת בגודל 500 מ"ר כ"א.
34. 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 – מנח"י ומבני דת.
35. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה וככל הניתן מקומות הקרקע, ובעזרת מערכות עצמאיות ונפרדות ככל הניתן מהמגורים. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע.
36. לפי הוראות התכנית, בתחום תאי השטח המיועדים לשצ"פ יותרו שימושים לתשתיות וכן לחניון תת-קרקעי ברישום תלת-ממדי. אנו סבורים שיש להימנע מצב זה, ולאפשר פיתוח אדמה בעומק משמעותי שיאפשר נטיעה וצמיחה של עצים בוגרים והקמת גינות משחק.
37. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.

נכסים:

38. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת הסעיפים הבאים בתכנית וקבלת אישור אגף נכסים:
39. טבלאות החלוקה לא מציינות את עיריית ירושלים אשר חוכרת את חלקה 102. השטחים הציבוריים ירשמו במלואם על שם עיריית ירושלים במסגרת האיחוד והחלוקה ולא ירשמו על שם המדינה.
40. תנאי להיתר בנייה יהיה פנוי המבנים הנמצאים בשטח אשר אמור להירשם לזכות עיריית ירושלים על חשבון ובאחריות היזם.

41. רישום הבעלות העירייה במגרשים הציבוריים יהיה מלא, מלב האדמה ועד רום השמיים, ככול ומבקשים להציע חניונים מתחת לשטחים ציבוריים יש לתאם את הנושא מול מחלקת נכסים.

42. יש להוסיף הוראות רישום והפקעה לפני הנוסח הבא: 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.

43. 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).

44. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את שטחי הציבורי.

א. 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.

ב. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורי .

45. 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 ממגיש התכנית.

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

47. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה

תנועה וחנייה:

48. יש להשלים את דרישות אגף תוש"ה ולהטמיען במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.

49. יש להציע חנייה לפי תקן בתחום התכנית, ללא הפחתה בתקן כפי שמוצע.

תשתיות:

50. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת .

51. יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת כיתות הגן

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

53. יש להציג פתרון למתקן הביוב הקיים במגרש 12, יש לתאם את הפתרון מול חברת הגיחון ולקבל את אישורם כתנאי להפקדת התכנית.

54. יש להציג פתרון למתקן החשמל הקיים במגרש 7 ולקבל את אישור חברת חשמל כתנאי להפקדת התכנית.

עצים:

55. התכנית מציעה לעקירה 35 עצים בוגרים הנמצאים בתוך שטח התכנית ומשמרת רק את העצים בשולי התכנית. יש לקחת בחשבון את תשתית העצים הקיימת בתכנון המחדש של המבנים.

56. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

57. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע, לקבל את אישור המחלקה ולהטמיע הוראות בגין עצים בהוראות התכנית כתנאי להפקדת התכנית.

איכות הסביבה:

58. יש להשלים את המסמכים הנדרשים להלן ולקבל את חוות דעת מח' איכות הסביבה ואת אישור המחלקה כתנאי להפקדה.

59. לא הוגש מסמך סביבתי המתייחס לאותם מתקנים כמוקדים אלו בעלי השפעות של קרינה,

ריח ורעש ולשאר הסוגות הסביבתיות.

60. לא הוגש סקר טבע עירוני על אף שהתכנית חלה באתר טבע עירוני : גאיות דרגה.

61. לא הוגש נספח הידרולוגי על אף גודלה של התכנית וסמיכותה לנחל דרגה.

כללי:

62. יש להציע בכל מגדל חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן :

- א. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
- ב. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
- ג. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
- ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
- ה. חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
- ו. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.

63. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה :

- א. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
 - ב. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
 - ג. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
64. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים :
- א. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 - ב. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 - ג. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 - ד. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 - ה. חדר זה ייחשב כשטח שירות.

65. יש להשלים את דרישות אגף תברואה ולהטמיען במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
66. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
67. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
68. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
69. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
70. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
71. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע :
- א. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
72. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בעניין פקיעת תוקף התכנית ל- 7 שנים.
73. השלמות חו"ד המחלקות הנדרשות : , חח"י, שפ"ע גננות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות, צתא"ל, תושי"ה, ותברואה בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
74. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין במגרשים המצרניים.
75. 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: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1246404
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	אבן קפיטל בע"מ
עורך התכנית :	רוזנשיין מטיו אהרן
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	28/07/2024
כתובת	אברהם מאפו 6 , טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30028	57	כן
30028	53	לא
30028	54	לא
30028	56	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	הוחלט : הוועדה לאחר שבחנה את המסמכים שהוצגו ואת המלצת הוועדה המקומית, מחליטה לאמץ את החלטת הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים : 1. הוועדה בחנה את נפחי הבינוי המוצעים בתכנית ביחס לבינוי המאושר במקטע הרחוב וביחס לעקרונות תכנית מתאר 2000 לאזור מגורים, המהווה מדיניות ומצאה כי נפחי הבינוי אינם מהווים חריגה משמעותית מעקרונות התכנון וזאת בהתייחס לחלופות תמ"א 38 ולכך שהתכנית מציעה הריסה ובניה, הפרשה לצרכי ציבור וכן מתן מענה מלא עבור חניה בתחומה. 2. בהמשך לאמור ובהתאם להמלצת ועדה מקומית יש להציע הפרשה מבונה בשטח של 110-120 מ"ר עבור משרדים שימוש למשרדים עירוניים. מיקום ההפרשה יוצע בשטח איכותי ומונגש ובגישה נפרדת ועצמאית מהכניסה אל מבנה המגורים. 3. מרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין בלבד, בהתאם למוצג בנספח הבינוי. 4. יש לצמצם את חדר היציאה מהגג לגובה מינימלי נדרש מרצפת הבטון העליונה. 5. גובה גדרות היקפיות לא יעלה על 1.20 מ'. 6. יקבעו בהוראות התכנית סעיפי סטייה ניכרת לעניין : גובה המבנה, מס' הקומות, קווי הבניין, שימושים. 7. תיקונים טכניים בתאום לשכת התכנון. 8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 191 לחוק התכנון והבנייה. 9. הערה : החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה
29/09/2024	
11/09/2024	

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

ניתן לאפשר את גובה הבינוי המוצע מאחר והתוכנית מציעה מבנה חדש בן 7 קומות התואמת את מס' הקומות וגובה המבנים שאושרו במקטע הרחוב.

ע"פ חו"ד מח' מדניות התכנון נדרשת הפרשה מבונה בסך של 110-120 מ"ר עבור משרדים עירוניים, יש להוסיף בתקנון התוכנית שימוש משרדים עירוניים ולתקן את מסמכי התוכנית בתאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו, מיקום ההפרשה יוצע בשטח איכותי ומונגש ובגישה נפרדת ועצמאית מהכניסה אל מבנה המגורים.

בהמשך להפרשה המבונה הנדרשת, יש להטמיע בהוראות התוכנית :

מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי יהא מחייב ויייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.

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

תנאי למתן היתר יהיה אישור ותאום מול אגף מבני ציבור

יקבע כי תנאי לטופס אכלוס יהיה ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י אגף מבני ציבור.

תנאי למתן היתר יהיה אישור מחלקת נכסים.

עצים :

במסגרת התוכנית מוצעים עצים רבים לכריתה, יש לקבוע בתקנון התוכנית הוראות בדבר נטיעות חדשות לכל הפחות של 4 עצים בוגרים שיתוכננו בחזית לרחוב ובתחומי יתר המגרש. לכל אורך החצר הקדמית תוצע אדמה גננית בעומק של לפחות 1.5 מ'. מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם.

בנספח הבינוי ביחס לעצים שסומנו לשימור, בתיאום עם אגף שפ"ע יש לקבוע רדיוס מגן ללא בינוי אשר יבטיח שמירה על העצים.

למניעת הגבהת גדר כלפי רחוב ויצירת רצועת גינון, יש לקבוע בהוראות התוכנית כי החצר הקדמית של המבנה תהיה משותפת ללא הצמדה ליחידות הדיור, יש לתקן בהוראות התוכנית את סעיף 6.2.1 בהתאם.

בנספח הבינוי מוצג גובה של 4.5 מ' עבור חדר טכני בגג, יש לצמצמו ל-2.2 מ'.

יש לנצל שטחים איכותיים עבור שטח עיקרי אי לכך יש להסיר את סעיף 4.1.2 (12) בתקנון התוכנית המאפשר מחסנים במפלס הכניסה.

יש לצמצם שטח זכוכית בחזית ראשית דרום מזרחית לרחוב מאפו בהתאם להנחיות מרחביות יחס אטום/פתוח. כמו"כ יש להוסיף בהוראות התוכנית סעיף 6.1.1 :

עיצוב המבנה יהיה ע"פ הנחיות מרחביות בעיר ההיסטורית.

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב, ככל הניתן ייעשה שימוש בסלע התת קרקעי במסגרת ביצוע חציבה של קומות החניה.

לא תותר התקנת מצללה/פרגולה בחצר קדמית וזאת על מנת לשמור על החצר מגוננת לא מבונה

יקבע בהוראות התכנית כי מערכות טכניות ותשתיות ימוקמו בהתאם להנחיות מרחביות בתיאום עם תושי"ה פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע בתחום המגרש ועפ"י תקן. איכות הסביבה : תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמא 1 או הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכה"ס לתכנון הבריכה והמערכות הנלוות לה. בהוראות התכנית יש לקובע סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה בנין, מס' קומות וקווי בניין. השלמת חו"ד המחלקות הבאות : כבאות, שפ"ע עצים וגננות בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, 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.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית מציעה, הריסת מבנה קיים בן 3 קומות וקומת מרתף חלקית המכיל 9 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 7 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות עבור 21 יח"ד. להלן הוראותיה : 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ד'. 2. קביעת שטחי בניה מרביים לסה"כ 2,750 מ"ר מתוכם 2,400 מ"ר עיקרי ו-350 מ"ר שירות. 3. קביעת מספר הקומות ל-7 קומות. 4. קביעת 21 יח"ד. תוספת של 12 יח"ד על המאושר. (קיימות 9 יח"ד) 5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 6. קביעת תנאים להיתר.

7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

מצב קיים:

מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית המכיל 9 יח"ד.

התכניות החלות במקום הינם-

מתאר 62 משנת 1959-ייעדה את המגרש לאזור מגורים 2, 120% בנייה ב-4 קומות.

התוכנית הופקדה בתאריך 21/02/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 22/04/2025.

לתוכנית הוגשו 5 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : דוד גיאום ראובן איסן, מאפו 3-5.

עיקרי ההתנגדויות:

1. חוות דעת מהנדס העיר בתכנית 15279 ברח' מאפו 4, על פי מדיניות תכנית 2000, תכנית מתאר המאופיינת באזור שכונת טלביה במבנים בני 4-6 קומות בלבד :
התכנית מציעה בינוי בן 7 קומות, בניגוד לחוות דעת מהנדס העיר לתכנית 15279 המדברת על כך שעפ"י תכנית מתאר הבנייה מאופיינת שכונת טלביה במבנים בני 4-6 קומות בלבד ומשכך, אין להתיר בנייה מעבר ל-6 קומות מעל הקרקע.
2. הגבהת רום הבניין באמצעות גובה קומות מוצעות של 3.3 ו-3.5 מטר בכל קומה :
גובה הקומות המוצע בתכנית אינו תואם את רבים מהבניינים ברחוב, כאשר גובה הקומות הטיפוסיות בהם עומד לכל היותר על כ-3 מטר בלבד ולא 3.5 מטר.
בעקבות כך נוצר פגיעה בנוף לבניינים הסמוכים.
3. הגבהת רום הבניין באמצעות הבריקה על גג הבניין ומטרדי רעש הנלווים לבריכת שחייה :
הבריכה המתוכננת על גג הבניין מגביה את רום הבניין, ומוסיפה מטרים לגובה, אשר משפיע על הנוף והאור הנשקף מהבניינים מסביב.
4. הסתרה של נוף ייחודי למונומנט היסטורי בינלאומי לשימור של מתחם י.מ.ק.א. :
התכנית המוצעת תפגע בנוף ההיסטורי הנשקף מהבניין של המתנגד ושל הבניינים מסביב, ויוצא מכך, פגיעה בשווי הדירות בסביבה.
5. הגדלת העומס התחבורתי והעומס על התשתיות והחניות וזיהום אוויר :
א. רח' מאפו הינו רחוב צר, ארוך, חד נתיבי ברובו ועומס תחבורתי, כאשר אוטובוסים עוברים בו, וכתוצאה מהגדלת מספר הדירות יגרמו ברחוב פקקים גדולים יותר, עומס תחבורתי וזיהום אוויר.
ב. בנוסף צפוי להיווצר עומס נוסף על החניות ברחוב עצמו הסובל ממצוקת חנייה ניכרת הנובע משילוש לפחות של מספר הדירות הקיימות.
6. צפיפות וציפוף יתר של דירות :

- א. התכנית מציעה להפוך בניין קיים בן 9 דירות ב- 3 קומות לבניין בן 21 יחידות דיור לפחות, תוספת 12 יחידות דיור לפחות יוצרת צפיפות יתר של דירות, שלא בהתאמה לרוב הבניינים שברחוב והסביבה.
- ב. התכנית מציעה 21 דירות לפחות על שטח מגרש של 844 מ"ר, יחס של לפחות 24.88 יחידות דיור לדונם והצפיפות המבוקשת חורגת בצורה קיצונית, מהצפיפות הנהוגה והמקובלת ברוב הבניינים שברחוב ובסביבה.
7. סטייה מקווי בניין עיליים מותרים בהתאם לתכנית 62 וקביעת קווי בניין תת קרקעיים המגיעים לקו בניין אפס:
- א. התוכנית סוטה מקווי הבניין העלילים המותרים והמחייבים מכח תוכנית 62 בנוסף התכנית מציעה קווי בניין תת קרקעיים ביחס לכל 3 קומות החניון שמגיעות עד לכדי גבול החלקה, עד לקו אפס.
- ב. בנוסף כעולה מסעיף 5 לחוות דעת מחלקת השימור נקבע בצורה מפורשת כי קווי הבניין התת קרקעיים חריגים ויש לבחון אם ניתן לסגת בקו בניין תת קרקעי קדמי.
8. מטרדים בשל התקנת מנוף שמוביל לרעש ולסגירת הרחוב במשך 2-3 לילות וזיהום אוויר בהפעלתו

התנגדות מספר 2 : נטע בן-הדור בן-אשר, וושינגטון 5, 7.

עיקרי ההתנגדויות:

1. יש להגדיל את קו הבניין התת קרקעי לאורך הגבול בין חלקה 57 לחלקה 54 ל- 3 מטר לפחות:
חפירת הקומות יהיו מתחת לחלונות ויהיו מטרד רעש, ובנוסף הדבר עלול לגרום לערעור היסודות של הבניין הקיים והגדר המפרידה בין מגרש 57 למגרש 54.
2. יש להגדיל את קו הבניין העילי לאורך הגבול בין חלקה 57 לחלקה 54 ל- 6 מטר לפחות:
קו הבניין העילי לאורך הגבול בין המגרשים הינו 3.5 מ'.
3. יש להוריד את כמות קומות המרתף לשתי קומות ולקבוע כמות חניות מקסימלית לפי מספר דירות קבוע ומיקום התכנית:
מוצע מספר חניות גדול ממספר הדירות, יש לעגן את המספר המקסימלי של החניות בהוראות התכנית כמחייב.
- יש להוריד את האפשרות לתוספת קומות תת-קרקעיות, ולא לאפשר תוספת כזאת בהקלה:
המתנגד מבקש למחוק את הסעיף המתיר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים לצורך עמידה בתקן החניה, ללא צורך בפרסום, בטבלה 5 סעיף קטן (5).
4. יש להוסיף הוראה שמחייבת דירוג קומות הבניין בחזית הפונה לחלקה 54.
5. יש להגיש נספח תנועה וחניה ונספח סביבתי כפי שמקובל כבר בשלב זה, ולפרסם אותם להתנגדות מחדש.
6. יש לאפשר לדייר בבניין הצמוד בקו אפס דיור חליפי לפחות בזמן החפירות.

התנגדות מספר 3 : עדי בן אשר, וושינגטון 5, 7.

עיקרי ההתנגדויות:

1. יש לקבוע כי גבולות החפירה וגבולות המבנה החדש יורחקו מקיר המבנה בושינגטון 7 ויקבעו ל 6 מטרים לכל הפחות.

2. יש לחייב את היזם והקבלן המבצע להגיש תכנית ולבצע פעולות הנדסיות ע"פ חוות דעת של מהנדס, על מנת להבטיח את שלמות המבנה בושינגטון 7.
3. המתנגד מבקש כי הועדה תחייב את היזם להפקיד ערבות בסכום שייקבע ע"י שמאי על מנת להבטיח כי כל פגיעה במבנה יתוקנו באחריותו.
4. המתנגד מבקש כי היזם יחויב בתשלום שכ"ד חלופי לדירה שתמצא מרחק הליכה קצר משטח התכנית, הדירה בושינגטון 7.
5. המתנגד מבקש שהועדה תדחה את הבקשה להרוס את הגדר המשותפת ולחייב את היזם לחזק אץ הגדר על מנת למנוע נזק לחצר הבניין בושינגטון 5.
6. המבנה המוצע יחסום את אור השמש המגיע מצד דרום וכן יחסום את זרימת האוויר אל הדירות. בעקבות כך המתנגד מבקש מהוועדה להרחיק את המבנה המתוכנן מגבולות המגרש באופן שימנע את הפגיעה האמורה.
7. בעקבות העומס שיתווסף לרחוב מאפו שכבר היום עמוס תחבורתית, המתנגד מבקש שהועדה תורה על הכנת והגשת תכנית תנועה עם בדיקת התנועה ברחוב מאפו וברחובות הצמודים. וכן לצמצם את היקף הפרויקט ומספר הדירות שייבנו על מנת לצמצם את בעיות התנועה ברחוב.

התנגדות מספר 4 : יהונתן בן נתן, וושינגטון 9.

עיקרי ההתנגדויות:

1. הקמת הבריכה על גג הבניין דורשת תשתית לגובה ליצירת הבריכה ובמקביל בנית גדר בגובה 4 מטר מעל תקרת הקומה העליונה שמשמעותה הגבהת הבניין בפועל בגובה של כ- 2 קומות נוספות.
2. גובה הבניין המוצע יגרום להסתרה של קרני השמש ואור מוחלט לדירת המתנגד הגר בדירה מס' 1 ברחוב וושינגטון 9.
3. הקמת המרתפים בגבול קצה החלקה תהא בה פגיעה באפשרויות השימוש או הבניה בעתיד החלקה של בנין המתנגדים. אין כל מקום לאשר הקמת מחסנים במתכונת הנדרשת בבקשה.
4. התכנית פוגעת בזכויות הקנייניות של המתנגד בכך שמבקשת הריסת גדר שנמצאת על הגבול, בין החלקה של התכנית המוצעת לחלקה של המתנגד.

התנגדות מספר 5 : מלונות דן בע"מ.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד מבקש להוסיף תנאי להיתר לפיו לא תותר כל פגיעה של הגדר המפרידה, בין הבניין נשוא הבקשה, לרחבה התפעולית של המלון מאחר והחצר התפעולית של המלון נמצאת בסמוך. בנוסף זו כניסה ויציאת רכבי הספקה והריסת הגדר תהווה הפרעה.
2. יש להורות כי גובה הבינוי בתכנית המופקדת לא יהיה גבוה מגובה הבניין ברח' מאפו 2 ומאפו 4, וזאת על מנת למנוע פגיעה נופית וחסידת אוויר ואור לחדרי האירוח.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. התכנית מציעה הפרשה ציבורי בצורה שאינה מקובלת ואינה מתואמת עם עיריית ירושלים, שטח ציבורי מוצע צריך להיות במיקום מיטבי ולא כפי שמוצע בתכנית בקומת החניה ומפוצל לשתי קומות – יש לתקן את מסמכי התכנית ולתאם את המיקום המוצע עם עיריית ירושלים.
2. **לקבל חלקית** את כל ההתנגדויות בנושא קו בניין אחורי תת קרקעי שמוצע בקו אפס והנוזקים העשויים להיגרם למבנים הסמוכים בשל העבודות: בכל הנוגע לחפירה והעבודות בזמן הבנייה במסגרת הליך הרישוי יתקבלו האישורים המתאימים לרבות הבנייה בסמוך למבנים. אך יחד עם זאת, מאחר וקיים מבנה בקו אפס, יקבע כי קו בניין תת קרקעי אחורי יוצע במרחק של 1.5 מ', צמצום זה אינו משפיע על תכנון החניון המוצע.
3. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות ביחס לבקשת המתנגד להוסיף תנאי להיתר לפיו לא תותר כל פגיעה של הגדר המפרידה, בין הבניין נשוא הבקשה, לרחבה התפעולית של המלון מאחר והחצר התפעולית של המלון נמצאת בסמוך. בנוסף זו כניסה ויציאת רכבי הספקה והריסת הגדר תהווה הפרעה: התכנית מציעה להריסה את הגדר המשותפת, זאת לאור השינויים המוצעים בבניין בחלקה דגן, יש לקבוע כי הגישה לחנייה התפעולית של מלון דגן בחלקה מצרנית ממערב ברחוב מאפו תשמר, הן בתקופת העבודות והן בסיום הבנייה
4. **לדחות** את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע גובה הבינוי, מס' הקומות וגובהן, גובה הברכה, דירוג הבינוי וכן חסימת נוף, אור ואוויר: התכנון המוצע נבחן ע"י הגורמים המקצועיים וע"י הוועדה המקומית ונמצא ראוי תכנונית לעניין מספר הקומות וגובהן, יצוין כי המבנה המוצע תואם לבינוי המאושר בתכנית מצרנית ממזרח ונמוך משמעותי מהמבנה של מלון דגן ממערב. עוד יצוין כי גובה הקומות המוצע תואם למסמך ההנחיות המרחביות העירוני.
5. **לדחות** את התנגדויות בנושא מטרדי הרעש בזמן העבודות: בהליך הרישוי נדרש לתאם מול מח' איכות הסביבה. בכל אופן, העבודות ייעשו בהתאם לתקנות.
6. **לדחות** את ההתנגדויות ביחס לטענה ממפגעי הרעש מהברכה: בינוי הברכה לא צפוי לייצר רעש חריג. ככל ותהיה טענה עתידית על רעש בשל התקהלות, יש לפנות לגורמים העירוניים הרלוונטיים לצורך טיפול נקודתי.
7. **לדחות** את ההתנגדויות ביחס לטענה כי התכנית תפגע בשווי הדירות בסביבה בשל חסימת הנוף: התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י הוועדה המקומית ונמצאה ראויה תכנונית כאמור, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיציא טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
8. **לדחות** את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע לתשתיות, חניות, עומסי תנועה, פקקים וזיהום אוויר: תוספת יח"ד המוצעות הינה מינורית באופן יחסי ובשל כך לא צפויות להעמיס על התנועה באופן חריג. כמו כן, רח' מאפו נמצא בסמוך לציר רק"ל העוברת ברחוב קרן היסוד, עיריית ירושלים מעודדת את השימוש בתחבורה ציבורית וע"י כך הדבר עשוי להפחית את עומסי התנועה. נושא הסדרי התנועה ייבחן ברמה מפורטת בשלב היתרי הבנייה מול הגורמים הרלוונטיים.
9. **לדחות** את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע לצפיפות במגרש וגרימת ציפוף יתר של דירות: התכנית בנדון מציעה תוספת של 12 יח"ד, מדובר על תוספת מתונה של יח"ד ביחס לשכונת טלביה ההיסטורית, ועל מנת לאפשר את התחדשות המבנה במסגרת הריסה

ובנייה.

10. לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענות בנושא קווי הבניין: קווי הבניין המוצעים בתכנית הינם מקובלים והינם במרחק ראוי ביחס לגובה הבינוי המוצע.
11. לדחות את ההתנגדויות וביחס לטענות בנוגע לחניון התת קרקעי, לנספח חנייה ולהוראות ביחס לחנייה כולל מקומות, מס' קומות וכו': נספח התנועה הינו מנחה וכי הנושא ייבחן במסגרת הליך הרישוי בהתאם לתקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה.
12. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה כי הועדה תחייב את היזם להפקיד ערבות בסכום שייקבע ע"י שמאי על מנת להבטיח כי כל פגיעה במבנה יתוקנו באחריותו וביחס לבקשה שהמתנגד מבקש כי היזם יחויב בתשלום שכ"ד חלופי לדירה שתמצא מרחק הליכה קצר משטח התכנית, הדירה בווינגטון 7. וביחס לבקשה כי יש לאפשר לדייר בבניין הצמוד בקו אפס דיור חליפי לפחות בזמן החפירות: בכל הנוגע לטענות בנושא אחריות לנזקים ככל וייגרמו, יש לפנות לגורמים המוסמכים לכך. ביחס לבקשה לדיור חלופי ושכ"ד, לא מדובר בנושא תכנוני שאין מקומה של התכנית לעסוק בו.
13. לדחות את ההתנגדות בנוגע לבקשה לבטל את ההריסה של הגדרות הנמצאות בגבול התכנית ובכך הדבר גורם לפגיעה קניינית: לצורך מימוש התכנית נדרשת הריסה ובנייה מחדש של הגדרות הקיימות, בכל הנוגע לטענות בנושא הקניין נדרש לפנות לערכאות המתאימות.
14. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענות כי הקמת המרתפים בגבול קצה החלקה תהא בה פגיעה באפשרויות השימוש או הבניה בעתיד החלקה של בנין המתנגדים: הבינוי המוצע בתכנית לא צפוי לגרום לפגיעה באפשרויות הבינוי העתידיות במגרשים הסמוכים מאחר והבינוי המוצע הינו בתחום גבול המגרש.
15. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1252980
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	מינהל תכנון
עורך התכנית :	צפירי דורון
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	18/01/2024
כתובת	דרך יצחק מודעי 0 , מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30457	64	לא
30457	59	לא
30457	61	לא
30458	6	לא
30458	2	לא
30458	1	לא
30458	7	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/12/2024	1. בהמשך להחלטת הוועדה להפקדת התכנית מיום 08.04.2024, ובהתייחס לחפיפה של שטח התכנית לתחום יער נטע אדם לפי תמ"א 1, הוועדה תציין כי שינוי יעוד של שטח היער משטח פתוח לשטח המיועד לבינוי נדון בוועדה המחוזית במסגרת ההחלטה להפקדת תכנית מס' 101-0800771 לרכבת קלה בירושלים - קו סגול. 2. עוד תציין הוועדה כי בהחלטתה מיום 31.1.2022 נתנה הקלה לגריעה מהיער במסגרת תכנית מס' 101-0800771 לרכבת קלה בירושלים - קו סגול. החלטת הוועדה האמורה התקבלה לאחר שהוצגה לוועדה התייחסות קק"ל לתכנית לפיה אין לקק"ל התנגדות לקידום התכנית, ולאחר שהשתכנעה כי שינוי הייעוד נדרש למימוש התכנית. הוועדה נימקה בהחלטתה כי מדובר בשטח הממוקם בקצה ייעוד יער ושינוי הייעוד לא יגרום לקטיעת רצף של שטחים פתוחים וכי מדובר בשטח מופר ואין חשש כי שינוי יעוד הקרקע יביא לפגיעה בערכי טבע. לפיכך החליטה הוועדה לאשר את שינוי יעוד השטח בהתאם לסעיף 6.1.1 בפרק המוגנים בתמ"א 1. 3. בהמשך לאמור, ומאחר שהתכנית המוצעת חלה על אותו שטח הוועדה מחליטה לאשר שינוי ייעוד מיער נטע אדם בתחום יער ירושלים בהיקף של כ- 10 דונם לייעודי קרקע "דרך" ו"מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור" לפי סעיף 6.1.1 בפרק השטחים בהתאם לנימוקים שפורטו בהחלטת הוועדה האמורה. עוד קובעת הוועדה כי גריעה זו משטח היער אינה נספרת מאחר וכבר התקבלה החלטה על גריעת השטח כאמור, ובהתאם לכך אינה משנה את המכסה שנותרת בסמכות הוועדה המחוזית וכי לא יידרש אישור נוסף עבור תכנית חדשה מוצעת בשטח זה. 4. עוד תציין הוועדה כי תחום התכנית חופף לשולי פשט ההצפה של נחל רפאים המוגדר כנחל ראשי בתמ"א 1, במרחק של כ- 75 מטרים מציר הנחל ובאזור שלפי תמ"א 1 לא סומנו פשטי הצפה. בהתאם לסעיף 6.1.3 בפרק הנחלים בתמ"א 1 הוועדה בחנה את חלופת הבינוי המוצעת. הוועדה תציין כי חלופת הפיתוח בתא שטח זה ראויה וזאת מאחר ומדובר בתא שטח מופר בשולי פשט ההצפה במרחק מציר הנחל באזור המוקף בינוי הקיים והמאוש. בנוסף וכאמור בהחלטתה מיום 08.04.2024 תחום התכנית כולל חטיבת קרקע משמעותית המייצרת השלמה של הרקמה הבנויה בסמוך והגדלת נגישות התושבים לצירי הרק"ל ובצמידות לתחנת הקו הסגול בסמיכות למוקד תעסוקה וספורט כלל עירוני ולשטחים פתוחים נרחבים.

5. בהמשך לאמור ובהתאם לממצאי נספח הביוב והניקוז שנערך לתכנית הקובע כי תוספת הבינוי מינורית לגבי היחס ואחוז השטח הבנוי לעומת השטח הפתוח לפיכך לא תתרום כמויות נגר משמעותיות, השתכנעה הוועדה כי חלופת הפיתוח במגרש זו היא חלופה ראויה אשר לא צפויה לגרום לפגיעה בנחל או ליצר שינוי משמעותי במשטר זרימת הנגר. 6. בנוסף, תציין הוועדה כי תחום התכנית נמצא בסמיכות לדרך אזורית ולמסילת רכבת המסומנות בתמ"א 1. הוועדה, לאחר שהוצגו בפניה עמדת משרד התחבורה, צוות תכנית אב לתחבורה ועמדת רכבת ישראל, ובהתאם לעמדת הגופים האמורים ממליצה לולק"ו לאשר הקלה מקווי הבניין מציר המסילה ומהדרך האזורית בהתאם לסעיף 4.2 לפרק התחבורה - דרכים בתמ"א 1 וסעיף 4.2 פרק התחבורה – מסילות ברזל בתמ"א 1. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור הולק"ו כאמור.	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור / טל פרי / אסף שגיא, ישי טלאור / סאוסן אבו זרד-מיעארי / עדי אילן, ליזה שיר, חיים כהן, אדיר שוורץ, ענת ישראל, מתן נחום, קיריל פקטה. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מהנדס העיר, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את עקרונות מדיניות הוועדה לציפוף לאורך צירי רק"ל ומהווה ניצול ראוי של הקרקע העירונית. בהתאם לכך הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה מברכת על קידום התכנית המציעה מימוש של מדיניות הרק"ל ופיתוח של חטיבת קרקע משמעותית לאורך הצירים, תוך השלמה של הרקמה הבנויה בסמוך והגדלת נגישות התושבים לצירי הרק"ל. הוועדה תציין כי המתחם צמוד לשטח לאזור עירוני מפותח ומסומן בתכנית מתאר 2000 המתווה את מדיניות התכנון של הוועדה, כאזור לפיתוח עירוני. 2. כן תציין הוועדה כי התכנית ממוקמת בצמידות לקו הכחול של הרכבת הקלה המאושר, ובצמידות לתחנת הקו הסגול המצוי בהליכי אישור, ובסמיכות למוקד תעסוקה וספורט כלל עירוני ולשטחים פתוחים נרחבים. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי מדובר במתחם הראוי לפיתוח והעצמה משמעותיים וכי לא נכון להותיר את ייעוד השטח לפיתוח נופי כמוצע בתכנית 101-0800771 (הקו הסגול של הרק"ל). בהמשך לאמור הוועדה קובעת כי תנאי לאישור התכנית יהיה אישור תכנית 101-0800771 של הקו הסגול. 3. הוועדה בחנה את הבינוי המוצע בתכנית, הכולל מסד בגובה של בינוי מרקמי כלפי רחוב מודעי, ושני מגדלים בדופן המזרחית של התכנית כלפי הגן הטכנולוגי ומתחם גט"י הכולל בנייה גבוהה. לאחר בחינת הבינוי המוצע הוועדה סבורה כי מדובר בהצעה תכנונית ראויה אשר הולמת את מאפייני המגרש ומגבלות הרק"ל ומאפשרת פיתוח דפנות עירוניות פעילות כלפי צירי הרק"ל, לצד אפשרות לשימוש בגג המסד כשטח פתוח בעל איכויות ציבוריות. 4. הוועדה תציין כי בהתאם למדיניות הרק"ל, תבנית הבניה שנקבעה למקום מאפשרת בינוי בגובה של עד 18 קומות. עם זאת, בשל המאפיינים הייחודיים של המתחם הכולל בתכנית, מאחר שהתכנית ממוקמת בצמידות לשתי תחנות רכבת קלה ולשטחים פתוחים נרחבים, בהתחשב במגבלות הפיתוח במתחם ועל מנת לאפשר בינוי של מסד מרקמי כלפי רחוב מודעי, הוועדה סבורה כי קיימת הצדקה לחריגה מהגובה שנקבע במדיניות התכנון, כך שיתאפשר בינוי של שני מגדלים בגובה של עד 30 קומות לצד מסד מרקמי כלפי רחוב מודעי. 5. בהתאם למדיניות היקף השטחים יעמוד על 1200%, רבע מן השימושים יהיו לשימושים שאינם למגורים. עם זאת, לאור סמיכות התכנית המוצעת למוקד כלל עירוני של מסחר ותעסוקה ברובע דרום מערב מלחה, הוועדה סבורה כי קיימת הצדקה לאפשר במסגרת היקף שטחים אלו (בשטחים שאינם מיועדים למגורים)	08/04/2024

דיוור להשכרה לתקופה של 20 שנים, ובנוסף יוצעו יח"ד להשכרה כאמור בהיקף של מגדל אחד, בכפוף להבטחת חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע.

6. עם זאת, הוועדה סבורה כי ממשק הבינוי עם הקו הסגול של הרכבת הקלה אינו מיטבי. הוועדה קובעת כי כלפי ציר הרק"ל תקבע חזית רציפה ופעילה, בהנחיית לשכת התכנון. כמו כן קובעת הוועדה כי יוצע בינוי בגובה של שתי קומות לפחות בקפל הקרקע שבין מפלס ציר הרק"ל ורחוב אברהם כחילה באופן שייצור דופן פעילה הן כלפי ציר הרק"ל והן כלפי הרחוב.

7. גג המסד יפותח כגג ירוק במפלס רחוב כחילה ותוצע אליו גישה מהרחוב ללא מדרגות, מעליות או אמצעי הנגשה כלל וכן באמצעות גשר כהמשך לרחוב הדוב כמוצע בנספח הבינוי. כמו כן תבחן האפשרות ליצירת חיבור נוסף באמצעות גשר מהגג הירוק אל השטחים הפתוחים המפותחים מדרום לתחום התכנית וזאת לרווחת הציבור ושכונה מלחה, בהנחיית לשכת התכנון.

8. נספח הבינוי יציג תכנית קומת קרקע מפורטת שתכלול בין היתר חלוקה עקרונית של שטחי המסחר.

9. יבחן הצורך ביצירת מעברים פנימיים במסד אשר יאפשרו קישור נוסף בין תחנות הרק"ל וכן בין רחוב כחילה לרחוב מודעי בתיאום עם לשכת התכנון. ככל וידרשו מעברים אלו יסומנו בזיקת הנאה.

10. יקבע בהוראות התכנית כי קומת הקרקע בכל מגדל תשמש למסחר, לתעסוקה, לשטחים ציבוריים, וכניסות למבני המגורים ולשימושים אלה בלבד. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת עבור מיקומם העקרוני של השימושים בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.

11. מספר יח"ד המוצע לא יפחת מ-470 יח"ד, וזאת ללא שינוי במספר הקומות המוצע.

12. יקבעו קווי בניין נפרדים לכל מגדל ולמסד. יקבע במסמכי התכנית כי קו הבניין הקדמי כלפי הרחובות יהיה קו בניין 0 לאחר הותרת רוחב מדרכה שלא יפחת מ-3.5 מטרים.

13. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח התכנית, אשר תכלול את מפלסי הדרכים והמדרכות. כן יקבע בהוראות התכנית כי מפלסי הכניסה למבני המגורים, להפרשות הציבוריות המבונות וכן לשטחי המסחר והתעסוקה יהיו בהתאם למפלסי הדרך הסמוכה.

14. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת אפשרות שילוב בית ספר במסד המבנה כלפי רחוב מודעי וקביעת חלק משטח הגג הירוק כחצר בית הספר. לשם כך יבחן הצורך בהרחבת תחום התכנית כך שישללו את השטח המצרני ממערב המוצע ביעוד דרך ופיתוח נופי במסגרת תכנית 800771.

15. לשם הבטחת מופע הבינוי המוצע בתכנית יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין ומספר הקומות. תנאי להפקדה יהיה בחינת העמדת שני המבנים הגבוהים בהתאם לחלופות שהוצגו, וקביעת קווי הבניין באופן שיבטיח את מיקומם.

16. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות והנחיות עיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.

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

18. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח התכנית, אשר תכלול את מפלסי הדרכים והמדרכות. כן יקבע בהוראות התכנית כי מפלסי הכניסה למבני המגורים, להפרשות הציבוריות המבונות וכן לשטחי המסחר והתעסוקה יהיו בהתאם למפלסי הדרך הסמוכה.

19. יקבעו הפרשות ציבוריות מבוטאות המגורשים וכן שימושים בשטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לחוות דעת של מחלקת מדיניות תכנון בעיריית ירושלים וזאת בפרק זמן של עד 30 יום. ככל ולא תתקבל חוות דעת כאמור, ההפרשות והשימושים יקבעו בהנחיית יועצת הפרוגרמה של הוועדה. 20. הוועדה תציין כי תחום התכנית הינו שטח המהווה חלק מתוואי הקו הסגול של הרק"ל, וכן חלק מאתר טבע עירוני 'שלוחת מלחה'. בהמשך לאמור נערך סקר טבע עירוני בהתאם להנחיות היועצת הסביבתית לוועדה ואושר על ידה. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון חוות הדעת הסביבתית בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון. 21. יקבע בהוראות התכנית כי הבינוי יעמוד בתקן בניה ירוקה ברמה של 4 כוכבים. 22. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. נוכח הקרבה לשני צירי רק"ל ותחנות מאושרים, תקן החניה למגורים ייקבע עד 1:1 בדירות קטנות ששטחן עד 55 מ"ר התקן ייקבע על 1:0.2. 23. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צתא"ל. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נוסף עם צתא"ל. אחר 24. תנאי להפקדה יהא קביעת זכויות מותנות להקמתה של קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח של המגדלים המוצעים בתכנית בתיאום עם שמאי הוועדה. 25. יבחן הצורך בהכנת טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית, בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה. במידה ותדרש הכנתן, טבלאות ההקצאה והאיזון וכן מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, יוצגו בפני הוועדה בדיון פנימי נוסף, כתנאי להפקדת התכנית. 26. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת היחס לתמ"א 1 בהקשר של הנחל והדרכים. 27. בנוסף, תנאי להפקדה תיאום הכניסות והיציאות מהחניון הינו בחינה עם יועץ התחבורה של הוועדה. 28. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון. 29. 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. 30. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 31. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, קיריל פקטה, שקמה סיג, ליזה שיר, ישי טלאור/ עדי אילן, אליעזר ראובברגר. החלטה:	20/11/2023

1. לוועדה נמסר כי מנהל התכנון מקדם פילוט בשם "תכנון יוזם" במסגרתו אותרו מתחמים בעלי פוטנציאל לקידום תכנון. מתחמים אלה מתאפיינים, בין היתר, בפוטנציאל לניצול מיטבי של הקרקע העירונית ולעירוב שימושים, בדגש על מתחמים המצויים בקרבה לצירי הסעת המונים. בהמשך לאמור איתרה לשכת התכנון את המתחם בענייננו המצוי בצמידות לצומת רחובות משמעותי בעיר, לשני צירי רכבת קלה, ולתחנת רכבת קלה. 2. כמו כן נמסר לוועדה כי הוועדה המקומית נתנה את הסכמתה להגשת התכנית על ידי הוועדה המחוזית. 3. בהמשך לאמור, לאחר שהוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית הממוקמת בקרבה לציר ולתחנת הרק"ל, המציעה ניצול ראוי של הקרקע העירונית, לרבות עירוב שימושים, הוועדה מחליטה להיות מגישת התכנית. 4. בהמשך לבקשת נציגת רמ"י, הוועדה פונה לעורכי התכנית לבצע תיאום עם נציגי רמ"י.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות

התוכנית מציעה בניה חדשה המשלבת מגורים, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור כדלהלן 1. שינוי יעוד קרקע מיער ושצ"פ לדרך מוצעת ומגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. 2. קביעת שטחי הבניה למגורים – 31,700 מ"ר, שהינם 546% בנייה מירביים. ומגורים להשכרה - 20,000 מ"ר שהינם 344% בנייה מירביים. 3. קביעת מס' יח"ד ל-270 יח"ד ועוד 200 יח"ד להשכרה ו-12 יח"ד מותנה. 4. שטח דירה ממוצע עיקרי – 79 מ"ר (91 עיקרי + ממ"ד 12 מ"ר ברוטו) 5. מסך יח"ד המוצעות - 20% יהיו בשטח של עד 55 מ"ר. 6. הקמת 2 מגדלי מגורים בדופן המזרחית בני 30 קומות מהכניסה הקובעת. 7. מגדלי המגורים יכללו הפרשה מבונה לצרכי ציבור, שטחי תעסוקה ומסחר. 8. 10% חנייה אורחים. 9. אפשרות להקמת דיוריות ב-25% מיח"ד.	
--	--

התוכנית הופקדה בתאריך 07/03/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 06/05/2025 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 : מנהל קהילתי יובלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית כוללת בנייה לגובה 30 קומות לא כולל 3 קומות מסד וקומה עבור קרן תחזוקה – חורגת משמעותית ממדיניות הרכבת הקלה המגבילה לגובה של עד 18 קומות באזור.
2. התוכנית מאפשרת דיוריות עד 25% מסך יח"ד העמסה לא מתוכננת על תשתיות ציבוריות והחניה במתחם
3. מספר חניות אופניים נמוך מדי, במיוחד לאזורים ציבוריים – בקשה להגדיל ולהנגיש אותן.
4. במתחם יש שימושים שונים (מגורים, מסחר, מוסדות ציבור) להוסיף להוראות התוכנית הפרדת מקומות חניה למגורים ולשימושים אחרים וקיום מנגנון הקצאת חניות לשימושים השונים
5. חניית אורחים הקמת מנגנון למניעת שימוש בחניות אלו עבור דיירי המבנה
6. לבחון גישה רגלית וחיבור לשכונת מלחה
7. בחינת גשר מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל כביש יצחק מודעי וחיבור התוכנית לשטחים פתוחים והפארקים הסמוכים
8. בקשה לבחון תוספת שימושים ושטחים ציבוריים עבור מתקני ספורט (בריכת שחייה אולם ספורט) ותרבות (אודיטוריום, חלל להופעות קטנות) כדי ליצר מתחם איכותי יותר עם יחסי גומלין לסביבה ולשכונת מורדות מלחה בפרט
9. מתחם מנותק משכונות אחרות וחסר שצ"פים שכונתיים תוספת שצ"פ באמצעות הגדלת קירוי מעל תחנת רק"ל וגשר המחבר את המתחם לפארק נחל רפאים מעבר לדרך יצחק מודעי ומסילת רכבת כבדה

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לדחות את ההתנגדות כי התכנית כוללת בנייה לגובה 30 קומות החורגת משמעותית ממדיניות הרכבת הקלה המגבילה לגובה של עד 18 קומות באזור - התוכנית ממוקמת בצמוד לשתי תחנות רק"ל ובסמיכות לשטחים פתוחים נרחבים ובסמיכות לשימושי תעסוקה ומסחר משמעותיים המאפשרים בנייה גבוה יותר ממדינות רק"ל במטרה לנצל את המגרש בצור המיטבית.

2. **לדחות את ההתנגדות לעניין שהמתחם מנותק משכונות אחרות וחסר שצ"פים שכונתיים תוספת שצ"פ באמצעות הגדלת קירוי מעל תחנת רק"ל וגשר המחבר את המתחם לפארק נחל רפאים מעבר לדרך יצחק מודעי ומסילת רכבת כבדה- מדובר בתכנית המציעה השלמה של הרקמה הבנויה של השכונה במטרה לנצל את המגרש בצורה מיטבית מסביב לתחנת הרכבת הקלה- אין הגיון תכנונית או כלכלי לייצר חיבור משמעותי מעל תשתיות כל כך גדולות באזור שלא ייצר תנועות משמעותיות של הולכי רגל, במקרה זה עדיפה החלופה של הליכה לצד הפיתוח העתידי של הרכבת הקלה וחצייה באמצעות מעברי חציה.**
3. **לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין שמבקשים לבחון תוספת שימושים ושטחים ציבוריים עבור מתקני ספורט (ברכת שחייה אולם ספורט) ותרבות (אודיטוריום, חלל להופעות קטנות) כדי ליצר מתחם איכותי יותר עם יחסי גומלין לסביבה ולשכונת מורדות מלחה בפרט- ניתן להוסיף לשימושים המוצעים בתכנית למבני ציבור (מעונות יום, גני ילדים, בית ספר, שימושי דת וקהילה) גם שימושים לתרבות.**
4. **לקבל את ההתנגדות כי מספר חניות אופניים נמוך מדי, במיוחד לאזורים ציבוריים – בקשה להגדיל ולהנגיש אותן. התוכנית נמצאת בסמוך לשביל אופניים קיים, על מנת לעודד שימוש בכלי תחבורה חלופיים לרכב פרטי, יש להגדיל משמעותית את חניית אופניים ולקבוע אותם במיקום מיטבי ונגיש לרחוב. במידה והחנייה בתת"ק יש לקבוע כי תונגש ע"י מעלית למעבר אופניים.**
5. **לדחות את ההתנגדות כי התוכנית מאפשרת דיוריות עד 25% מסך יח"ד העמסה לא מתוכננת על תשתיות ציבוריות והחניה במתחם. התוכנית מוסיפה שטחים ציבוריים רבים וקביעת דיוריות בתוכניות בהתאם לתקנות.**
6. **לקבל את ההתנגדות כי במתחם יש שימושים שונים (מגורים, מסחר, מוסדות ציבור) להוסיף להוראות התוכנית הפרדת מקומות חניה למגורים ולשימושים אחרים וקיום מנגנון הקצאת חניות לשימושים השונים. יש לקבוע בתוכנית הפרדה בין חניות לפרוגרמות השונות בתוכנית כולל חנית אורחים נפרדת.**
7. **לדחות את שאר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1356526
סוג דיון :	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית :	גולדן אחזקות ארמון הנציב בע"מ, אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ, שערים מקבוצת בית ירושלמי
עורך התכנית :	מורשטיין שגיא
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	טרם
כתובת	הרשל (צבי) גרינשפן 10 , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30206	39	כן
30206	32	כן
30206	31	כן
30206	33	כן
30206	28	כן
30206	20	כן
30206	36	כן
30206	19	כן
30206	17	כן
30206	22	כן
30206	21	כן
30206	27	כן
30206	34	כן
30206	30	כן
30206	47	לא
30757	65	כן
30206	24	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה התחדשות עירונית למתחם כא' ע"י פינוי והריסת 6 מבנים קיימים בני 131 יח"ד ב-4-5 קומות ומבנה ציבור של גן ילדים והקמת מתחם חדש לשימושים מעורבים הכולל 7 מבני מגורים בגובה של עד 38 קומות מהמפלס התחתון מעל קומות חנייה תת"ק ובהיקף של 721 יח"ד, מסחר, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים :

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים.
 2. שינוי במערך ייעודי הקרקע מ- שטח מגורים 1, חניה פרטית, שביל להולכי רגל, אזור מסחרי מיוחד, שטח לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים ל- מגורים ד' עם חזית מסחרית, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
 3. קביעת הוראות למתחמי בינוי 01,02 :
- א. מתחם 01 הצפוני כולל את מגרשים 101, 102, 104, 201, 203, 303, 304, 403, 406, 408, 409
- ב. מתחם 02 הדרומי כולל את מגרשים 101, 102, 201, 203, 303, 304, 403, 406, 408, 409
4. קביעת הוראות בינוי שטחי בנייה וקווי בניין בתחום יעוד מגורים ד' ל- 7 בנייני מגורים :

א. קביעת שימושים
ב. קביעת גובה המבנים עד ל-31 קומות מעל הכניסה הקובעת מרחוב דוד רזיאל ועד ל-7-9 קומות מתחתיה.
ג. קביעת מספר יח"ד ל-721 יח"ד, תוספת של 590 יח"ד על הקיים. מכפיל 5.5.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשטחים ציבוריים מבונים ופתוחים.
6. קביעת הוראות לרישום תלת ממדי.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1356526 – מתחם כא', ארמון הנציב כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית למתחם כא' ע"י פינוי והריסת מבנים קיימים, והקמת מתחם חדש לשימושים מעורבים הכולל מגורים בהיקף 721 יח"ד, מסחר, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. התכנית חלה על החלקות הבאות: גוש שומה 30206 – חלקות 17,19-22,24,27-28,30-34,36,39 – חלק מחלקה 47. חלקות 21-22,24,27,34 רשומות כבית משותף. גוש שומה 30757 – חלקה 65. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות ההבאות: - התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד. היות וגושים 30206,30757 הינם גושי שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקות התלת ממדיות, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את כל ההוראות הנוגעות לתלת ממד בתקנון וכן בתשריט המוצע משום שאינן ברות ביצוע.

לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום. - בטבלה שבסעיף 1.5.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש בגושים 30206 ו-30757 מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. 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 להשמיט את ההוראות תחת פרק זה ולהכניס את ההוראות הבאות: - 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 האיוון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איוון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. הפקעות לצרכי ציבור: במידה ותכנית זו לא תרשם מכח הוראות איחוד ו/או חלוקה, אין מניעה כי השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבוטלות יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. רישום: - יותר רישום של כל מתחם תכנון בנפרד. יש ליצור טבלאות איוון והקצאה לכל מתחם בנפרד על מנת שיהיה ניתן בהמשך לבצע רישום בנפרד לכל מתחם. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: גוש 30206: - חלקות 17,19-22,24,27-28,30-34,36,39 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 133/1986 הרשומה מתאריך 18.06.1989. - חלקה 47 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1194/2000 הרשומה מתאריך 22.04.2007. גוש 30757: - חלקה 65 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1196/2000 הרשומה מתאריך 10.08.2005. - 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 לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	יחידת ממג באגף בתכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	הרל"י - מינהלת להתחדשות עירונית
תאריך 13/05/2025 בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 1356526 התחדשות עירונית במתחם כא', ארמון הנציב, ירושלים מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 9 בדיקת בעליות ונכסים גוש שומה 30206 חלקה 33 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח בתחום התוכנית 4,521 מ"ר. חלקה 31 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח בתחום התוכנית 332 מ"ר. חלקה 32 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח בתחום התוכנית 134 מ"ר. חלקה 47 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח בתחום התוכנית כ-800 מ"ר. חלקה 28 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח בתחום התוכנית 1,171 מ"ר. חלקה 17 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות מדינת ישראל. חלקה 19 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות מדינת ישראל. חלקה 27 – העתק רישום בפנקס הבתים המשותפים גוש שומה, בבעלות מדינת ישראל חכירה לפרטיים. חלקה 39 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות מדינת ישראל. חלקה 22 – העתק רישום בפנקס הבתים המשותפים גוש שומה, בבעלות מדינת ישראל חכירה לפרטיים. חלקה 30 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות מדינת ישראל. חלקה 20 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות מדינת ישראל.	אגף נכסי עיריה

חלקה 36 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות מדינת ישראל.
חלקה 29 – העתק רישום בפנקס הבתים המשותפים גוש שומה, בבעלות מדינת ישראל
חכירה לפרטיים.

חלקה 21 – העתק רישום בפנקס הבתים המשותפים גוש שומה, בבעלות פרטיים.
חלקה 24 – העתק רישום בפנקס הבתים המשותפים גוש שומה, בבעלות פרטיים.
חלקה 34 – העתק רישום בפנקס הבתים המשותפים גוש שומה, בבעלות פרטיים.

גוש שומה 30757

חלקה 65 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים מכוח מכר לפי סעיף 5
לחוק השיכונים הציבוריים. שטח בתחום התוכנית 2,920 מ"ר.
סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים בשטח התוכנית 9,878 מ"ר.

נכסים

4090 - גן תקשורת וגן רחל (טרום חובה) ממ"ד.

8854 - שפצים בשכונת תלפיות מזרח.

שטחים

מצב קיים

תוכנית 2074א

מגרש 1ב (ב-gis העירוני) ביעוד שטח לבניין ציבור, שטח המגרש בתחום התוכנית 1,171 מ"ר.

מגרש t91 (ב-gis העירוני) ביעוד דרך חדשה, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-80 מ"ר.

מגרש t90 (ב-gis העירוני) ביעוד שביל הולכי רגל+רכב שירות, שטח המגרש בתחום
התוכנית כ-150 מ"ר.

מגרש t13 (ב-gis העירוני) ביעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-1,155 מ"ר.

מגרש t21 (ב-gis העירוני) ביעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-255 מ"ר.

מגרש 1צ (ב-gis העירוני) ביעוד שצ"פ, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-4,373.45 מ"ר.

מגרש 21 ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום חלקה 47 בבעלות העירייה כ-62 מ"ר.

מגרש 24 ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום חלקה 33 בבעלות העירייה כ-112 מ"ר.

מגרשים 25-27 ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום חלקה 31 בבעלות העירייה 332 מ"ר.

תוכנית 3407

מגרש t102 (ב-gis העירוני) ביעוד שצ"פ, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-2,552.84 מ"ר.

מגרש t110 (ב-gis העירוני) ביעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-22 מ"ר.

מגרש ללא מספר ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום חלקה 65 בבעלות עיריית ירושלים כ-
214 מ"ר.

סה"כ שטחים ביעוד ציבורי בתחום התוכנית במצב קיים כ-9,759.29 מ"ר.

סה"כ שטחים ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים במצב נכנס כ-720 מ"ר.

מצב חדש

תא שטח 301 ביעוד שצ"פ, שטח התא כ-1,568 מ"ר.

תאי שטח 302-303 ביעוד שצ"פ, שטח התאים כ-5,200.26 מ"ר. בתאי שטח אילו תוכנית זו
מסמנת שימוש בתת הקרקע ורישום בתלת ממד תאי שטח בהם יש רישום תלת ממדי לא
יספרו במניין השטחים הנרשמים במלואם לזכות העירייה.

תאי שטח 304-305 ביעוד שצ"פ, שטח התאים כ-925 מ"ר.

תאי שטח 401-409 ביעוד דרכים, שטח התאים 3,044.15 מ"ר.

תאי שטח 201-202 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור, שטח התאים 1,941.78 מ"ר.
בתאי שטח אילו תוכנית זו מסמנת שימוש בתת הקרקע ורישום בתלת ממד תאי
שטח בהם יש רישום תלת ממדי לא יספרו במניין השטחים הנרשמים במלואם לזכות
העירייה.

תא שטח 203 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח התא 847.74 מ"ר.

תאי שטח 101-104 ביעוד מגורים, שטח התאים 8,622.19 מ"ר.

סה"כ שטח שירשם במלואו לזכות עיריית ירושלים בתוכנית זו 6,384.89 מ"ר.

הערות הנכסים

1. אגף הנכסים מתנגד להחלפת השטחים והעברת שטח השצ"פ בתא שטח 1צ להיות

מעברים ומרווחים בין המגדלים כמו כן לחפירת כלל שטח התוכנית לשימושים בתת הקרקע. 2. יש לתקן את מסמכי התוכנית ייעודי קרקע יקבעו לפי תוכניות בניין עיר מאושרות בלבד ולא לפי תרש"צ. 3. לעירייה קרקע ביעוד מגורים בהיקף של כ-720 מ"ר בתחום התוכנית שכן ייעודי הקרקע לא יקבעו מייעודי התרש"צ אלא מתוכניות בניין עיר מאושרות בלבד. יש להגיש לאגף הנכסים לאישור טבלת איזון לאיחוד והחלוקה בה העירייה נמצאת "מעל לקו" עבור שטחים אלו. יש לציין שנושא המטלות וההפרשות אינן מתקזזות מול זכויות אלו ונובעות מתוספת יחידות הדיור שמציאה התוכנית ואין לראות בהן תמורה הולמת לזכויות אלו. 4. גושים 30206 ו-30757 הינם גושי שומה לא מוסדרים, יש לתקן את מסמכי התוכנית. לא ניתן לבצע רישום בתלת ממד בגושים לא מוסדרים יש לתקן את מסמכי התוכנית כך שלא תהיה תוכנית תלת ממדית ולמחוק התייחסות לרישום תלת ממדי בקרקע. התרת הוראות אלו תמנע את מימוש התוכנית. 5. בתחום התוכנית העירייה הינה בעלים בשטח היקף של כ-9,878 מ"ר, אך מכוח תוכנית זו ירשמו לזכותה בשלמות רק 6,384.89 מ"ר. התוכנית נמצאת בחוסר גדול בשטחים שירשמו במלואם לזכות העירייה. היקף הקרקע הציבורית בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת זהה או גדול במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית בתאי שטח נקיים מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להגיש לאגף לאישור טבלת איזון המציגה את כל השטח בבעלות העירייה שחוזר לבעלתה בתאי שטח נקיים. 6. תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון. 7. בשטח התוכנית קיים נכס מבונה 4090 - גן תקשורת וגן רחל (טרום חובה) ממ"ד, יש לקבל אישור מנח"י לפינוי נכס זה. בנוסף יש לחתום על הסכם תרום תב"ע מול אלעד גונן ממונה על תועלות ציבוריות באגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי. בנוגע לנכס זה ולמטלות הציבורית בתוכנית זו. 8. התוכנית מקטינה את תא שטח 11 מתוכנית 2704א יש לשמור על גודלו. 9. סעיף 4.1.2 א' כל הוצאות היתר בנפרד או בשיתוף תהיה כורכה בהסדרת הרישום והמטלות הציבוריות של כלל הפרויקט. 10. למחוק בסעיפים 4.3 ו-4.4 את הוראות הרישום בתלת ממד והשימושים לזכות המגרשים הסחירים. 11. יש להוסיף/לשנות את הוראות הרישום הפקעה שלביות בתהליך ורישום השטחים הציבוריים המובנים לפני הנוסח הבא: 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, 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: 4. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים. 5. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 6. 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.	
---	--

תיאור להצטרפות הוועדה המקומית
התכנית מציעה התחדשות עירונית בשכונת תלפ"ז וכן הסדרת שטחים ציבוריים ביעוד שצ"פ ומבנים למוסדות ציבור ותוספת זכויות בשטחים אלו, על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית. התקבלו הסכמות שכנים בהתאם לתקנות לעניין הסכמות של דיירים לתכנית (מצורף)

המלצת מהנדס העיר
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה 1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטחים לבניית מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ ולהעצמת זכויות בנייה בהם לטובת השכונה המתרחבת. 2. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1348846
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	שחר עדו
עורך התכנית:	נפתלי פלינק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21/08/2024
כתובת	חזון איש 46, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	51	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספות בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבת יח"ד קיימות ברח' חזון איש 46 ו-48.

1. קביעת תוספות בניה כמפורט להלן:
תוספת בניה בקומות מחסן, כניסה, א, ב, ג, גג לשם הרחבת יח"ד קיימות והוספת מחסנים.
2. ניוד שטח מאושר בתכנית 14000'2 בקומת קרקע למיקום אחר באותה הקומה ובאותה הדירה הכל בהתאם לנספח הבינוי.
ניוד שטח מחסנים מאושר בהיתר המקורי והסבת מחסנים לשטח עיקרי, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-2,982.84 מ"ר כוללים. מתוכם: 2,455.21 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, ו- 527.63 מ"ר שטחי שירות (481.63 מעל הכניסה הקובעת, 46 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
4. קביעת מספר יח"ד ל- 15 יח"ד.
5. שינוי קווי בניין לבניה, כאמור.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
9. קביעת הוראות בגין הריסה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/10/2024	

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

יש לשקול תוספת בניה גם לאגף הדרומי של הבניין בכל הקומות, בצורה סימטרית וללא נישות למרפסות בשתי החזיתות. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.

יש לבחון את מספר יחידות הדיור המאושר בחלקה ואם מוצעת תוספת יחידת דיור בתכנית המוצעת.

יש לתקן את יעוד הקרקע המוצע למגורים ג', בהתאם למבאת ולאחוזי הבניה שיוצעו לאחר התיקונים המבוקשים. יש לתקן תשריט ובהוראות התכנית בתיאום מחלקת התכנון.

לא ברור אם תוספת שטחי הבניה המוצעת בתכנית עומדת בסמכות הועדה המקומית. יש להציג תוספת שטחי בניה מכוח סעיף 14, ושטחי שירות, ככל שמתווספים, מכוח סעיף 15. שטחי הבניה ייבחנו לאחר התיקונים הנדרשים, בתיאום מחלקת התכנון.

יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית עבור 15 יח"ד בבניין, לרבות ביטול חניה מאושרת ומיקום מקומות החניה החדשים והוספת עמודים בגישה לחניון מתחת לבניין לצורך תוספת הבניה המוצעת. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף תושי"ה.

יש להוסיף סעיף חניה להוראות התכנית. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובתחום המגרש.

יש לוודא התאמה מושלמת בין המאושר בהיתרי הבניה ובתב"ע, לבין הקיים בפועל. יש לסמן להריסה במסמכי התכנית כל הבניה ללא היתר או להציעה להכשרה.

להוסיף להוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.

יש להציג את המתקנים המשותפים בקומת הגג וגישה לכלל הדיירים אליהם. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.

מימוש תוספות הבניה המאושרות בתכנית 14000ז', 1132786 והתכנית המוצעת יהיו בהתאם לשלבי הביצוע המאושרים בתכנית 1132786. יש לתקן את שלבי הביצוע המוצעים בתכנית בתיאום מחלקת התכנון.

יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין: עצים לשימור, הריסה, העתקת מתקנים משותפים אל הגג ומתן גישה חופשית לכל הדיירים, סטיה ניכרת לעניין גובה הבניין, מספר הקומות וקווי הבניין.

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

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

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

תקנון:

סעיף 1.4 – יש להוסיף לפי אלו סעיפים בחוק התכנון והבנייה התכנית בסמכות מקומית.

סעיף 1.6 – לתקן יחס כפיפות לתכניות 1132786, 14000ז'.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

סעיף 4.1.2א סעיף ה – יש להשמיט סעיף לעניין תכניות 14000ז', 1132786. התכנית תהיה כפופה לתכניות אלו.

סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש לציין מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. להשמיט הערות מתחת לטבלה לעניין מספר יח"ד לפי נסח טאבו, גובה לפי נספח הבינוי.

סעיף 6.2.1 – יש להוסיף הוראות להריסת עבירות בניה.

סעיף 7.2 – יש להוסיף תווך זמן למימוש התכנית.

תשריט:	יש לתקן את קו בניין בהתאם לקיים ולמוצע בנספח הבינוי. יש להשמיט טבלת שטחים לפי דירה. יש להשמיט סכימות חישובי שטחים.
--------	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 9.10.2024, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים. התכנית אושרה להפקדה מכוח סעיף 62א(א) 14 לחוק התכנון והבניה. מאחר ולא ניתן לקדם תכניות בסמכות הוועדה המקומית מכוח סעיף זה, יש לתקן את ההחלטה ולהשמיט סעיף קטן 14 ולציין את הסעיף מכוחו התכנית מקודמת בסמכות הוועדה המקומית. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר
להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. סעיף 4 בהחלטה מתאריך 9.10.2024 מבוטל: "לא ברור אם תוספת שטחי הבניה המוצעת בתכנית עומדת בסמכות הוועדה המקומית. יש להציג תוספת שטחי בניה מכוח סעיף 14, ושטחי שירות, ככל שמתווספים, מכוח סעיף 15. שטחי הבניה ייבחנו לאחר התיקונים הנדרשים, בתיאום מחלקת התכנון." במקומו יבוא: "לא ברור אם תוספת שטחי הבניה המוצעת בתכנית עומדת בסמכות הוועדה המקומית. יש להציג תוספת שטחי בניה מכוח הסעיף המתאים בסעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה. שטחי שירות בתת הקרקע, ככל שמתווספים, יהיו מכוח סעיף 15. שטחי הבניה ייבחנו לאחר התיקונים הנדרשים, בתיאום מחלקת התכנון." 2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 9.10.2024 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1405646
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הלפגוט פנינה
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	31/3/2025
כתובת	משה חגיז 17, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30066	52	כן
30066	51	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 3

איחוד וחלוקה, הרחבות ותוספת קומה למבנה היסטורי כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' ו-ד' לאזור מגורים ד' - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1374 מ"ר מתוכם 1107 מ"ר עיקרי ו- 267 מ"ר שטחי שירות המהווים 399% בניה מרבי. - הרחבת יח"ד קיימות, ללא תוספת גודל יח"ד ממוצע 100 מ"ר לא כולל ממד. - הגדלת מספר קומות מ- 4 ל-4 וגג רעפים מוגבה - קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה - קביעת קווי בניין מרביים חדשים - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	17	344.56	100	1374	399% מרבי
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
בבית 19 (חלקה 51) קיים בינוי בן קומה 1 + קומת מרתף חלקית בבית 17 (חלקה 52) קיים בינוי בן 3 קומות מעל קומת מרתף.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
• תכנית מס' 684233 משנת 2020 קודמה על שתי החלקות 51 ו- 52 קבעה ייעוד של מגורים ג בחלקה 51 ו- מגורים ד' בחלקה 52 . תוספת קומה וגג רעפים לא מוגבה לכל חלקה, סה"כ 4 קומות וגג רעפים לא מוגבה. התכנית הוסיפה בינוי של ממ"ד, מדרגות ומעלית בחצר הצפונית בשתי החלקות. • תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 4, היקף זכויות בניה 70% , 2 קומות • תוכנית מס' 2874 משנת 1983- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד. מותרת בניה של 2 קומות עם גג רעפים ללא שימוש, במסגרת קווי הבניין המופיעים בתשריט, השומרים על חצר בצפון ובדרום. הנחיות שימור. • תוכנית מס' 2874א' משנת 1988- לא משנה (רק מוסיפה חלקות לתחום התוכנית) • תוכנית מס' 2874ב' משנת 1995- תוספת אפשרות לשימוש בחלל גג רעפים למגורים והוראות לגבי פתיחת פתחים בגג רעפים
היתרים: • 1996/1020.00 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים הודפסה טיטת היתר בניה 28/08/1997 יאיר שיינין • 2005/0685.00 תוספת בניה לדירות נדונה ברשות הרישוי 23/11/2006 נפתלי רודבינסקי • 2010/0052.00 תוספת בניה לדירות הבקשה נסגרה 11/04/2011 נפתלי רודבינסקי • 2020/0552.00 תוספות בניה - נדונה בוועדת משנה 20/11/2024 , והוחלט לדחות במתכונת המוצעת ושלאחר הגשת תכנית מתוקנת לצוות המקצועי לעניין שטחי הבניה, קווי בניין וההערות טכניות התיק יובא להכרעת רשות רישוי לעניין דחיית מחלקת שימור וזאת מאחר ומוצעת בקשה תואמת תבע. ניתן לראות בהגשה שבקומת המרתף ישנו קמרון חבית בחלל הכי מערבי, לידו עוד חדר עם קמרון שסומן להריסה. מתוך חוו"ד מח' שימור במסגרת הבקשה להיתר: "עורך הבקשה אינו מעוניין לתקן את הבקשה. על כן מח' שימור ממליצה לדחות את הבקשה במתכונת המבוקשת. להלן הנחיות שניתנו בתאריך 23.10.22: 1. קומת מרתף – א. התקבלה חוו"ד הנדסית שימורית המעידה על כך שאין היתכנות לעמודת הממ"ד המוצעת מעל קמרון חבית הקיים במרתף שכן לא יוכל לשרוד. מח' שימור מבקשת לשמר את הקמרונות הקיימים בקומת המרתף. בתיאום עם מהנדס שימור נראה כי ניתן להציע חלופה של חדרים מחוזקים תוך שמירת הקימרון במרתף. ב. מיקום כניסה לחפירת המחסנים – במידה ויהיו קירות לפירוק והרכבה יש להראות בתכנית, עקב החפירה יש להתייחס לחיזוק קירות חדר מחסנים מקורי בעל קימרון. 2. קומת קרקע-

יש לסמן גדר מקורית לשחזור ולתקן את פריסת הגדר.			
3. גובה פיר המעלית השתנה מההרמוניקה הקודמת – יש להנמיך ולהתאים לגובה שאושר בנספח.			
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מתחם לשימור- 1563 זכרון משה א' זכרון משה - - ניתוח והערכה אושר			
אתרים לשימור- 4550 חגיז 17 משה חגיז 17 זכרון משה מגורים אתר נקלט למערכת 4551 חגיז 19 משה חגיז 19 זכרון משה מגורים אתר נקלט למערכת			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני ט. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר י. תכנית שכונתית - מע"ר צפון- מייעדת במגרש זה בניה של 4 קומות יא. תקן חנייה עירוני - נמוך (1:3) על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת	לא התקבל

	המידע התכנוני
סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 28.4.25 סוג דיון – ועדה לשימור מספר ועדה 024/2025 מספר תיק שימור - 6920 נתונים כלליים כתובת משה חגיז 17-19/הרדב"ז 8-10 / סולובייצ'יק, זכרון משה שם המבקש מגישים : מאיר שיינין, פנינה הלפגוט. עורכי בקשה : אוריה שוחט סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1405646 סמכות - מחוזית איש קשר במח' שימור - אדר' יהונתן צחור גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 30066 51, 52 עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות הבקשה : איחוד חלקות ותוספת 2-4 קומות לשני מבנים צמודי דופן/טוריים היסטוריים קיימים ליצירת מבנה בן 5 קומות (קומה עליונה בגג רעפים מוגבה) מעל קומת מחסנים תת"ק התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנים בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : 1563- זכרון משה	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

שימור סטטוטורי כן. חזיתות לשימור בתב"ע תקפה 101-0684233 רשימת שימור נכללים ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 4550+4551) מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד תיעוד מקדים (עמוס גדרון 5.9.18) התייחסות למסמכי התכנית שהוגשו למינהל התכנון ביום: 23.12.24 מצב מוצע: מוצעת איחוד חלקות ותוספת 2-4 קומות לשני מבנים צמודי דופן/טוריים היסטוריים קיימים ליצירת מבנה בן 5 קומות (קומה עליונה בגג רעפים מוגבה) מעל קומת מחסנים תת"ק מצב קיים: שני מבנים צמודי דופן/טוריים היסטוריים קיימים: חלקה 51: קיים מבנה טורי חד קומתי וגג רעפים מעל קומת מרתף חלקית. חלקה 52: קיים מבנה טורי בן 3 קומות (קומה היסטורית מקורית ושתי קומות תוספת מאוחרת) מעל קומת מרתף חלקית וגג רעפים. מאושרות תוספות 1-3 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים במסגרת תב"ע מאושרת ליצירת מבנה בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף/מחסנים. הערכת משמעות האתר: שני מבנים היסטוריים קיימים צמודי דופן/טוריים ובעלי חשיבות כמבנים בשכונת זכרון משה ב' שנבנו בסגנון בניה מסורתי אופייני באבן. למבנים חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית. תכנית מאושרת בתוקף: 101-0684233 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים ג' תכניות קודמות בשטח התכנית: 19.8.1983: תכנית 2874: אזור מגורים מיוחד 6.6.2020: תכנית 101-0684233: אזור מגורים ג' + הגדרת חזיתות לשימור היתרים: 28.8.1997: היתר בניה 1996/1020.00: תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים- משה חגיו 19 (חלקה 52)	
--	--

מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 4 קומות (ללא הגבהת גג רעפים/קומה בנסיגה)

תיאום תכנון : לא בוצע תיאום תכנון. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממנהל התכנון

החלטות קודמות: ועדת שימור 024 מיום 28.4.25 החליטה לערוך סיור בשטח בטרם קבלת החלטה לאור נתונים סותרים הנוגעים לחלקים ההיסטוריים של המבנה. הסיור התקיים בתאריך 4.5.25 ובו נמצא כי חלקים אשר מסומנים לשימור בתכנית התקפה נהרסו.

חו"ד מח' שימור

לדחות הבקשה מהטעמים הבאים :

1. **הרס קמרונות לשימור:** בסיוור שנערך באתר ביום 4.5.25 מטעם ועדת השימור התגלה כי הקמרונות בקומת המרתף, המסומנים 1+2 בתיק התיעוד (עמ' 55) ושנקבעו לשימור במסגרת התב"ע התקפה (101-0684233) ובניגוד להוראותיה **נהרסו**. לאור פגיעה חמורה זו מח' שימור מתנגדת לתוספת זכויות במבנה זה ובנוסף תפעל למניעת קבלת כל היתר עבור זכויות אשר אושרו בתב"ע התקפה בהתאם להוראותיה להלן - סעי' 6.6 שימור : "י. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים, יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה וייפגע או ייהרס המבנה ההיסטורי או חלק ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל במקור." ובהתאם לחו"ד היועץ המשפטי למח' שימור.
 2. **אם תוגש בקשה חדשה,** הכוללת השבת המצב לקדמותו טרם ההרס וכוללת שחזור הקמרונות וכן שימור כלל פרטי המבנה ההיסטורי הנדרשים לשימור ובהם חזיתות, פתחים, פרטי תקרות ועוד, תבחן הבקשה מחדש בהתאם לעקרונות הבאים :
- **שימור:** במבנים ההיסטוריים קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שנקבע בתב"ע התקפה כי יש לשמרם ובכללם חללי הקמרונות שבקומות המרתף (מסומנים 1+2+3 בתיק התיעוד עמ' 55). חללים אלו נהרסו ויש לשחזרם במלואם ובדיוק בהתאם לטכנולוגיות, שיטות וחומרי הבניה המקוריים. יש לסמנם לשימור כפי שסומנו בהוראות ונספח התב"ע התקפה, להציגם כראוי בתכניות ובחתכים. יש להציע מיקום אחר לממ"ד המוצע בחלל הקמרון בבקשה. יש לוודא כי הקומה שמעליהם תאפשר את שימור הקמרונות בשלמותם ללא כל פגיעה בהם - יש להגיש חו"ד הנדסית-שימורית (שתוטמע בתכנון המוצע ותהיה מחייבת) לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות היסטוריים קיימים.
 - **תיעוד:** יש להשלים ולאשר תיק התיעוד ע"מ לוודא כי פרטי בנן ייחודים נוספים בעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו. בהתאם לתיק התיעוד שיאושר ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור.
 - **גובה בינוי:** הוצע בינוי 5 קומות וגג רעפים מוגבה החורג ממדיניות מע"ר צפון. יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון עד 4 קומות בלבד (ללא הגבהת גג רעפים/קומה בנסיגה).
 - **קונסטרוקציה חדשה:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
 - **שימוש חוזר באבנים מפירוק:** בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציע ע"ג חזיתות המבנה

את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב. • עיצוב חזיתות: יש להתאים עיצוב החזיתות בהתאם לחזיתות המאושרות בתב"ע התקפה. יש להציג פתחים מתאימים לפתחים הקיימים ומתאימים לסביבתם ההיסטורית • ממ"דים: יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית, ניתן להציע פתח מאורך (או דמה). • מרפסות: אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות. ניתן להציע מרפסות דמה ע"מ לאפשר 'מרפסות סוכה' בתיאום עם מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. • גג רעפים: מוצע לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים בחלקה 51- יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. • מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור. • חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל וקמרונות. יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חוו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור. • תשריט: יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור כפי שהוגדרו בתב"ע התקפה. • הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. יש להוסיף הוראות סטיה ניכרת ולעגן כל שינוי בשימור המבנים ההיסטוריים כסטייה ניכרת. יש לעדכן סעי' 7.2 לניסוח להלן: "תכנית זו תקפה למשך 10 שנים מיום אישורה, במידה ולא תמומש התכנית במלואה עד לתום תקופה זו תתבטל תכנית זו והזכויות יחזרו להיות כפי שהן בתכנית התקפה כיום 101-0684233" • נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. • תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. • תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות. החלטות הוועדה מס' 25 מתאריך 11.05.25 לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים : 1. הוועדה מבקשת לשמר חזיתות בלבד. 2. לעת מתן היתר ייבחן הקמרון הנותר ככל וימצא לו ערך ייחודי נבקש לשמרו. • תיעוד: יש להשלים ולאשר תיק התיעוד לעת מתן היתר ע"מ לוודא כי פרטי בנין	
--	--

יחודים נוספים בעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו. בהתאם לתיק התייעוד שיאושר ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור. • קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. • עיצוב חזיתות: יש להתאים עיצוב החזיתות בהתאם לחזיתות המאושרות בתב"ע התקפה. יש להציג פתחים מתאימים לפתחים הקיימים ומתאימים לסביבתם ההיסטורית. • ממ"דים: יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית, ניתן להציע פתח מאורך (או דמה). • מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור. • חור"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל וקמרונות. יש להגיש חור"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חור"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור. • תשריט: יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור כפי שהוגדרו בתב"ע התקפה. • הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת חזיתות המבנים ההיסטוריים הקיימים. יש לעדכן סעי' 7.2 לניסוח להלן: "תכנית זו תקפה למשך 10 שנים מיום אישורה, במידה ולא תמומש התכנית במלואה עד לתום תקופה זו תתבטל תכנית זו והזכויות יחזרו להיות כפי שהן בתכנית התקפה כיום -101-0684233". • נספח הבינוי: יש לסמן חזיתות המבנים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. • תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנה על חזיתות לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חור"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. • תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
חורג מהמדיניות לעניין גובה הבינוי		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
הריסת קירות וקמרונות לשימור		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

בסיוור שנערך באתר ביום 4.5.25 מטעם ועדת השימור התגלה כי הקמרונות בקומת המרתף, המסומנים 1+2 בתיק התיעוד (עמ' 55), ובבקשה להיתר בניה מס' 2020/0552.00 ושנקבעו לשימור במסגרת התב"ע התקפה (הצורך בתיאום לעניין השימור) (101-0684233) ובניגוד להוראותיה נהרסו.

לאור פגיעה חמורה זו לא ניתן יהיה לבחון תוספת זכויות במבנה זה.

יש לציין כי בתב"ע התקפה בהתאם להוראותיה סע' 6.6. י : שימור: נבע כי "בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים, יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה וייפגע או ייהרס המבנה ההיסטורי או חלק ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל במקור."

ולכן לאור העובדה שהקמרונות נהרסו למעשה בוטלו זכויות הבניה המאושרות על פי התכנית הקודמת.

יש לציין כי ההתנהלות של מגישי התכנית אינה מקובלת, לא ייתכן שיזם ואדריכל יגיש ויאשר תכנית ולאחר מכן יגיש היתר בניה הכוללת שימור ובפועל לאחר כל התיאומים עם הגורמים המקצועיים וקבלת החלטות של הוועדה, יעשה ככול העולה על רוחו, יהרוס אלמנטים לשימור ולאחר מכן יגיש תכנית חדשה שבאה להסדיר זאת.

מספר סידורי: 9

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

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

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

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

עיקרי הוראות התכנית:

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

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
02/04/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

יבוטל סעיף 4 מהחלטת הוועדה הקודמת מתאריך 23/12/2024 הקובע כי " יש להעתיק את הוראות השימור ועיצוב שכונתיות של התכנית השכונתית ולקבוע יחס החלפה לתכנית דנ". ובמקומו יקבע כי יש לקבוע בהוראות התכנית יחס שינוי לתכנית המאושרת מס' 3839. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 23/12/2024 ימשיכו לחול.	
מכיוון שהתכני בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מדובר בתוספת לא משמעותית והגבהה של גג הרעפים – לאור מיקום החלקה בשכונה והבניינים הסמוכים – ניתן לאשר את ההגבה המוצעת. יש לתאם את אופי וחומרי הבניה עם מחלקת שימור בשלב היתר הבניה. גג הרעפים יתואם מול מח' שימור לעת היתר בניה. יש לסמן בנספח הבינוי את החזיתות ההיסטוריות לשימור. יש להעתיק את הוראות השימור ועיצוב שכונתיות של התכנית השכונתית ולקבוע יחס החלפה לתכנית דנ. להוסיף סעיף סטיה ניכרת למס' קומות, גובה בינוי, קווי בניין ולהוראות השימור. חו"ד מידע תכנוני : יש לתקן את קובץ parceli gvul וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות : - יש לתקן את גבולות הקו הכחול שישבו במדויק על קו הגבול מנק' g11 עד לנק' g64, מנק' g64 עד לנק' g71, מנק' g71 עד לנק' g21 ומנק' g21 עד לנק' g11 שבמפת גוש 31817. - שהקו הכחול לא יחדור לחלקות 1,3-4 בגוש 31817 וחלקה 258 בגוש 30045. - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי	23/12/2024

המבא"ת. יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם את הטבלה שבתשריט המוצע: - יש לשנות את סוג גוש 31817 מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. - יש להשמיט את חלקות 1,3-4 בגוש 31817. - יש להשמיט את גוש 30045. במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה. תנאי לתחילת עבודות הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות יש להטמיע את השינויים הנדרשים בהתאם להערות אלו במסמכי התכנית.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

מכיוון שלא ניתן לשנות הנחיות שימור בסמכות הוועדה המקומית

התכנית תהיה כפופה להוראות של תכנית 3839

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

המלצת מהנדס העיר	
	להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 3. ההחלטה מתאריך 2/4/2025 מבוטלת. 4. יבוטל סעיף 4 מהחלטת הוועדה הקודמת מתאריך 23/12/2024 הקובע כי " יש להעתיק את הוראות השימור ועיצוב שכונתיות של התכנית השכונתית ולקבוע יחס החלפה לתכנית דנן." ובמקומו יקבע כי יש לקבוע בהוראות התכנית יחס כפיפות לתכנית המאושרת מס' 3839 למעט לנושאים שהתכנית משנה 5. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 23/12/2024 ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1366053
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	מאדאר יואל עמרם
עורך התכנית :	פייגין יואל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	01/01/2025
כתובת	קרן היסוד , טלביה/המוגורבים מתחם מלון הנשיא

גוש	חלקה	בשלמות
30027	32	כן
30027	27	כן
30027	34	כן
30027	36	כן
30027	35	כן
30027	26	כן
30027	28	כן

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

מטרת התכנית : הקמת פרויקט עירוב שימושים, המשלב מגורים, מסחר כלפי הרחובות, מלונאות ושימור מבנה מלון הנשיא. התכנית כוללת 2 מבנים חדשים בני 16 ו-11 קומות על גבי רחוב קרן היסוד עם חזית מסחרית. המבנה המזרחי כולל עירוב שימושים של מלונאות ומגורים. במבנה מלון הנשיא המיועד לשימור, מוצעת תוספת של 4 קומות על גבי המבנה הקיים וכן תוספת אגף בחלקו האחורי, סה"כ 10 קומות. סה"כ מוצעים בתכנית 250 יח"ד ו-135 חדרי מלון. עיקרי הוראות התכנית : 1. שינוי יעוד ממגורים 2 מיוחד, שטח למלונות, חניה פרטית ודרך למגורים ד' ומגורים ותיירות ודרך מאושרת. 2. קביעת קווי בניין. 3. קביעת השימושים המותרים. 4. קביעת זכויות בניה- א. בייעוד מגורים ותיירות (ת.ש. 1) : עבור השימוש למלונאות- 5500 מ"ר עיקרי ו-1500 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו-7,500 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. עבור השימוש למגורים : 4000 מ"ר עיקרי ו-900 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. עבור שימוש למסחר : 2,100 מ"ר עיקרי ו-600 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. ב. בייעוד מגורים ד' (ת.ש. 2) : עבור מגורים 5,300 מ"ר עיקרי ו-1,900 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. עבור המבנה לשימור- 1,800 מ"ר עיקרי. ג. בייעוד מגורים ד' (ת.ש. 3) : 14,800 מ"ר עיקרי ו-1,600 מ"ר שירות. ד. חניון : 15,000 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. 5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי. 6. קביעת מספר יחידות דיור לסה"כ 250 יח"ד ויחידות מלונאיות לסה"כ 135. 7. קביעת מס' הקומות ב.ש. 1 : 10 קומות עבור מלונאות ו-8 קומות למגורים מעל הכניסה הקובעת.

ב.ש. 2: 8 קומות למגורים ו-6 קומות למבנה לשימור מעל הכניסה הקובעת. בת.ש. 3 15 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצעים בכל ת.ש. 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת. 8. קביעת הוראות לשימור המבנה ההיסטורי הקיים במקרקעין. 9. קביעת הוראות להריסת מבנים, גדרות ואלמנטים בנויים. 10. קביעת תנאים להליך הרישוי. 11. קביעת הוראות לפיתוח השטח. 12. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. שטח יח"ד ממוצעת כ-108 מ"ר כולל ממ"ד. צפיפות יח"ד נטו כ-53 יח"ד לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		250.29	4.97		
מגורים ד'	200	2730.29	54.20	23800 מ"ר למגורים	המהווים 872% בנייה.
מגורים ותיירות	50	2056.63	40.83	14500 מ"ר למלונאות, 4900 מ"ר למגורים	המהווים 943% בנייה. 50 יח"ד מוצעות ו-135 חדרי מלון מוצעים.
סה"כ	250	5037.21	100		
תיאור המצב הקיים					
במצב הקיים נמצא מלון הנשיא, בן 5 קומות מעל הכניסה הקובעת (מרחוב אחד העם) ועוד 2 קומות מתחתיה. ממערב למון נמצא שטח הברכה המקורית על גביו קיימת חצר. ממזרח למבנה המלון ישנה חנייה עילית בטופוגרפיה קלה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 2814 משנת 1994 שקבעה את האזור מגורים 2 מיוחד, בינוי של 155%. יציין קיים סעיף תוקף תכנית אשר קבעה כי לאחר 5 שנים מיום אישור התכנית ככל ולא נעשו שינויים בשטח, יוחזרו זכויות הבנייה בהתאם לזכויות הקיימות טרם אישורה של התכנית. תכנית מס' 1047 משנת 1967 חלה בתחום המגרש הפינתי בין רחובות קרן היסוד לאחד העם, התכנית קבעה את ייעוד הקרקע לאזור מגורים 2, תכנית 0990 משנת 1961 ייעדה את המגרש שבו נמצא מלון הנשיא ל-120% בנייה. תכנית 2155 משנת 1981 – להפקעת דרך ברחוב קרן היסוד. תכנית מתאר 62 משנת 1959 ייעדה את המגרש לאזור מגורים 2.					
היתרים: 2023/0415.00 לעבודות בדרכים – הבקשה נידונה בוועדת המשנה.					
עבירות בניה: לא קיימות עברות בנייה במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
במתחם נמצא מלון הנשיא. ראה הרחבה מטה בחוות דעת מח' שימור.					

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יב. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות.			
יג. התייחסות לתבנית הבנייה- מדיניות רק"ל – בנייה נפחית - גובה עד 10 קומות, קו בנין קדמי 0 כלפי ציר רק"ל, קו בנין 0-3 מ' כלפי רחוב ניצב לרק"ל, קו בנין 3 מ'.			
לפי החלטת וועדה במסגרת הבינוי של הרק"ל- סעיף 44.1 – לא יותר תקן חניה העולה על 1.5 חניות ליח"ד ללא תלות בגודלה. מתן פטור מחובת אספקת מקומות חניה עבור דירות בגודל עד 45 מ"ר. עם זאת, פטור ליח"ד קטנות יינתן לכל היותר ל- 80% מיח"ד הקטנות בכל מגרש, או בממוצע מתחמי אם במתחם קיימים מספר מגרשים בהם יח"ד קטנות מ-45 מ"ר. במקרה של הקטנת תקן החניה מתחת לחניה אחת לכל יח"ד, יותר להצמיד 60% מהחניות לכל היותר.			
יד. תקן חנייה עירוני- גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות – תמ"מ 1/ 30			
תואם – אזור מטה תח"צ.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	לא רלוונטי		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	ראה הרחבה מטה בחוו"ד מדיניות תכנון
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתכנית 1366053 - כללי - התוכנית מציעה הקמת פרויקט עירוב שימושים המשלב מגורים, מסחר ומלונאות, כולל מבנה לשימור. - התכנית ממוקמת בסמיכות לרחוב קרן היסוד, ציר תנועה מרכזי בעיר, ולקו רק"ל עתידי במקום. - התוכנית מציעה שינוי בייעוד הקרקע ממגורים 2 מיוחד למגורים ד' ומגורים ותיירות. - חו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 13 ומונה תדפיס תשריט 9. - התקבל מסמך סביבתי לתכנית.

7. התקבל סקר עצים לתכנית, המחלקה מקבלת את מסקנות הסקר, שממליץ לשמר את רוב העצים בשטח התכנית.

8. תנאים להפקדה

9. יש לסמן את זיקת ההנאה על גבי התשריט.

10. עקב הקירבה של התוכנית לרחובות סוקולוב ואחד העם, המחלקה מבקשת שתנאי להפקדת התכנית יהיה דו"ח אקוסטיקה שיבחן את ההשלכות התנועתיות של התכנית על אותם רחובות סמוכים היות שמדובר בכבישים שכונתיים פנימיים ונפחי התנועה הצפויים בהם יהיו גדולים, וכן יש להציג את חיזוי הרעש מרח' קרן היסוד כלפי המגורים המתוכננים ולהציע פתרון תכנוני למניעת מטרד הרעש (כגון הגבהת קומת המסחר, נסיגה של קומת המגורים וכו')

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת נושאי מיקרו-אקלים (משטר רוחות והצללה) כפי שנדרש.

12. הערות להוראות התוכנית

13. נבקש כי ייקבע בהוראות התוכנית דרישה לעמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה. המבנה יחוייב ב3 כוכבים לבניה ירוקה ורמת דירוג אנרגטי b.

14. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

15. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. מערכות אלו ימוקמו בגג או במרתף/חניון של הבניין, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי.

16. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של חדר שנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, ובתיאום עם חברת החשמל.

17. הנחיות למסחר

18. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה הכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.

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

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

21. הנחיות לבריכה

22. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור, ובמרחק שאינו עולה על 6 מטר מדרך גישה לרכב ביטחון.

23. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל גג מבנה המגורים הגבוה

24. עקב מיקומו המוצע של הבריכה והמקווה בתת-הקרקע מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי ספיקת האוויר הצח לחלל המקווה תעשה בהתאם לתקן ישראלי 6210 – אוורור ואיכות אוויר נאותה בתוך בניינים שאינם למגורים.

25. תנאים להיתר בניה :

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי התנאים הבאים להיתר בניה יהיו :

26.

27. תיאום דרכי גישה לאתר מרחוב קרן היסוד ולא דרך רחובות השכונה.

28. תיאום עם רק"ל בנושאי עבודות וגם בנושא גישה לאתר. 29. הגשת דו"ח אקוסטי מלא לשלב הבניה והקבע של המבנה הכולל התייחסות ומתן פתרונות למפרץ האוטובוסים המתוכנן ברחוב אחד העם העלול להוות מטרד רעש.	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות – אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1366053 – מתחם מלון הנשיא, טלביה כללי – מדובר בתכנית להקמת פרויקט עירוב שימושים, המשלב מגורים, מסחר ומלונאות וכולל שימור מבנה מלון הנשיא. התכנית חלה על חלקות 26-28,32,34-36 בגוש 30027, מדובר בגוש מוסדר. יש לערוך את התקנון בהתאם להנחיות הבאות : 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 : - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת איזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. - יש להשמיט את סעיף 2-3 – 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. בנוסף, כל עוד התכנית לא קובעת הוראות תלת ממד אין להכניס דרישה לתמ"ר. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי : - תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר כשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקות 26-28,32,34-36 נוצרו במפת גוש סופית. - בחלקות 132-133 הגובלות מזרחית לחלקה 36 וצפון מזרח לחלקה 34 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 678/2006 הרשומה מתאריך 25.03.20210.	אגף רישוי ופיקוח – מחלקת המידע התכנוני

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שמפת הגוש ובתצ"ר. 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 רישוי ופיקוח – המחלקה לפיקוח על הבנייה
27/01/25 כ"ז טבת תשפ"ה חוות דעת אדריכל העיר לתוכנית 1366053 מתחם מלון הנשיא ירושלים הפרוייקט הוצג בחודש מאי 2024. במעמד הפגישה ניתנו הערות במעמד הפגישה על ידי מהנדס העיר והצוות המקצועי העירוני. בינוי ואדריכלות: 1. בהתאם למדיניות הרק"ל ומדיניות מהנדס העיר, יש להציע הפרשות שטחים לתועלת הציבור. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. תנאי להפקדת התוכנית יהא השלמת התיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון. 2. המתחם בלב שכונה היסטורית ומבנים לשימור וצד ציר רכבת קלה עתידי. על כן, תנאי להפקדת התוכנית יהא בחינת חלופה ובה העמדת הבינוי הגבוה בדופן רחוב הקרן היסוד. 3. התוכנית אינה מסמנת את המעברים המוצעים על פי נספח הבינוי כזיקות הנאה לציבור. יש לקבע בתקנון ובתשריט זיקת מעבר רגלי. יש לאפשר גמישות לשינוי מיקום זיקת ההנאה (ללא שינוי שטחה) לשלב הבקשה להיתר. יקבע כי תותר הסטה של עד 1.5 מ' במיקום ועד 10% בשטח). 4. לתשומת לב מחלקת התכנון כי מפלס 0.0 בתוכנית נקבע בנקודה הגבוהה ביותר – במפלס המבנה לשימור לצד רחוב אחד העם. משמע כי בפועל הבינוי יתנשא לכדי 16-17 קומות. יש לקבוע מפלס 0.0 בנקודה הנמוכה בפרוייקט וממנה יספר מניין הקומות. לעניין זה נדרשת התייחסות מחלקת התכנון להערה 3 בטבלה 5 אשר לא סופרת כלל את קומת הקרקע. 5. השימושים בחצר האנגלית יהיו לתועלת הציבור. יש לציין בתקנון כי הגישה לחצר תהיה חופשית לציבור ממפלס הפיתוח. לא תותר כל חסימה/בקרה לציבור. 6. מבנה המלון המזרחי "עוטף" מבנה לשימור אשר מחוץ לגבול התוכנית. עלכן, יש להימנע מהצבת שטחי שירות כמוצא שנפסח הבינוי. לעניין זה יש להשלים גם הנחיות מחלקת שימור. 7. בריכת השחייה המוצעת מעל לרחוב קרן היסוד אינה מקובלת תכנונית ויש להסירה מכל מסמכי התוכנית. לעניין זה יודגש כי יש להסיר מהתקנון את סעיף 4.1.2 א.4.(ח). 8. יש להעדיף קו בניין אחד כללי לכל תא שטח, בשילוב הגבלת תכסית בנויה במפלס הקרקע + מרחקים מינימליים בין אגפי בינוי בגבהים שונים, לטובת הבטחת העקרונות התכנוניים מחד, תוך גמישות נדרשת לשלב תכנון מפורט מאידך. 9. תנאי להפקדה יהא השלמת מסמכי התוכנית כמקובל. יש להשלים שרטוט החזיתות.	אדריכל העיר

10. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר

מסחר ופיתוח :

11. שטחי המסחר הפונים דרומה (לכיוון גינת סוקולוב) אינם מיטביים. יש להצמיד את שטחי במסחר ולבטל את המעבר שבניהם. במקום מעבר זה, יש לאפשר חיבור ומעבר רחב ככל הניתן לצד המסחר. רוחב המעבר לא יפחת מ' 6 מ'
12. 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.

13. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
14. יקבע 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.
15. יש לתקן את הערה א' לטבלה 5 – יש להגביל תכנית תת קרקעית לטובת חלחול ושתילה. יש להשלים תיאום נושא זה מול האגף לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא תאושר תכסתי תת קרקעי של 100%.

16. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
17. שטח תפעולי לטובת שטחי המסחר יהא בתת הקרקע בלבד.
18. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד וללא כל מופע על קרקעי.
19. יש להציע את הכניסה לחניה כחלק ממסת הבינוי או (אם הוכח תכנונית כי לא ניתן). ככל ויוכח תכנונית כי מצב זה לא מתאפשר, יש לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון.

20. 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. ככלל, יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן.

21. תיאסר הקמת גדרות חדשות בתחום התוכנית (למעט משיקולי ביטחון ובטיחות). גדרות חדשים וכן מעקות מרפסות וגגות- יהיו כולם ממתכת ו/או אבן ולא מזכוכית (בגדרות- רצוי שימוש מינימלי באבן בגובה נמוך לטובת שמירת פתיחות למבטים). גובה הגדרות יהיה מינימאלי ככל הניתן ובכל מקרה לא יעלה על סך כללי של 1.2 מטרים.
22. 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.
23. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. באיזורים אשר מיועדים לנטיעות עצים מעל חניונים. יובטח מילוי מצע גנני מתאים בעומק של 150 ס"מ, בנפח מינימלי של 10 קוב לעץ. ברצועות נטיעות ברחוב ישמר בית גידול אורכי ורציף לאורך הרצועה למעט במקומות בהן חוצות מערכות וכו"ב.

תשתיות

24. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איזורור 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. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע. שיפוע רמפת החניה ורדיוסי הסיבוב בחניון יאפשרו כניסת רכב פינוי אשפה ופינוי בתת הקרקע.
26. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.

27. 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. 28. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור אגף תברואה ואדריכל העיר. 29. תנאי לאישור התוכנית יהא הצגת פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר. 30. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. 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. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'. 31. יש לקבוע הוראות לשלביות הביצוע לשם הבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים. 32. 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. 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. הערות טכניות: 34. חתך 1-1 אינו מדויק. על פי החתך נראה כי ישנה כוונה לקרות את המעבר (עם החצר האנגלית)	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה – צוות בקרת תכנון תנועה
תיק ח"ד 2025/11 – מתחם מלון הנשיא ירושלים לאור חו"ד של מחלקת מדיניות תכנון ואגף הנכסים, נמליץ על בחינה כלכלית שמאית וזאת על מנת לאפשר מיצוי כך שיינתן המשקל הראוי לשטח/ זכויות העירייה במצב הנכנס ובמצב היוצא. בנוסף התכנית כוללת מסמך עקרונות של השמאים יניב גוב ארי ויוסי לארי מיום 1.12.2024 ללא טבלת הקצאה ואיזון. המסמכים השמאים אינם בשלים וכן צפויים שינויים מהותיים בכל מסמכי התכנית. מוצע כתנאי להפקדת התכנית, להפנות אלינו שוב את התכנית לבדיקת טבלת ההקצאה והאיזון.	אגף רישוי ופיקוח – המח' להיטלי השבחה
- לאורכם של רחובות אחד העם וסוקולוב, תהא מדרכה רציפה. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - 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.	המחלקה לנגישות

- חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת.	
לא התקבל	אגף שפי"ע – מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	הרל"י – מלונאות ותיירות
תאריך 06/02/2025 בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 1366053 מתחם מלון הנשיא, ירושלים מונה תדפיס הוראות 13 מונה תדפיס תשריט 9 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30027 חלקה 26 – העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות פרטיים, מיום 1/1/2024, מכוח מכר. קיימת הפקעה פורסמו סעיפים 5 ו-7 ביום 20/12/1990 י"פ 3827 לפי תוכנית ב.2814. שטח ההפקעה בתחום התוכנית כ-70 מ"ר. חלקה 35 – העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות פרטיים. קיימת הפקעה פורסמו סעיפים 5 ו-7 ביום 20/12/1990 י"פ 3827 לפי תוכנית ב.2814. שטח ההפקעה בתחום התוכנית כ-105 מ"ר. חלקה 36 – העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות פרטיים, מיום 1/1/2024, מכוח מכר. קיימת הפקעה פורסמו סעיפים 5 ו-7 ביום 20/12/1990 י"פ 3827 לפי תוכנית ב.2814. שטח ההפקעה בתחום התוכנית כ-97 מ"ר. סה"כ שטחים בבעלות עירונית כ-272 מ"ר. נכסים 6200 – רחוב קרן היסוד(חלקי). שטחים מצב קיים תוכנית 178129 מגרש 3209 ביעוד הרחבת דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-85.21 מ"ר. תוכנית 2814 מגרש 1, ביעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-183.96 מ"ר. תוכנית 2814 מגרשים 36, 35, 26, יעוד מגורים, שטח המגרשים בתחום התוכנית כ-1,691.59 מ"ר. תוכנית 0990 מגרש 1 ביעוד שטח למלונאות, המגרש כ- 2644.01 מ"ר.	אגף נכסי עיריה

תוכנית 0990 מגרש 2 ביעוד חניה פרטית, שטח המגרש כ-408.20 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי בתחום התכנית כ-270 מ"ר. מצב חדש מגרש 4 יעוד דרך שטח המגרש 250.29 מ"ר. הערות הנכסים 1. מסמכי התוכנית מציגים שימוש בתת הקרקע בתא שטח 4 ביעוד דרך. לא יותר כל שימוש בקרקע בבעלות או שתמש בבעלות עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו לשימושים הפרטיים. יש לתקן ולמחוק את השימוש בקרקע בתא שטח 4 בכל מסמכי התוכנית. 2. נספח התנועה מציג מפרץ לחניית אוטובוסים אך אין הרחבה של זכות הדרך מכוח תוכנית זו. רחוב אחד עם הינו רחוב חד סטרי ובעל מדרכות צרות באזור זה יש לקבל חו"ד ואישור אגף תוש"ה. 3. יש למחוק את זיקת המבער מתא שטח 4 ביעוד דרך זה שימוש ציבורי אין צורך לסמן בו זיקת מעבר. 4. סעיף 4.1.2 א' סעיפים קטנים ח' ו-ט' יש לתקן, לא תתור חריגה של בינוי מעבר לקווי בניין במגרשי מגורים אשר נמצאים בקו 0 לשטחים אשר בבעלות או ירשמו מכוח תוכנית זו לבעלות העירייה. אין לחרוג אליהם בתת הקרקע במפלס הרחוב או ברום. 5. הוראות טבלה 5 סעיף א' לא תותר תכנית בינוי תת קרקעית של 100% לא יותר כל שימוש פרטי בתא שטח 4 ביעוד ציבורי. 6. הוראות טבלה 5 סעיף ה' רק בתחום קווי הבניין ולא בקו 0 למעברים, שטחים ציבוריים או זיקת מעבר. 7. תוכנית זו לא מציע כל הפרשה או מטלות ציבוריות לאור מיקומה, תוספת השטחים המבונים הגדולה, והבנייה בשטחים לא מבונים ראוי לתת תמורה ציבורית מהפרויקט. יש לקבל חו"ד מחלקת מדיניות התכנון לנושא התמורות הציבוריות הנדרשת מן הפרויקט ובהתאם להמלצתם להטמיע סעיפי רישום נדרשים. 8. 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.	
סדר יום ועדת שימור תאריך 18/03/25 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה	אגף תכנון העיר – מחלקת השימור

22/2025	
מספר תיק	
6895	
נתונים כלליים	
כתובת	
קרן היסוד 10-14, אחד העם 1-3, סוקולוב	
שם המבקש	
אדריכל יואל פייגין	
סיבת הפניה	
תכנית מתאר מקומית	
מספר תכנית	
1366053	
סמכות	
ועדה מחוזית	
איש קשר במחלקת השימור	
אדריכל קארין הלוי	
מספר גוש	
מספר חלקות	
שטח התכנית	
30027	
24-26, 32, 26-28	
5.062 דונם	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מטרת התכנית : הקמת פרויקט עירוב שימושים, המשלב מגורים, מסחר ומלונאות והכולל שימור מבנה מלון הנשיא.	
תיאור מצב קיים : התכנית ממוקמת במע"ר של העיר ההיסטורית על ציר רחוב ראשי קרן היסוד המהווה גבול צפון-מזרחי לשכונת טלביה והמתוכנן כתוואי רכבת קלה, לאורכו	

מצויים מבני ציבור. מבחינה עירונית מדובר במתחם יוצא דופן בגודלו בשטח של מעל 5 דונם הכולל 7 חלקות סמוכות, הגובלות מצפון ברחוב קרן היסוד, ממערב ברחוב אחד העם ומדרום ברחוב סוקולוב, סמוך לשטח גינת סוקולוב. כל החלקות פנויות מבינוי ומשמשות לחניה למעט חלקות 28,32 בהן מצוי מבנה מלון הנשיא לשעבר. מדובר במלון הראשון שהוקם בירושלים בשנות החמישים לאחר קום המדינה, המלון היה הראשון נבנה ביוזמת חיים שיף בתכנון האדריכלים הירושלמים אלכסנדר פרידמן ומאיר רובין. מדובר במבנה בעל חשיבות תרבותית, המתוכנן בסגנון מודרני-מקומי אופייני לאדריכלות הישראלית המוקדמת בירושלים. המבנה נבנה במקור בתכנית מלבנית בן 6 קומות מעל קומת מרתף. הכניסה הראשית תוכננה מרחוב אחד העם, החזית סימטרית ובמרכזה דלת כניסה ראשית ומעליה חלון אנכי לכל הגובה, חלון זהה תוכנן גם בחזית האחורית. בקומה ראשונה תוכננה מרפסת בולטת ממישור החזית הבנויה וזאת לכל אורך החזית. בחלל הפנימי תוכננה מבואת כניסה, בחלל כפול, המוקפת מעקה מסגרות מעוקל הצמוד למהלך המדרגות. בחזית הצד (הצפון מזרחית) תוכננו מרפסות זיז עוקבות בכל הקומות שצפו לנוף של העיר העתיקה. בשלב הבניה השני 1954~ נבנתה בריכת שחיה חצי מקורה בחצר האחורית מעליה הותקן גשר, לצדה מזרקה צמודה לקיר פיתוח. בשנות השישים נבנתה תוספת אגף אחורי בן שתי קומות צמוד למבנה. בשנות השבעים נרכש מבנה מגורים סמוך ברחוב אחד העם 5 שהוסבה כאגף מלונאי למבנה הראשי. לאורך גבול מגרש דרומי חלקה 32 קיימת חומה בנויה אבנים מסותתות בגובה 2-3 מ' הפונה לגינת סוקולוב ובה אשנב ודלת מעבר ממפלס הרחוב למלון הנשיא, במעבר מדרגות אבן הצמודות לחומה. בשנות התשעים המבנה ננטש, היום משמש זמנית לצרכי קהילה במסגרת מיזם המרחב החברתי. בסמוך למבנה מדרום נהרס ונבנה מחדש מבנה מגורים בן 6 קומות מכוח היתר 11624 תיק בנין 14/640. תכניות מאושרות: (1) תכנית 990 בתוקף מתאריך 17/8/61 לאחוד חלקות ויעוד השטח לבית מלון, לחניה פרטית ולחניה ציבורית (2) תכנית מתאר מקומית 2814 ב' בתוקף מתאריך 24/04/94. התכנית קבעה יעוד מגורים 2 מיוחד, מספר קומות מרבי 5 בבניינים החדשים ו 6 קומות בבנין מלון הנשיא. עיקרי הוראות התכנית: 1. שינוי יעוד ממגורים 2 מיוחד, שטח למלונאות, חניה פרטית וחניה ציבורית למגורים ד' ומגורים ותיירות. 2. קביעת קווי בניין. 3. קביעת השימושים המותרים. 4. קביעת זכויות בניה. 5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי. 6. קביעת מספר יחידות דיור ויחידות מלונאיות. 7. קביעת הוראות לשימור המבנה ההיסטורי הקיים במקרקעין. 8. קביעת הוראות להריסת מבנים, גדרות ואלמנטים בנויים. 9. קביעת תנאים להליך רישוי. 10. קביעת הוראות לפיתוח שטח. 11. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. התכנית מסמנת את מלון הנשיא כ'מבנה לשימור' עליו חלות הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.1.2 התייחסות למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף ב 01/01/25 מונה תדפיס הוראות_13, תשריט מצב מוצע_9, נספח בינוי מתאריך 01/12/24, תיק תיעוד (סולר, 20/11/24), סקר עצים (אדיר, 10/09/24) ועדת שימור:	
---	--

החלטות קודמות בועדת השימור:	
תכנית מתאר מפורטת 237073 שנגנזה	
תאריך דיון	
החלטה	
14/02/17	
וועדת השימור מאשרת את הבקשה בהתאם לתכנית המוצעת ובהתאם להנחיה הבאה: תבחן האפשרות לשילוב/שיחזור של פרטים נוספים מהמבנה המקורי המבנה המוצע בתיאום מחלקת השימור. פרטי מעקות פנימיים וחיצוניים, דלת כניסה ראשית, פרטי ריהוט מהחללים בקומת הקרקע, גשר הבריכה ושמירה על חלקי הגדר ההיקפית.	
המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 22: לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: 4. הוראות השימור למבנה מלון הנשיא ייקבעו בהתאמה לשלב הבניה המקורי 1951~ בתיק התיעוד.	
לא תותר הריסה ו/או פירוק והרכבה של מבנה לשימור לרבות מרפסות ופרטי בניה מקוריים קיימים. לא תותר הרחבת בניה בצמידות מבנה לשימור. לא תותר בניה/סגירה בחצר קדמית מבנה לשימור.	
תותר תוספת בניה מעל מבנה לשימור עד לגובה בניין סמוך (בית המדליות). במסגרת התכנית ייקבעו לפירוק והריסה חלקי הבנין הקיים משלבים הבניה המאוחרים 1954 ואילך ושחזור חזיתות המבנה לשימור בהתאמה למצב המקורי משוער לרבות מרפסת חזית דרום מזרחית.	
2. יש לתקן בתשריט מצב מוצע קו בנין עילי בהתאם לקונטור המבנה לשימור שלב הבניה המקורי.	
3. יש לתקן בתשריט מצב מוצע קו בנין תחתית/תת קרקעי מוחץ לגבולות תא שטח 2 המבנה לשימור.	
4. שתי הקומות קרקע תחתונה ועליונה במתחם ימשיכו לשמש בשימוש תרבותי חברתי עבור הקהילה יתר הקומות יש להציע כמלון הן משום שימור אופיו המקורי והן מהטעם כי שימושים למגורים יפגעו באופיו הציבורי	
5. יש לקבוע הוראות שימור לחומת אבן הבנויה לאורך גבול מגרש דרומי חלקה 32 כלפי גינת סוקולוב. תותר הרחבת פתח מעבר הולכי רגל. קו בנין תחתית/תת קרקעי מוצע יתואם להוראות שימור החומה.	
6. יש לבטל את פיתוח השטח המוצע הכולל חצר מונמכת בשטח גדול הגורע מהמרחב הציבורי הרציף מהרחוב הרעיון של מעבר רחב החוצה את המתחם מקובל ורצוי שימשיך עד לחיבור עם רחוב סוקולוב.	
יש לקבוע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל פתוח לשמים בין בניינים חיבור רחוב קרן היסוד – סוקולוב, מעבר דרך חומה לשימור בגבול מגרש דרומי לגינת סוקולוב. יש לקבוע אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ 1.5 מטר במרחב המוצע לנטיעות עצים בוגרים בהתאם לעקרונות שכונת גנים.	
7. כתנאי להפקדה יש להגיש לאישור מחלקת השימור נספח שימור לתכנית. הנספח יהיה ערוך ע"י אדריכל שימור ויכלול שרטוט אדריכלי של הבנין הקיים וכן החומה כלפי גינת סוקולוב, סימון מבנה לשימור בסגול, סימון שלבי בניה מאוחרים קיימים להריסה בצהוב, ושחזור חזיתות מבנה לשימור בהתאמה למקור.	
8. במבנה קיים ציור משנות ה-50 של האמן משה טמיר. יש לשמרו ולשלב בתחום הציבורי של המבנה.	

9. הברירה ההיסטורית עם הגשר מעליה מהווה נקודת ציון, לעת מתן היתר יבחן שילוב בריכת נוי עם גשר מעליה כאטרביוט לסיפור ההיסטורי. 10. עבודת לבני האבן בפרטי הפיתוח במתחם מהווה חלק מאופיו ואופי השכונה הבנויה סביב המתחם. לעת מתן היתר יש לבחון שילוב מאפיין זה בפיתוח בתיאום מחלקת השימור. 11. יש לתקן את הוראות השימור בסעיף 6.1.2 בהתאם לאמור לעיל. יש לתקן בסעיף 6.2.1 ב-ג' תנאי בהליך רישוי קבלת אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. הוראות השימור יקבעו כסטייה נכרת מתכנית. יש להתייחס בטבלה 7.1 שלבי ביצוע: השלמת עבודות שימור מבנה וחומה כתנאי לתעודת גמר/אכלוס. 4. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה במבנה לשימור יהא הגשת חו"ד מהנדס שימור. תנאי למתן היתר חפירה ודיפון יהא הגשת חו"ד מהנדס שימור בדבר חומה לשימור בגבול מגרש דרומי. 4. כתנאי למתן היתר יש להפקיד כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור. לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: 4. הוראות השימור למבנה מלון הנשיא ייקבעו בהתאמה לשלב הבניה המקורי 1951~ בתיק התיעוד. לא תותר הריסה ו/או פירוק והרכבה של מבנה לשימור לרבות מרפסות ופרטי בניה מקוריים קיימים. לא תותר הרחבת בניה בצמידות מבנה לשימור. לא תותר בניה/סגירה בחצר קדמית מבנה לשימור. תותר תוספת בניה מעל מבנה לשימור עד לגובה בניין סמוך (בית המדליות). על אף שמדובר במגרש בתחום מדיניות רק"ל נפחי עד עשר קומות לאור העובדה שמלונות לאורך ציר זה כגון מלון מוריה כבר אושרו וניבנו בגובה העולה על עשר קומות, הוועדה מאשרת בינוי בגובה זהה כלפי קרן היסוד. במסגרת התכנית ייקבעו לפירוק והריסה חלקי הבנין הקיים משלבים הבניה המאוחרים 1954 ואילך. ושחזור חזיתות המבנה לשימור בהתאמה למצב המקורי משוער לרבות מרפסת חזית דרום מזרחית. 2. יש לתקן בתשריט מצב מוצע קו בנין עילי בהתאם לקונטור המבנה לשימור שלב הבניה המקורי. 3. יש לתקן בתשריט מצב מוצע קו בנין תחתית/תת קרקעי מחוץ לגבולות תא שטח 2 המבנה לשימור. 4. שתי הקומות קרקע תחתונה ועליונה במתחם ימשיכו לשמש בשימוש תרבותי חברתי עבור הקהילה יתר הקומות יש להציע כמלון הן משום שימור אופיו המקורי והן מהטעם כי שימושים למגורים יפגעו באופיו הציבורי.	
--	--

5. ייקבע בהוראות התכנית הבטחת המעבר הציבורי במשך כל שעות היממה לטובת הציבור. 6. יש לבטל את פיתוח השטח המוצע הכולל חצר מונמכת בשטח גדול הגורע מהמרחב הציבורי הרציף מהרחוב הרעיון של מעבר רחב החוצה את המתחם מקובל ורצוי שימשיך עד לחיבור עם רחוב סוקולוב. יש לקבוע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל פתוח לשמים בין בניינים חיבור רחוב קרן היסוד – סוקולוב, מעבר דרך חומה לשימור בגבול מגרש דרומי לגינת סוקולוב. יש לקבוע אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ 1.5 מטר במרחב המוצע לנטיעות עצים בוגרים בהתאם לעקרונות שכונת גנים. המעבר כלפי רחוב סוקולוב יתאים לאופי השכונה אשר הינו מקומי ובקנה מידה שונה מאשר קרן היסוד, כולל גינון, צמחיה וחומרי בניה המאפיינים את הבינוי בסביבה. 7. כתנאי להפקדה יש להגיש לאישור מחלקת השימור נספח שימור לתכנית. הנספח יהיה ערוך ע"י אדריכל שימור ויכלול שרטוט אדריכלי של הבנין הקיים, סימון מבנה לשימור בסגול, סימון שלבי בניה מאוחרים קיימים להריסה בצהוב, ושחזור חזיתות מבנה לשימור בהתאמה למקור. 8. במבנה קיים ציור משנות ה-50 של האמן משה טמיר. יש לשמרו ולשלב בתחום הציבורי של המבנה. 9. הבריקה ההיסטורית עם הגשר מעליה מהווה נקודת ציון, לעת מתן היתר יבחן שילוב בריכת נוי עם גשר מעליה כאטרביוט לסיפור ההיסטורי. 10. עבודת לבני האבן בפרטי הפיתוח במתחם מהווה חלק מאופיו ואופי השכונה הבנויה סביב המתחם. לעת מתן היתר יש לבחון שילוב מאפיין זה בפיתוח בתיאום מחלקת השימור. 11. יש לתקן את הוראות השימור בסעיף 6.1.2 בהתאם לאמור לעיל. יש לתקן בסעיף 6.2.1 ב-ג' תנאי בהליך רישוי קבלת אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. הוראות השימור יקבעו כסטייה נכרת מתכנית. יש להתייחס בטבלה 7.1 שלבי ביצוע: השלמת עבודות שימור מבנה כתנאי לתעודת גמר/אכלוס. 13. כתנאי למתן היתר יש להפקיד כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור.	
הנדון: חוות דעת לתכנית 1366053 בטלביה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 13 של הוראות התכנית, וגרסה 9 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת טלביה, בין הרחובות קרן היסוד, אחד העם וסוקולוב. גוש: 30027, חלקות 26-28, 32, 34-36. שטח התכנית כ- 5 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 990 אשר קבעה את היעוד ל"שטח לבית מלון" (חלק ממגרש 1) ו"דרך". ותכנית 2814 אשר קבעה את היעוד ל"אזור מגורים 2 מיוחד" ועם זיקת הנאה (מגרשים 26, 35, 36 א) ודרך. שטחי הבנייה המאושרים מכח תכנית 2814 הנם 2,915 מ"ר (כולל שטחי מרפסות	אגף תכנון העיר – המחלקה למדיניות התכנון

מקורות, וחדרי מדרגות). מספר הקומות 5. שטחי הבנייה מכח תכנית 990 הנם כ- 3,350 מ"ר סה"כ מאושרים כ – 6,265 מ"ר שטח עיקרי (בחלקו כולל שטחי מרפסות מקורות וחדרי מדרגות). 3. תיאור התכנית : התכנית מבקשת לבנות שלושה בניינים : תא שטח 1 : ממוקם על רחוב קרן היסוד ורחוב סוקולוב מוצע לבנות בניין מעורב למלונאות ומגורים עד 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 6 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת (גובה הבניין עד 40 מ'). מספר הקומות לא כולל קומת קרקע בגובה כפול. בפועל ניתן להגיע ל- 13 קומות. מספר חדרי מלון – 135, מספר יחידות דיור – 50. שטחי הבנייה המבוקשים 14,500 מ"ר מתוכם 13,000 מ"ר שטח עיקרי וכן שטחים עבור מסחר 2,700 מ"ר מתוכם 2,100 מ"ר שטח עיקרי. סה"כ שטחי עיקרי מבוקש 15,100 מ"ר. אחוזי הבנייה המבוקשים : 1.057%. תא שטח 2 : ממוקם על רחוב אחד העם ורחוב סוקולוב מוצע לבנות בניין למגורים עד 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 6 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, הרוכב על הבניין לשימור (גובה הבניין 40 מ'). מספר הקומות לא כולל קומת קרקע בגובה כפול. מספר יחידות דיור- 70. שטחי הבנייה המבוקשים 9,000 מ"ר, מתוכם 7,100 מ"ר שטח עיקרי. אחוזי הבנייה המבוקשים : 590%. תא שטח 3 : ממוקם על רחוב אחד העם וקרן היסוד מוצע לבנות בניין מגורים עד 15 קומות (גובה הבניין 60 מ'). מספר הקומות לא כולל קומת קרקע בגובה כפול. בפועל ניתן להגיע ל- 19 קומות. מספר יחידות דיור 130. שטחי הבנייה המבוקשים 16,000 מ"ר מתוכם 14,800 שטח עיקרי. אחוזי הבנייה המבוקשים : 1,364%. סה"כ הפרויקט מציע בינוי עד 19 קומות (60 מ'), 135 חדרי מלון, 250 יחידות דיור (ככל ולא ימומשו הקלות המובנות בתוך הוראות התכנית) עד כ- 334 יחידות דיור (מכח הקלות המובנות בהוראות התכנית). שטחי הבנייה המבוקשים : 62,500 מ"ר מתוכם 41,000 מ"ר שטח עיקרי 6,500 מ"ר שטחי שרות ו- 15,000 מ"ר שטחי חניון. צפיפות יחידות דיור מוצעת נעה בין 72 יח"ד לדונם ל- 93 יח"ד לדונם (ככל ולא נשענים על תוספות מכח תקנות וחוקים). 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : שכונת טלביה הינה אחת מהשכונות ההסטוריות היפות בעיר ומאופינת במאפייני בינוי יחודיים כגון מבנים מפוארים, מבנים לשימור, חצרות משותפות לבניין בחזיתות הקדמיות והאחוריות, עצים וצמחיה מרובים	
--	--

בינוי	
	- התכנית מציעה בינוי מסיבי שאינו מתייחס למרקם, ומיצר חזית רציפה באורך של 60-80 מ', שאינה מאפיינת בינוי של שכונה היסטורית אלא של מאפייני בינוי משנות ה-60. - התכנית מאפשרת בינוי ב- 100% תכסית (ראה סעיף 5 הערה א בהוראות התכנית) - השכונה והרחוב נמצאים בבינוי ופיתוח מואץ מנגד אנו עדים לשינויים אקלימיים עם ארועי גשם עצימים בזמן קצר. ללא מתן אפשרות לחלחול מי נגר בכל הפרויקטים כמו גם בפרויקט זה המרחב יסבול בעתיד מהצפות ובשל כך תהייה פגיעה באיכות העירוניות ובאיכות החיים. - בינוי ב- 100% תכסית לא רק שאינה מקובלת בשאר שכונות העיר, אלא מציעה זאת בשכונה הידועה בצמחיה שלה כחלק ממאפייני הזהויה שלה. יצירת בינוי בתכסית כזו אינה תואמת את המרקם והאופי של שכונת גנים אשר בין היתר מעלים את הצמחיה בשל מסת הבינוי הרציפה ובתכסית מלאה. - גובה הבינוי המוצע נע בין 40-60 מ'. בתא שטח 3 הפונה לרחוב אחד העם מוצעים 60 מטר, המשמעות היא בינוי של כ 20 קומות. מספר קומות זה חורג ממדינות תכנית רחביה (9988) הסמוכה המאפשרת בינוי של עד 6 קומות וכן חורגת מהמאוסר בחלקה הסמוכה 30027/29 בה מאושרת תכנית 1052901 ומאפשרת בינוי של עד 7 קומות או 30 מ' גובה. גובה הבינוי על רחוב קרן היסוד הוא כ- 40 מ' המשמעות היא בינוי של כ- 13 קומות. - באחת מהגירסאות הקודמות של התב"ע אושרה חריגה ממספר הקומות ואושר על ידי מהנדס העיר עד 6 קומות בחזית הפונה לרחוב אחד העם ועד 12 קומות בחזית הפונה לרחוב קרן היסוד, וזאת כנגד דיור להשכרה. התכנית הנ"ל התבססה בין השאר על מסמך מדיניות שהציג האגף לתכנון עיר שהגדיר חריגה במספר הקומות, עד 12 קומות ובתנאי שיחידות הדיור יהיו להשכרה. התכנית שבנדון שונתה ואינה מציעה דיור להשכרה ולפיכך יש לחזור למספר הקומות בהתאם למדיניות. יצוין גם כי מספר יחידות הדיור שהוצעו בעבר היה 48 יחידות דיור. - יצוין כי גם בחווד מחלקת השימור מחלקת השימור התייחסה לבינוי ובנייה מעל הבניין לשימור עד לגובה של "בית המדליות" - החזיתות הפונות לרחובות לא מציעות חזית פעילה. - התכנית מבקשת מעבר ציבורי שהוא למעשה מעין פסאז'. מדובר בטיפוס בניה מיושן שאינו מקובל בשכנה לשימור בעלת מאפייני בינוי שונים לגמרי. - הבינוי צריך להתייחס לסקר עצים עם דגש על רחוב קרן היסוד. יש לתקן בהתאם הבינוי וקווי הבניין. - על חלק משטח הדרך, בתת הקרקע, מוצע בינוי של המלון (כגון חדרי שרותים) וחניון. יש לתקן הבינוי כך שלא יפלוש לתחום הדרך. - קווי הבניין הפונים לרחוב סוקולוב ולרחוב אחד העם (לא מדובר בחזית מסחרית) הינם "0", בשונה מאופי השכונה. יש לשמור על קו בניין של 3 מ' לפחות. ראו גם נספח הבינוי - בתכנית קיים בניין לשימור ומוצע כי בניין חדש "ירכב עליו". יצוין כי הבניין הנ"ל הינו בעצמו בגובה של 6 קומות מעל מפלס רחוב אחד העם ועוד 2-3 קומות תת קרקעיות. - ברחוב קרן היסוד עתיד להבנות קו רכבת קלה. יש לתאם התכנית עם תכנית אב

לתחבורה. הפרשות ציבוריות - התכנית לא מציגה כל הפרשות לצרכי ציבור לטובת הציבור הרחב תושבי העיר והשכונה. שטח הפרוייקט לא נתן כל הפרשה ציבורית לא כעת ולא בעבר, למעט הפקעה של דרך בגודל של כ- 250 מ"ר. - על התכנית להציג הפרשה בקרקע של 40%, תוך קיזוז השטח שהופקע בעבר (יש לברר מול אגף נכסים את השטח המדויק). סה"כ על התכנית להציג תא שטח בגודל של כ- 1.76 דונם שיוגדר כמבנים ומוסדות ציבור. יקבע מספר קומות ל- 7 קומות וזכויות הבנייה יוגדרו ל- 240%. השימושים יהיו עבור חינוך, חברה, תרבות ופנאי. יש להתייחס לכך הן בסעיף 4 והן בסעיף 5 בהוראות התכנית וכן בנספח הבינוי. בנוסף בסעיף 4 יצויין כי הפיתוח של המגרש יהיה על ידי ועל חשבון היזם. השלמת הבינוי יהיו תנאי למתן טופס 4. יש לקבל התייחסות מחלקת השימור תוך התייחסותם לשימור המרקם ורוח המקום, שימור המלון ושימור העצים. - בשכונת טלביה אין שטחי ציבור לצרכי התושבים. כל המוסדות הקיימים הינם מוסדות "לאומיים", בעוד שהאזור ובייחוד ציר רחוב קרן היסוד, שבו תעבור הרכבת הקלה, עומד לעבור התחדשות עירונית משמעותית. מספר יחידות דיור - מדובר בשטח שבחלקו ריק ולא בנוי בהערכה של כ-30 יחידות דיור מאושרות (לפי הערכה של כ- 100 מ"ר ליחידת דיור) ובקשה לפוטנציאל בינוי של מעל 250 יחידות דיור המוצהרות בטבלה בסעיף 5 בהוראות התכנית, וזאת לאור סעיפים רבים המאפשרים גמישויות במספר יחידות הדיור ובניוד שטחים. - שינוי מספר יחידות הדיור משפיע ישירות על הפרוגרמה ועל הצרכים הציבוריים הנגזרים מהפרוייקט הזה כמו מכל פרוייקט אחר. לאור כך יש לקבוע כבר כעת את מספר יחידות הדיור הנדרש ולא לאפשר גמישות במספרן. - כאמור, מספר יחידות הדיור הסופי שיבנה בפועל אינו ברור בשל הערות רבות המאפשרות הגדלה של מספרן וכן סעיפים המאפשרים ניוד של שטחים. להלן הסעיפים המאפשרים הגדלת מספר יחידות וההתייחסות אליהם: סעיף 5 בהוראות התכנית הערה ז' – המאפשר להוסיף דיוריות עד 30% ממספר יחידות. לא ברורה הכוונה של הערה זו. האם המטרה להגיע ל- 334 יחידות דיור במקום 250 יחידות דיור, או האם הכוונה שמתוך 250 יחידות הדיור 75 מהם יוכלו להיות דיוריות. סעיף 5 בהוראות התכנית הערה ט' – יש להשמיט הערה זו המאפשר ניוד של שטחים בין תאי השטח, ככל והערה זו תשאר יהיה ניתן להגדיל את מספר יחידות הדיור על חשבון שימושים אחרים שאינם מגורים. סעיף 5 בהוראות התכנית הערה 9 – יש להשמיט הערה זו המאפשרת תוספת של 10% יחידות דיור. תשומת לבכם לכך כי הסעיפים הללו מאפשרים הקלות רבות המאפשרות פרשנויות שונות להתייחסות למספר השלם (מספר יחידות הדיור) ממנו יחושבו אחוזי ההקלות. סעיף 5 בהוראות התכנית הערה 14 – יש להשמיט הערה זו המאפשרת ניוד של שטחים בין	
---	--

תאי השטח. ככל והערה זו תשאיר יהייה ניתן להגדיל את מספר יחידות הדיור על חשבון שימושים אחרים שאינם מגורים.

- התכנית מציגה צפיפות של בין 72 יחידות דיור לדונם ל- 93 יחידות דיור לדונם. ככל שיינתנו הקלות במספר יחידות הדיור, שלא נזכרו בתבוע זו, כגון מכח תקנות, הצפיפות אף תגדל.

תשריט

- לא ברור מדוע בשטח הדרך, אשר הינה בבעלות עירונית ומשמשת את הציבור הרחב, ישנו סימון של שטח עם זיקת הנאה.
- יש להוציא את הדרך מהקו הכחול של התכנית. אין להציע כל בינוי מתחת לשטח הדרך.

תקנון

- סעיף 5 מציג אחוזי בנייה גבוהים מאוד :

עבור תא שטח 1 – 1,075% בניה

עבור תא שטח 2 – 590% בניה

עבור תא שטח 3 – 1,364% בניה

בחישוב לא הובאו שטחים נוספים שניתן להגדיל מכח הערות שנרשמו לטבלה.

- סעיף 5 בהוראות התכנית הערה מספר 3 – יש להשמיט הסייפא של ההערה ולהכליל בטבלה במספר הקומות גם את קומת הקרקע.
- סעיף 5 בהוראות התכנית הערה 7 – בסעיף זה צויין כי הגבוה לא כולל גרעין מעליות ומדרגות. יש להשמיט הסעיף. כל הגובה הנדרש כולו יצויין בטבלה. אי ציון הגובה האמיתי בטבלה יכול להטעות.
- סעיף 5 בהוראות התכנית הערה 12 – לא ברור מדוע צויינה הערה זו. יש לציין את השטחים בהתאם למדידה שנעשתה בשטח.
- סעיף 4.1.2ח – מאפשר לחרוג מקווי הבניין. אין לאפשר חריגה. קווי הבניין הנדרשים יבוקשו ויסומנו במסמכי התכנית כבר כעת. הבינוי המוצע בתכנית גם כך מסיבי מאוד ולכן מוצע כי לא תתאפשר חריגה והגדלת המסה של הבינוי.
- סעיף 5 בהוראות התכנית יתייחס גם לשטחי הבנייה עבור הציבור הרחב. הכוונה היא לשטחים שיעברו לבעלות עיריית ירושלים ולא לשטחי ציבור המשותפים לדיירים או למלון ומשרתים את השוהים בהם.
- סעיף 5 בהוראות התכנית הערה ו' – יש להשמיט ההערה, כל השטחים המבוקשים יצויינו כבר כעת בטבלה עצמה.
- סעיף 5 בהוראות התכנית – יש לתקן ולציין גובה מבנה ומספר קומות בתא שטח 2.

- סעיף 7.2, מימוש התכנית, יתוקן ויהייה כמדיניות 7 שנים מיום אישורה של התכנית. יש להשמיט הסייפא של הסעיף המאפשר הארכה של המועד למימושה.

נספח בינוי

- ישנה סתירה בין מספר הקומות המוצג בנספח הבינוי לבין החתך (ראה חתך 1-1). מדובר בפער של 5-8 קומות.
- אין התאמה בין תכנית קומת הקרקע לחתכים.

- יש להציג תכנית גגות. - יש להציג תכניות כל הקומות (ככל ואינן קומות טיפוסיות) - יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית כי להפרשה הציבורית יוקצו חניות ציבוריות לפי תקן החנייה. - יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית - תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם המחלקה למבני ציבור. - 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.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הקמת מתחם מעורב שימושים, תוספת יחיד על ציר מרכזי בעיר וייעול השימוש בקרקע.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת חזיתות מסחריות	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חנייה תת"ק במקום החנייה העילית הקיימת	הבינוי מוצע על גבי חנייה קיימת שמשמשת את האזור
סביבה ונוף:	יצירת ציר מקשר חדש בין קרן היסוד לגינת סוקולוב	גובה הבינוי של המבנה בן ה-16 קומות חורג מהמדינות
אחר:	שימור מבנה המלון	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- מדובר על תכנית על ציר רק"ל ברחוב קרן היסוד, בלב שכונת טלביה ההיסטורית, בתחום התכנית קיים מבנה מלון הנשיא שנבנה בשנות החמישים והינו המלון הראשון שנבנה בירושלים המוצע לשימור במסגרת התכנית. כמו כן, התכנית מציעה הקמת מתחם מעורב שימושים למסחר, מלונאות ומגורים, תוך שיפור המצב הקיים, יצירת מעבר מקרן היסוד לגינת סוקולוב וכן חזיתות מסחריות כלפי הרחובות.
- יחד עם זאת, היקפי הבינוי המוצעים בתכנית ומספר הקומות חורגים ממדיניות הרק"ל, על כן-
 - יש להציע חלופת תכנון שכוללת מגורים וחזיתות מסחריות וביטול השימוש המלונאי המוצע.
 - המבנים המוצעים כלפי רח' קרן היסוד יוצעו עד לגובה של 10 קומות ובינוי של עד 7 קומות במבנה מלון הנשיא לרבות האגף האחורי המוצע, ניתן להציע קומות נוספות מתחת למפלס רח' אחד העם עד למפלס סוקולוב. מניין הקומות יכללו כל הקומות מעל הכניסה הקובעת לרבות קומת הקרקע.
- המעבר המוצע בין קרן היסוד לגינת סוקולוב וחיבור לרח' אחד העם יתוכנן באופן נגיש עם חזיתית פעילות של מסחר/תעסוקה ומבני ציבור. בהתאם לצורך, ניתן להציע הנגשה באמצעות

אמצעים מכניים. על מנת לייצר מעבר מזמין ואיכותי.

4. החצר הפנימית המוצעת במבנה בת.ש. 1 תבוטל. יש לקבוע זיקת הנאה להולכי רגל בתחום השדרה בהתאם לרוחב המוצע בנספח הבינוי ולתקן את קווי הבניין בהתאם.
5. המעבר כלפי רחוב סוקולוב יתאים לאופי השכונה אשר הינו מקומי ובקנה מידה שונה מאשר קרן היסוד, כולל גינון, צמחיה וחומרי בניה המאפיינים את הבינוי בסביבה.
6. כפי בניין יסומנו באופן הבא:
 - א. בת.ש. 1: אפס כלפי קרן היסוד, 4 מ' כלפי רח' סוקולוב, 4 מ' כלפי מגרשי המגורים ואפס כלפי השדרה המרכזית.
 - ב. בת.ש. 2: קווי הבניין יסומנו בהתאם לקונטור מבנה מלון הנשיא, באגף החדש קווי הבניין ייקבעו ל-4 מ' כלפי כל החזיתות לרח' רח' סוקולוב וקו בניין צפוני בהתאם לקו הבינוי של מלון הנשיא.
 - ג. בת.ש. 3: אפס כלפי קרן היסוד, כלפי רח' אחד העם קו הבניין ייקבע בהתאם לקו הבינוי של מלון הנשיא, אפס כלפי השדרה המרכזית ו-4 מ' כלפי החזית צידית דרומית מערבית.
 - ד. יש לתקן בתשריט מצב מוצע קו בנין תחתית/תת קרקעי מחוץ לגבולות תא שטח 2 המבנה לשימור.
 - ה. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות.

ו. זכויות הבניה יצומצו בהתאם לבינו המוצע על פי החלטה.

7. יש להוציא את זכות הדרך המאושרת של קרן היסוד מהקו הכחול של התכנית.

8. תותר הקמת דיוריות עד לשיעור של 20% מיח"ד, בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

9. בטבלה בסעיף 5, יש לקבוע שטחי בניה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות.

בינוי:

1. בסעיף 5 בהוראות התכנית הערה 9 – יש להשמיט הערה זו המאפשרת תוספת של 10% יחידות דיור.
2. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול. גובה קומה טכנית תוצע בגובה מינימלי לרבות גרעין המעלית והמדרגות.
3. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. תכנית הבינוי תתן קרקעית לא תעלה על 80%.
5. פרגולות יוצע בהתאם להנחיות המרחביות, יש להסיר את הערה ה' בטבלה שבסעיף 5. מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר במוצא ליח"ד.
6. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
7. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
9. יש לאפשר גמישות לשינוי מיקום זיקת ההנאה להולכי רגל (ללא שינוי שטחה) לשלב הבקשה להיתר. יקבע כי תותר הסטה של עד 1.5 מ' במיקום ועד 10% בשטח).
10. בהמשך להנ"ל בריכת השחייה המוצעת מעל לרחוב קרן היסוד אינה מקובלת תכנונית ויש להסירה מכל מסמכי התוכנית. לעניין זה יודגש כי יש להסיר מהתקנון את סעיף 4.1.2 א.4. (ח).
11. 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.
12. תמהיל דיור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר, בשל המיקום המרכזי של התכנית הקרבה למרכז העיר ולציר הרק"ל יחידות אלו יהא פטורות מחנייה.
13. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
14. יקבע 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.
15. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.

16. שטח תפעולי לטובת שטחי המסחר יהא בתת הקרקע בלבד.
17. תיאסר הקמת גדרות חדשות בתחום התוכנית (למעט משיקולי ביטחון ובריאות). גדרות חדשים וכן מעקות מרפסות וגגות- יהיו כולם ממתכת ו/או אבן ולא מזכוכית (בגדרות- רצוי שימוש מינימלי באבן בגובה נמוך לטובת שמירת פתיחות למבטים). גובה הגדרות יהיה מינימאלי ככל הניתן ובכל מקרה לא יעלה על סך כללי של 1.2 מטרים.
18. 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.
19. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.
20. תנאי לאישור התוכנית יהא הצגת פתרון עקרוני לנושאי אורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה.
21. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. 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. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

מדיניות תכנון:

22. יש להציע הפרשות מבונות לצרכי ציבור בתיאום מול מח' מדיניות תכנון בהתאם לכמות יחידות הדיר בהתאם להחלטה.
23. כתנאי להפקדת התכנית, יש לתאם את הבינוי המוצע לשטחים הציבוריים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ולקבל את אישורם, לרבות לגבי היתכנות הבינוי. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס אכלוס. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.

שימור:

24. הוראות השימור למבנה מלון הנשיא ייקבעו בהתאמה לשלב הבניה המקורי 1951~ בתיק התייעוד.
25. לא תותר הריסה ו/או פירוק והרכבה של מבנה לשימור לרבות מרפסות ופרטי בניה מקוריים קיימים.
26. לא תותר הרחבת בניה בצמידות מבנה לשימור. לא תותר בניה/סגירה בחצר קדמית מבנה לשימור.
27. תותר תוספת בניה מעל מבנה לשימור עד לגובה בניין סמוך (בית המדליות).
28. במסגרת התכנית ייקבעו לפירוק והריסה חלקי הבנין הקיים משלבים הבניה המאוחרים 1954 ואילך. שחזור חזיתות המבנה לשימור בהתאמה למצב המקורי משוער לרבות מרפסת חזית דרום מזרחית.
29. כתנאי להפקדה יש להגיש לאישור מחלקת השימור נספח שימור לתכנית. הנספח יהיה ערוך ע"י אדריכל שימור ויכלול שרטוט אדריכלי של הבנין הקיים, סימון מבנה לשימור בסגול, סימון שלבי בניה מאוחרים קיימים להריסה בצהוב, ושחזור חזיתות מבנה לשימור בהתאמה למקור.
30. במבנה קיים ציור משנות ה-50 של האמן משה טמיר. יש לשמרו ולשלב בתחום הציבורי של המבנה.
31. הבריקה ההיסטורית עם הגשר מעליה מהווה נקודת ציון, לעת מתן היתר יבחן שילוב בריכת נוי עם גשר מעליה כמחווה לסיפור ההיסטורי.
32. עבודת לבני האבן בפרטי הפיתוח במתחם מהווה חלק מאופיו ואופי השכונה הבנויה סביב המתחם. לעת מתן היתר יש לבחון שילוב מאפיין זה בפיתוח בתיאום מחלקת השימור.
33. יש לתקן את הוראות השימור בסעיף 6.1.2 בהתאם לאמור לעיל. יש לתקן בסעיף 6.2.1 ב'ג' תנאי בהליך רישוי קבלת אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. הוראות השימור יקבעו כסטייה נכרת מתכנית.
34. כתנאי למתן היתר יש להפקיד כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות

השימור.

נכסים:

35. מסמכי התוכנית מציגים שימוש בתת הקרקע בתא שטח 4 ביעוד דרך. לא יותר כל שימוש בקרקע בבעלות או שתרשם בבעלות עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו לשימושים הפרטיים. יש לתקן ולמחוק את השימוש בקרקע בתא שטח 4 בכל מסמכי התוכנית.
36. נספח התנועה מציג מפרץ לחניית אוטובוסים אך אין הרחבה של זכות הדרך מכוח תוכנית זו. רחוב אחד עם הינו רחוב חד סטרי ובעל מדרכות צרות באזור זה יש לקבל חו"ד ואישור אגף תוש"ה.
37. סעיף 4.1.2 א' סעיפים קטנים ח' ו-ט' יש לתקן, לא תתור חריגה של בינוי מעבר לקווי בניין במגרשי מגורים אשר נמצאים בקו 0 לשטחים אשר בבעלות או ירשמו מכוח תוכנית זו לבעלות העירייה. אין לחרוג אליהם בתת הקרקע במפלס הרחוב או ברום.
38. הוראות טבלה 5 סעיף א' לא תותר תכנית בינוי תת קרקעית של 100% לא יותר כל שימוש פרטי בתא שטח 4 ביעוד ציבורי.
39. הוראות טבלה 5 סעיף ה' רק בתחום קווי הבניין ולא בקו 0 למעברים, שטחים ציבוריים או זיקת מעבר.
40. 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.

עצים:

41. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
42. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

תנועה:

43. יש להשלים חו"ד אגף תוש"ה, במסגרת התיאום נדרש לערוך בדיקה בנוגע לחתך הרחובות ובהתאם לצורך יש להציע את הרחבת זכות הדרך.
44. יש להכניס לתחום התכנית את מגרש 3 ביעוד חנייה ציבורית בתכנית 990 ולקבוע את ייעודה לדרך.
45. מאחר ושטח התכנית סמוך לציר הרק"ל קרן היסוד, ניתן לאפשר הפחתה של תקן החנייה עבור מגורים לתקן חנייה ביחס של 1:1 ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, על מנת להבטיח מקומות חנייה לאורחים, ייקבע תוספת של 10% מיח"ד עבור חניית אורחים. כמו כן, ייקבע פטור מחנייה עבור יח"ד קטנות עד 55 מ"ר כאמור לעיל. יתר השימושים יוצעו בהתאם לתקן.
46. יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת השטחים שיוצעו לצרכי ציבור.
47. כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד וללא כל מופע על קרקעי.
48. יש להציע את הכניסה לחניה כחלק ממסת הבינוי או (אם הוכח תכנונית כי לא ניתן). ככל ויוכח תכנונית כי מצב זה לא מתאפשר, יש לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון.

תשתיות:

49. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסת הבינוי.
50. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה.
51. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
52. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
53. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

איכות הסביבה:

54. עקב הקירבה של התוכנית לרחובות סוקולוב ואחד העם, המחלקה מבקשת שתנאי להפקדת התכנית יהיה דו"ח אקוסטיקה שיבחן את ההשלכות התנועתיות של התכנית על אותם רחובות סמוכים היות שמדובר בכבישים שכונתיים פנימיים ונפחי התנועה הצפויים בהם יהיו גדולים, וכן יש להציג את חיזוי הרעש מרח' קרן היסוד כלפי המגורים המתוכננים ולהציע פתרון תכנוני למניעת מטרד הרעש (כגון הגבהת קומת המסחר, נסיגה של קומת המגורים וכו').
55. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת נושאי מיקרו-אקלים (משטר רוחות והצללה) כפי שנדרש.
56. ייקבע בהוראות התוכנית דרישה לעמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה. המבנה יחוייב ב3 כוכבים לבניה ירוקה ורמת דירוג אנרגטי b.
57. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
58. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. מערכות אלו ימוקמו בגג או במרתף/חניון של הבניין, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי.
59. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה הכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.
60. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבניה.
61. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור, ובמרחק שאינו עולה על 6 מטר מדרך גישה לרכב ביטחון.
62. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הברכה, יהיה מעל גג מבנה המגורים הגבוה
63. יש לקבוע בהוראות התכנית כי ספיקת האוויר הצח לחלל המקווה תעשה בהתאם לתקן ישראלי 6210 - אוורור ואיכות אוויר נאותה בתוך בניינים שאינם למגורים.

נגישות:

64. לאורכם של רחובות אחד העם וסוקולוב, תהא מדרכה רציפה.
65. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
66. 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.
67. חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת ממח' נגישות.

כללי:

68. תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
69. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
70. 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.
71. שלביות ביצוע:
- א. יש לקבוע הוראות לשלבויות הביצוע לשם הבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים.
- ב. יש להתייחס בטבלה 7.1 שלבי ביצוע: השלמת עבודות שימור מבנה כתנאי לתעודת גמר/אכלוס.
72. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
73. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
74. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
75. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.

76. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: חח"י, שפי"ע גננות, שפי"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות, צוות תכנית אב לתחבורה, תושי"ה ותברואה, בהתאמה להטמיע במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
77. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
78. 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

79. סעיף 5 בהוראות התכנית הערה מספר 3 – יש להשמיט הסיפא של ההערה ולהכליל בטבלה במספר הקומות גם את קומת הקרקע.
80. סעיף 5 בהוראות התכנית הערה 12 – לא ברור מדוע צוינה הערה זו. יש לציין את השטחים בהתאם למדידה שנעשתה בשטח.
81. סעיף 4.1.2 ח – מאפשר לחרוג מקווי הבניין. אין לאפשר חריגה. קווי הבניין הנדרשים יבוקשו ויסומנו במסמכי התכנית כבר כעת. הבינוי המוצע בתכנית גם כך מסיבי מאוד ולכן מוצע כי לא תתאפשר חריגה והגדלת המסה של הבינוי.
82. סעיף 5 בהוראות התכנית יתייחס גם לשטחי הבנייה עבור הציבור הרחב. הכוונה היא לשטחים שיעברו לבעלות עיריית ירושלים ולא לשטחי ציבור המשותפים לדיירים או למלון ומשרתים את השוהים בהם.
83. סעיף 5 בהוראות התכנית הערה ו' - יש להשמיט ההערה, כל השטחים המבוקשים יצוינו כבר כעת בטבלה עצמה.
84. סעיף 5 בהוראות התכנית – יש לתקן ולציין גובה מבנה ומספר קומות בתא שטח 2.
85. סעיף 7.2, מימוש התכנית, יתוקן ויהיה כמדיניות 7 שנים מיום אישורה של התכנית. יש להשמיט הסיפא של הסעיף המאפשר הארכה של המועד למימושה.

מספר סידורי: 11

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	במפלס משכן שילה
דרך מוצעת		250.82	1.60		שטחי בינוי עבור מסחר פרטי ברישום תלת מימד
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 בפניה 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					
טו. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. טז. 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. יז. תקן חנייה עירוני- גבוה, 1:2 (התכנית מצויה במרחק 500 מ' מציר רק"ל – קו אדום פעיל). יח. 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 ארציות					
תמ"א 35	תואם.				
תמ"א 1					
תמ"א 18					
אחרת					

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	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 ולהגיש 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,	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
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, 20, 25 ו-10 קומות מעל כניסה קובעת ועד 6 קומות מתחת לכניסה קובעת.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- 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 עיריית 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		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
פינוי בינוי של מבני שיכון משנות ה-70 התחדשות עירונית.	קרבה לשכונה ההיסטורית לשימור.	התאמה לחזון העיר
מוצע הגדלת המסחר ועירוב שימושים	מסחר מוצע כיחידה נפרדת במרחב התכנון.	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 גינון 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 חתך, 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 ביעוד 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 ביעוד 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 בנייה 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 הבנייה.
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 פליטות 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 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 להגנת הסביבה ו/או הרשות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א – 2011.

63. תנאי להיתר חפירה/בניה 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 ויתוכנן 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 במ"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 טכניים 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 ניווד 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 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 ומיקומו עם אגף תברואה
95. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו בכל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.
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 ליח"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.
103. 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: 12

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית :	1372424
סוג דיון :	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית :	דרוש חיים ויקטור
עורך התכנית :	חינסקי מיכל
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	17.02.2025
כתובת	קאסוטו 18 בית וגן, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30341	531	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

עיקרי התכנית: תוספת מרפסות סגורות ומרפסות סוכה לבניין מגורים קיים ברח' קאסוטו 18 בית וגן, ירושלים מטרות התכנית: 1. קביעת בינוי לתוספת מרפסות על עמודים בקומות קרקע, א' ו-ב' בהתאם לנספח הבינוי. 2. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור. 3. הגדלת שטחי הבניה בשטח. 4. קביעת הוראות הבינוי, וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח. 5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
--

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/03/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה, הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : בינוי : ועדת המשנה הנקודתית דנה בעניינה של התכנית 7309 ב' (תכנית להרחבות קודמת)

ביום 26.10.08 והחליטה כי תתאפשרנה הרחבות אך ורק בחזיתות דרומית וצפונית וכי לא יאושרו הרחבות לצדדים, על כן יש לבטל מרפסות המוצעות בחזית צידית מערבית.

אורך מרפסות סוכה בחזית דרומית יהיה תואם לאורך חזית קיימת.

קווי בניין צידיים יהיו בהתאם לקונטור מבנה קיים.

שליחת הודעות לכל בעלי עניין בחלקות המצרניות 531,575 בגוש 30341 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'ירישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות:

נספח בינוי:

יש להציג קווי בניין בכל התכניות

יש להציג תכנית קומת חניה בהתאם להיתר מאושר מס' 2013/0703.00

תכנית קומת קרקע -יש להציג את הבינוי בחלקות מצרניות.

לכתוב שימושים בסעיף 4.1.1.

לכתוב שלביות ביצוע בהינף אחד בסעיף 7.1

למלא זמן משוער לביצוע התכנית

תיאור לתיקון החלטה

בהמשך להחלטת הוועדה מה-05.03.2025 ולאור עדכון התיכנון שהוצג ונמצא תואם ומוסכם על מחלקת תכנון, מוצע בזאת תיקון להחלטת הוועדה וזאת בהתאם לנספח הבינוי המתוקן

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:

6. יש לבטל את סעיף 2 מתאריך 5/3/2025 " ועדת המשנה הנקודתית דנה בעניינה של התכנית 7309 ב' (תכנית להרחבות קודמת) ביום 26.10.08 והחליטה כי תתאפשרנה הרחבות אך ורק בחזיתות דרומית וצפונית וכי לא יאושרו הרחבות לצדדים, על כן יש לבטל מרפסות המוצעות בחזית צידית מערבית."
7. יש לבטל את סעיף 3 מתאריך 5/3/2025 "אורך מרפסות סוכה בחזית דרומית יהיה תואם לאורך חזית קיימת." במקומו יבוא סעיף " בחזית הקדמית ניתן לאשר מרפסות, ובלבד שאורכן לא יעלה על אורך החזית הקיימת המאושרת."
8. יש לבטל את הסעיף 4 "קווי בניין צידיים יהיו בהתאם לקונטור מבנה קיים. במקומו יבואו סעיפים הבאים:

- " קו בניין צידי מזרחי - יהיה בהתאם לקו בניין הקיים והמאושר."
 - "קו בניין צידי מערבי – יהיה בהתאם לקו המרפסות הקיימות ומאושרות, ובכל מקרה לא יפחת 3-מ', למעט באזור מעלית."
 - "קו בניין קדמי – יצוין כי מדובר בקו בניין עלי עבור המרפסות בלבד."
9. בתשריט התוכנית יש לציין במפורש את המרחקים מקווי בניין המוצעים לקו מגרש.

יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 05.03.2025 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ילנה קוסה		19.05.2025	

מספר סידורי: 13

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1300995
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	לדיז'נסקי אנה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	ניסים בכר 42 , נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
	61	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

שינוי קווי בניין לתוספת מרפסות זיז , ללא שינוי ייעוד

1. קביעת קווי בניין מרביים חדשים עבור מרפסות.
2. קביעת הוראות בגין שימור חזיתות
3. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלבויות ביצוע

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
27/11/2024	להמליץ לוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : התקנת המרפסות המוצעות בחזית המבנה הפונה לכיוון רחוב ניסים בכר(להוציא בקומת הגג) לא תגרום לפגיעה בשפה האדריכלית של המבנה עצמו ושל השכונה בכלל או בערכי שימור אחרים. לכן ניתן לאשר. בחזית הצפונית מוצעות שתי עמודות של מרפסות זיזיות. ניתן לאשר את העמודה השמאלית, אשר פונה כלפי מפתח זכות הדרך עם זאת אין להוציא עמודת מרפסות הימנית בחזית זו, כלפי הסמטה מצפון היות ומדובר בסמטה של כשני מטר ואין זה נכון להוציא מרפסות זיזיות מעבר לקווי בניין מאושרים. יש לקבוע הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיימים. לא תותר פגיעה בקמרונות ובקירות היסטוריים לשימור או דיקוקם. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. הכנת תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות

ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.

תנאים נוספים לקבלת היתר בניה :

א. יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת תב"ע בתוקף.

ב. לא תותר הריסת החלקים שישומרו במסגרת התכנית החדשה בהתאם למפורט לעיל, כולל: סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד.

תנאים שיירשמו בהיתר הבניה : אופי סיתות ועיבוד אבן, גוון, חומריות, מרקם וגווני טיח וחומרי גמר אחרים הנוגעים להתקנת המרפסות יתואמו ויאושרו ע"י מח' השימור לפני ביצועם באתר.

כל סטייה ממסמכי התכנית מחייבת תיאום ואישור מח' השימור.

תנאי לטופס 4 יהיה הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

מחלקת מידע תכנוני- יש לתקן בתקנון : בטבלה שבס' 5 יש לתקן את שטח גודל מגרש ל154 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.

יש לתקן את קבצי המדידה הדיגיטלים לפי המפורט בחו"ד מח' מידע תכנוני ולצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך עדכני ומתוקן, לאישור מח' מידע תכנוני.

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

לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות החלות בשטח

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

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.

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 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 :

יש לסמן בנספח הבינוי להריסה פתחים של חלונות והפיכתם לדלתות גישה למרפסות.
--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 27/11/2024, החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים נפלה טעות בהגדרת היחס בין התכנית דנן לתכנית התקפה. מצד אחד נקבע כי יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת התב"ע שבתוקף, ומצד שני נקבע סעיף אחר המבקש לקבוע יחס החלפה לתכנית התקפה.

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:

10. יבוטל הסעיף להלן " לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות החלות בשטח" ובמקומו יבוא הסעיף הבא: יש לקבוע יחס שינוי בין התכנית דנן לתכנית התקפה.
11. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 27/11/2024 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1398130
סוג דיון :	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית :	גלבע דוד
עורך התכנית :	אהרנסון אמציה
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	
כתובת	דרך בית לחם 123,125 והשטח בינם לבין בניינים מס' 142,144 בדרך חברון.

גוש	חלקה	בשלמות
30092	40	כן
30092	38	כן
30092	35	כן
30092	34	כן
30092	33	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית :

תוספת הוסיף 110 יח"ד ל-88 יח"ד מאושרות ובסה"כ 198 יח"ד, מתוכן 10 יח"ד לצורך קרן תחזוקה ארוכת טווח, וכן תוספת של בית ספר בן 18 כיתות, בית כנסת ו- 2 כיתות מעון יום למבני"צ המאושרים בתכנית הקיימת ושימור השצ"פ המאושר בלב המתחם.

עיקרי הוראות התכנית :

- א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- ב. קביעת ייעודי קרקע.
- ג. קביעת היקפי בינוי- שטחים, קומות וגבהים.
- ד. קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי.
- ה. קביעת קווי בנין.
- ו. קביעות הוראות לבינוי ופיתוח.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר.
- ח. קביעת תנאים לתעודת גמר.
- ט. קביעת הוראות וזכויות בניה "מותנות" למגורים בהיקף של 10 יח"ד נוספות ושתי קומות "מותנות" שמימושן מותנה בהקמת קרן לתחזוקה ארוכת טווח למבנה.
- י. קביעת תקן חניה.
1. יא. קביעת שלביות ביצוע.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

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

	לכבאות והצלה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
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' 1398130 – עמים טאוורס- שלב ב, תלפיות כללי - מדובר בתכנית מטרת התכנית להוסיף 110 יח"ד ל 88- יח"ד מאושרות ובסה"כ 198 יח"ד, מתוכן 10 יח"ד לצורך קרן תחזוקה ארוכת טווח, וכן תוספת של בית ספר בן 18 כיתות, בית כנסת ו- 2 כיתות מעון יום למבני"צ המאושרים בתכנית הקיימת ושימור השצ"פ המאושר בלב המתחם. התכנית חלה על חלקות 33-35,38,40 בגוש 30092, מדובר בגוש מוסדר. יש לערוך את תקנון התכנית בהתאם להנחיות הבאות : יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון במקום ההוראות בפרק 4.2.1 בהתאם למפורט להלן : - תא שטח 3 כולל מגרש תלת ממדי מספר 3a, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים ויותר בו השימושים עבור : 1. חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. 2. מחסנים. 3. שטחי שירות נלווים וחדרים טכניים (לרבות חדרי שנאים). - יש להשמיט את כל ההוראות רישום מפרק 4 לתקנון בכל הנוגע לתלת ממד ולהכניסם תחת פרק 'רישום' בפרק 6 לתקנון. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון : יש להשמיט את הוראות א-ג וה' מפרק 6.3.2 'רישום' ולהכניס את ההוראות הבאות תחת פרק 'איחוד וחלוקה' : 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.	

אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

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 תא הקרקע של תא שטח מס' 3 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. - נוהל מבא"ת מתיר סטייה של עד שני מטר. 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 : - חלקות 33-35,38,40 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1722/2020 הרשומה מתאריך 19.05.2022. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושביה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	המחלקה לגישות

לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	חברת עדן - אזור תלפיות
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
לצורך שיפור השלד הציבורי תוך מתן מענה לתוספת בית ספר בתחום התכנית 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 לתכנית לצורך שיפור השלד הציבורי תוך מתן מענה לתוספת בית ספר בתחום התכנית. 2. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שלום כהן		27.05.2025	

מספר סידורי: 15

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

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		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			
יט. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני			
כ. התייחסות לתבנית הבניה – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת			
כא. תכנית שכונתית – מע"ר צפון עד 6 קומות			
כב. 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 ערבות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
לא התקבל	תוכנית אב 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 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 דן 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.
- תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי

הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

11. 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.

12. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, תברואה, חשמל, תכנית אב לתחבורה, תושייה.

13. 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.

14. 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: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1373471
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	גהאלין חאמד
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	20/04/2025
כתובת	אל בניאס סמטה 2, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30605	130	לא
30605	126	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 5

תוספת שתי קומות עבור בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים, בשכ' בית חנינה – ירושלים. 1. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות על בניין קיים והקמת בנין חדש בשני תאי שטח נפרדים. 2. הגדלת שטחי בנייה כוללים וקביעתם ל - 3,015 מ"ר. מתוכם 1,828 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת, ו - 1,187 מ"ר שטחי שירות (233 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 954 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). 3. הגדלת מספר יח"ד ל - 18 יח"ד. 10 יח"ד בתא שטח 1, 8 יח"ד בתא שטח 2. 4. הגדלת מספר הקומות ל- 5 מעל קומת חניה תת קרקעית בתא שטח 1, ו 6 בתא שטח 2 מעל קומת חניה תת קרקעית. 5. קביעת קווי בניין לבנייה. 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה. 7. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה. 8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
--

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

מגורים ב'	18	1,227.52	100	2,061	168% בניה מרביים מעל הקרקע. בשני תאי שטח ששטחם פחות מדונם אחד. תוספת מעל בניין קיים מוצעים 153% שטחי בניה מרביים, 5 קומות. בניין חדש מוצעים 180% בניה מרביים ב – 5 קומות.
סה"כ	18	1,227.52	100		
תיאור המצב הקיים					
מגרש אחד ריק, ומגרש אחד עליו בנוי / מאושר בהיתר בניין מגורים בן 2 קומות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 7462 א' – מאושרת משנת 2007. חלק ממגרש 13ב'. יעוד אזור מגורים 1 מיוחד. אחוזי הבנייה – 75% משטח המגרש נטו לשטחים מרביים. מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות יהיו עד 8% משטח הבניה המרבי. חנייה בהתאם לתקן. מקלטים בהתאם לתקן. מס' קומות מירבי – 3 קומות. מס' יח"ד מירבי – 6 יח"ד לדונם. תותר תוספת יח"ד אחת על כך 200 מ"ר נוספים, למגרש ששטחו מעל דונם. בתכנית זו מותר לבנות 7 יח"ד. תב"ע 1275593 – נפתח תיק ב-12/2023 על חלק משטח התכנית. התכנית לא התקדמה.					
היתרים: 2019/0162.00 – הופק בשנת 2024. אושרו 753.13 מ"ר כוללים. בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת חניה. 4 יח"ד.					
עבירות בניה: לא נמצא תיק עבירה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כג. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. כד. תכנית שכונתית – תכנית אב בית חנינה שועפט – מגורים ד'. מגרש עד 1 דונם, הפרשה לצרכי ציבור תיבחן במסגרת תכנית מפורטת, 180% בניה, 6 קומות. בתוספת בניה על בניין קיים 160%, 2 קומות על הבניין הקיים ומקסימום 6 קומות, 45% תכסית. כה. תקן חנייה עירוני – בינוני. כו. אתר טבע עירוני – נחל עטרות צפון - גאיות מתונים וכיפה אשר משלבים בתה ים- תיכונית, חקלאות בעל ובוסתנים. מכלול טבעי גדול בצפון העיר, בעל אופי כפרי סמוך לקו פרשת המים.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תמ"א 35	תואם				

תמ"א 1			בתחום נחל עטרות צפון.
תמ"א 18			ל"ר
אחרת			ל"ר
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1373471 – שכ' בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות בנייה עבור בניין קיים ושינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד שנקבע בתכנית 7462 א לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלק מחלקות 126,130 בגוש 30605, מדובר בגוש בהסדר ירדני. יש להוסיף לתקנון: תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. 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. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 126,130 מוצגות במפת גוש ירדני 30605.

- בחלקות 126,130 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1319/2007 הכשרה לרישום מתאריך 23.09.2009. הקו הכחול חל בתחום חלק מחלקה ארעית [86] מתצ"ר זו. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות 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.	
הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1373471 – בית חנינא מונה תדפיס: הוראות 3, תשריט 3 מיקום: ממערב לרחוב אל בניאס סמטה 2 גוש: 30605 , חלק מחלקות: 126,130 שטח: 1.85 דונם מצב סטטוטורי: 7462א מצב מאושר: ע"פ תכנית 7462א, ייעוד הקרקע בשטח התכנית הוא 'אזור מגורים 1 מיוחד'. שטחי הבנייה המרביים המותרים הם 75% או 1,388 מ"ר. בנוסף, מותר לבנות 10 יח"ד עד 3 קומות. מצב קיים: קיים מבנה בתהליך בנייה במרכז שטח התכנית. תיאור התכנית: התכנית מציעה בניית 3 מבנים חדשים בני 4-5 קומות שיפרשו לאורך השטח הריק, ויכללו 28 יח"ד. סך שטחי הבנייה המרביים למגורים הם 3,182 מ"ר שהם 1,794 מ"ר מעבר למאושר. התכנית לא מציעה שום הפרשה לצרכי ציבור. בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן: 28 יח"ד (תוספת של 18 יח"ד) 3,182 מ"ר שטחי בנייה מרביים למגורים (תוספת של 1,794 מ"ר) קביעת מספר הקומות המרבי ל-5 קומות הערכת התכנית: לשכונת בית חנינא נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד אמור להכפיל את עצמו ומספר התושבים צפוי לגדול בשליש עד לכדי 99,600 תושבים. כתוצאה, הביקוש לשירותי ציבור יגדל באופן משמעותי ובעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים גדולים לבתי ספר על יסודיים, מגרשים למעונות יום ומגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

	המלצת המחלקה למדיניות התכנון: ממערב לתכנית הנוכחית, עתיד לעבור הקו החום של הרכבת הקלה. במסגרתו (תב"ע 965962) מתוכננת הפקעת קרקע בגודל של כ-200 מ"ר מהחלק המערבי של התכנית. לאור זאת, לא ניתן לייצר שצ"פ אפקטיבי במגרש בהתאם למדיניות. לכן, יש להפריש קרקע בגודל של 370 מ"ר (20% משטח התכנית) עבור הרחבת דרך. הפרשת הקרקע לדרך (370 מ"ר) תכלול את השטח המתוכנן להפקעה (כ-200 מ"ר) לרק"ל. בנוסף לשטח זה, יש להפריש עוד 170 מ"ר לדרך שיוכל להתחבר ל-200 מ"ר האחרים. לאור העובדה שישנו מבנה בתהליך בנייה באמצע שטח התכנית, ובכדי לאפשר היתכנות להקמת מבנה מגורים נוסף ממערב אליו, תתאפשר גמישות במיקום ה-170 מ"ר הנוספים (מעבר ל-200 מ"ר המתוכנן להפקעה). לדוגמא, ניתן יהיה להפריש 170 מ"ר להרחבת דרך לאורך הגבול הצפוני של התכנית כדי להרחיב את הדרך מצפון. 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 בכיר במחלקת מדיניות התכנון
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	מוצעת חניה בתת הקרקע	
סביבה ונוף:	תחום אתר טבע עירונית נחל עטרות	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בהתאם למדיניות לתוספת על בניין קיים ניתן להוסיף 2 קומות מעל הקיים ועד 6 קומות סה"כ, 160% אחוזי בניה, ללא הפרשה לצרכי ציבור. גם במגרש הריק לאור גודלו, יש להציע בניה של עד 6 קומות ו- 180 אחוז מרבי מעל לקרקע.
2. לתקן קו בניין בתא שטח 2 בו מוצעת תוספת קומות מעל בניין מאושר בהתאם לקונטור הבניין המאושר והתוספת המוצעת.
3. להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי.
4. לקבוע שלביות ביצוע בכל תא שטח בנפרד. הקמת הבניין החדש ותוספת הבניה מעל הבניין הקיים תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
5. לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
6. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
7. תכסית בניה מרבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
8. חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטייה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתחום המגרש. להשלים סעיף 1.2.4ב'.
9. לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
10. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגיבון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
11. 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.
12. להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין הריסה- תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה של מגיש הבקשה להיתר
13. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
14. לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
15. 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.
16. להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף תושי"ה בקרת

תכנון תנועה.

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

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

19. 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.

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

הערות טכניות

21. דברי הסבר לתכנית – יש לתקן תכנית מאושרת במקום.

22. סעיף 1.6 – לתקן תכנית מאושרת.

23. סעיף 1.7 – להשלים פרטים.

24. להשמיט סעיף 6.1.4 שמירה על עצים בוגרים. אין עצים בתחום התכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות עצרים	26.5.25	

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1433572
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אלקיים רפאל ברוך
עורך התכנית:	לסינגר רבקה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	22.4.2025
כתובת	בר און אורי 41 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30650	26	כן

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

הרחבת דיור ליחידת דיור קיימת ותוספת דיורית, רחוב אורי בראון 41, פסגת זאב, ירושלים. 1. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת חניה, קומת קרקע, א', הגבהת גג רעפים בקומה ב' לשם הרחבת יח"ד קיימת, הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע לשם תוספת דיורית, הכל בהתאם לנספח הבינוי. 2. הגבהת גג רעפים לתוספת קומה שלישית מלאה. 3. תוספת שטחי בניה כוללים וקביעתם ל – 411 מ"ר. מתוכם: 337 מ"ר שטחי בניה עיקריים (322 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 15 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 74 מ"ר שטחי שירות (25 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 49 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). 4. קביעת תוספת דיורית בהתאם להנחיות מינהל התכנון. 5. קביעת קווי בנין לבניה. 6. קביעת הוראות בינוי, ותנאים למתן היתר בניה. 7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה. 8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה. 9. קביעת הוראות בגין הריסה.
--

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

	לקרקע				
מגורים ב'	362	100	425.39	1	85.09% בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	362	100	425.39	1	
תיאור המצב הקיים					
בית פרטי בן 3 קומות וגג רעפים מוגבה בשימוש. קומה ראשונה מוגבהת מעל מפלס הרחוב וחלק מקומת הקרקע משמש חניה. ישנה סגירה מחומר קל בחזית דרומית. מסביב לבית ישנם עצים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
3346 משנת 1992: מגרש 26 ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד. שטח המגרש 421 מ"ר. יח"ד אחת. 120 מ"ר שטחי בניה מרביים. שתי קומות וגג משופע. מסומנת דרך לביטול בחזית המגרש לרחוב. נספח בינוי מספר 3 – שטחי בניה ברוטו 210 מ"ר כולל מחסן, ח. הסקה, כביסה וח. מדרגות. תרש"צ 5/53/17 מאושר משנת 2001: מגרש 48 אזור מגורים.					
היתרים: מספר בקשה 95/620 ניתן בזה היתר להקמת בנין חדש למגורים בנה ביתך - משנת 1996. מאושרים 228.30 מ"ר שטחי בניה עיקריים. סה"כ שטחי בניה כוללים 274.94 מ"ר . 250.68 מ"ר שטחי בניה מרביים כולל ממ"ד ומדרגות מעל הקרקע. מספר בקשה 95/620.1 ניתן בזה היתר לשינוי במיקום החניה - משנת 1999					
עבירות בניה: לא נפתח תיק עבירה					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות					
כז. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים כח. התייחסות לתכנית הבנייה - ללא ציפוף כט. תקן חנייה עירוני - גבוה					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
				תואם	תמ"א 35
				ל"ר	תמ"א 1
				ל"ר	תמ"א 18
				ל"ר	אחרת
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1433572 – רח' אורי בר און 41, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור ליחידת דיור קיימת ותוספת דיורית בקומת כניסה ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 3346 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 26 בגוש 30650, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: חלקה 26 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 917/1999 הרשומה מתאריך 20.03.2005. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	23 אפריל 2025 אל: עדן נחמיאס – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת תחום gis. הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1433572- תוספת בניה ברחוב אורי בר און 41 ירושלים. להלן חוות הדעת: גבולות תוכנית 1433572 לא חופפים לגבולות החלקה 30650/26, כך ששטח התוכנית פולש לשטחי החלקות הסמוכות (30650/54-56, 30650/25). יש לתקן את גבולות התוכנית כך שתתאים לגבולות החלקה. בברכה, שהם נטף מנהלת תחום gis

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
הרחבת דיור ותוספת דיורית		
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. במסגרת התכנית מוצעים 136.06 מ"ר שטחי בניה כוללים. נראה שתוספת השטחים אינה עומדת במדיניות. ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62(א)(א) 15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין - יעמדו במדיניות. יש לצמצם את הבינוי ולתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.
2. קווי הבינוי המוצעים יעמדו ב- 3 מ' מגבולות החלקה. יש לתקן את הבינוי בהתאם.
3. יש להוסיף הוראות לתקנון בעניין דיורית, בהתאם להנחיות של מנהל התכנון בעניין.
4. בתחום התכנית קיימים עצים רבים. מסומנים עצים לעקירה גם מחוץ לתחום הבינוי המוצע. יש לצרף למסמכי התכנית סקר עצים ולקבל חו"ד אגף שפ"ע. עצים מחוץ לגבול התכנית לא יסומנו לשימור/עקירה / העתקה. יש לתקן את התכנית לאחר קבלת חו"ד אגף שפ"ע.
5. מוצעת מעלית לצורך הנגשה של שתי הקומות העליונות, שאינה מגיעה למפלס הרחוב. מומלץ להנמיך את הכניסה אל המעלית למפלס הרחוב לצורך הנגשתה. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
6. בהמשך לנ"ל, אין התאמה בין המדרגות הקיימות והמתוכננות אל הכניסה לבית מהרחוב, ביחס למפלסי המדידה המצוינים בתכנית. יש לתקן את המפלסים בתכנית בתיאום מחלקת התכנון.
7. יש להכפיף את התכנית להוראות תכנית 3346 לעניין עיצוב הבינון, חומרי בניה, שיפוע גגות, מבני עזר וכו'.
8. נראה שגבולות התוכנית לא חופפים לגבולות החלקה. יש לוודא שגבולות התוכנית תואמים לגבולות החלקה. במידה ולא, יש לתקן, בתיאום מחלקת התכנון.
9. טבלה 5 זכויות והוראות בניה - לתקן את מספר הקומות ל - 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. להשמיט הערה מתחת לטבלה לעניין מספר הקומות. להשמיט הערה לעניין עובי קיר.
10. אין התאמה בין שטח התכנית בטבלה 3.2 במצב המאושר, המוצע, וטבלה 5. יש לתקן.
11. לתקן סעיף 4.1.2 בתנאים להיתר - הוראות כלליות - להשמיט תנאי להיתר ליחידות דיור חדשות. מדובר בהרחבה של יחידת דיור אחת שכוללת תוספת דיורית.
12. לתקן סעיף 6.1.1 ניהול מי נגר ל - 20% שטחים חדירי מים.
13. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של עברות בניה.
14. להגדיר שלבי ביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן שתוספת הבניה המוצעת תהיה בהיכף אחד.

15. להגדיר בסעיף 7.2 זמן משוער למימוש התכנית ל – 7 שנים.
16. יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות.
17. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
18. 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.
19. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית

21. סעיף 1.8.1 - להשלים פרטי מגיש תכנית.
22. סעיף 18.4 - להשלים פרטי עורך התכנית ובעלי מקצוע.

תשריט

23. 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.

נספח בינוי

24. לציין את מהמפלסים בכותרות מתחת לתכניות.
25. להשמיט חישוב שטחים ברובוט מנספח הבינוי.
26. לתקן את טבלת השטחים בהתאם לסמכות מקומית וביחס לתיקון התכניות.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
פנינה כהן	מובילה תכנון איזורי	27.5.2025	

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1146505
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אנקרי מוטי
עורך התכנית:	חר"ג רננה נילי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	04/12/2023
כתובת:	הורקניה 29, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30122	40	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/12/2024	1. ועדת המשנה הנקודתית של הוועדה המחוזית דנה בתכנית ביום 18.02.2024 והחליטה להפקיד אותה בתנאים. בין היתר, החליטה הוועדה לקבוע את אחוזי הבניה למגורים ל- 360% בניה מירביים ב- 9 קומות, בהתאם לתכנית אב גוננים, ולכלול בתכנית הפרשה מבונה בהיקף של 140 מ"ר. בנוסף קבעה הוועדה כי רמפת הכניסה לחניה תהיה דו סיטרית. 2. מגישי ועורכי התכנית פנו לוועדה והצביעו על קושי לניצול זכויות הבניה המותרות בהתאם למדיניות ולהחלטה האמורה בהיתן מגבלת הקומות, והציגו חלופה לפיה מבוקש בינוי של 10 קומות ב- 400% בניה מירביים. יצוין כי גובה מעטפת של הבניין בחלופה החדשה זהה לגובה המבנה עם 9 קומות לאחר הנמכת גובה קומה מ 3.5 מ' ו- 3.2 מ'. כן הוצגה לוועדה עמדה מעודכנת של המחלקה למדיניות תכנון בהתייחס לגודל ההפרשה הציבורית הנדרשת. 3. הוועדה בחנה את מסמכי הצעת עורכי התכנית ומחליטה כדלהלן: 4. מספר הקומות הקבוע בסעיף 1 מהחלטת הוועדה מיום 18.02.2024 ישונה ותותר הקמת מבנה של עד 10 קומות. אחוזי בניה יישארו כפי שקבעה הוועדה ויעמדו על 360% מירביים למגורים. זכויות הבניה עבור ההפרשה המבונה יבואו בנוסף לשטחים אלו. 5. היקף ההפרשה הציבורית המבונה יהיה בהתאם להתייחסות עדכנית של מחלקת מדיניות תכנון מיום 09.05.2024, ויעמוד על 110 מ"ר (ולא על 140 מ"ר כפי שנקבע בסעיף 4 בהחלטת הפקדה מיום 18.02.24). 6. יקבע בהוראות התכנית כי גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ' (רצפה לרצפה). יתווסף להוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת בעניין. 7. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להחלטה זו וזאת בפרק זמן שלא יעלה על 30 יום מפרסום החלטה זו.
18/02/2024	החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את עקרונות תכנית האב גוננים א-ו. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. שטחי הבנייה המרביים יקבעו ל-360%, בעד 9 קומות. תותר תוספת מרפסות מעבר לאמור בהיקף של 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור. יציין כי על המודד לקבוע את שטח מגרש המגורים בגרעת הדרך המאושרת בתחום החלקה.

2. קווי הבניין יקבעו לקו בניין 3 מ' קדמי, 4 מ' צידי, 5 מ' אחורי, קווי הבניין יכללו את שטח המרפסות. יותר קו בניין תת קרקעי 0 בכפוף לעמידה ביעד לניהול מי נגר בתכנית. 3. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. 4. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית תיקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור צרכי תרבות או קהילה כגון מועדון לקשיש בהיקף של כ-140 מ"ר. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של הפקעה בהנחיית לשכת התכנון. ייעוד הקרקע ישתנה למגורים ומבנים ומוסדות ציבור. 5. בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 יקבע בהוראות התכנית יעד לניהול מי הנגר בהתאם למחשבון מנהל התכנון, תוך עמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. כן יקבע תנאי בהליך רישוי הינו הגשת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח הנגר, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח. 5. תנאי להפקדה יהיה עריכת התאמת הוראות התכנית לנוהל מבא"ת 2023, בתיאום עם לשכת התכנון. 6. רמפת הכניסה לחניה תתוכנן כרמפה דו-נתיבית, תותר רמפה חד נתיבית בקומות מתחת. 7. תנאי להפקדה יהיה תיאום נספח התנועה לרבות מיקום חניות נכים ומפרכי העלאה והורדה לטובת מועדון לקשיש עם יועץ התחבורה של הוועדה. יובהר כי תחום זיקת ההנאה יורחב ככל שיעלה בכך צורך לטובת הבטחת מפרכי ההורדה. 8. תקן החניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה בתוספת 4 חניות אורחים שלא תותר הצמדתם ליח"ד. 9. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית, לרבות הנחיות סביבתיות, הנחיות בינוי ותנועה, בהנחיית לשכת התכנון. 10. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש 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. 12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 13. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : במסגרת התכנית מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא אחוזי הבנייה, יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע לעד 360% מרבי ועד 9 קומות מעל הכניסה הקובעת בכל חתך. קווי בניין : יש לסמן קו בניין תת קרקעי אפס כללי.	10/01/2024

בתחום התכנית מוצעות מרפסות זיזיות בקומות העליונות מעבר לקו הבניין, יש לסמן קו בניין עילי באופן שיכלול את המרפסות הזיזיות.

קירות תמך יוצע עד לגובה של 3 מ'.

פרוגרמה לצרכי ציבור :

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון נדרשת הפרשה מבונה בגודל של כ- 140 מ"ר, עבור צרכי חברה/תרבות ופנאי, כגון מועדון גיל שלישי/מרכז פנאי ותרבות לגיל השלישי וכדומה.

השימוש הציבורי הסופי יקבע לעת מתן היתר בנייה. יש לעגן בתכנון התכנית סעיף המפנה בעת מתן היתר הבנייה למחלקה למדיניות התכנון, שתקבע את השימוש הספציפי להפרשה ציבורית.

יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.

יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישום ע"ש העיריה.

תנועה וחנייה :

תקן החניה יקבע למקום חנייה אחד לכל דירה לאור הקרבה לרכבת הקלה.

לפי בחינה נראה כי חלק מהחניון מוצע מעל הקרקע ביחס למפלס שכן ממערב. בתיאום עם תושי"ה, יש לעדכן את הבינוי בהתאם כך שהחניון יוצע בתת הקרקע באופן מלא, עפ"י תקן ובתחום המגרש.

במסגרת התיאום מול תושי"ה יש להתייחס לכך שמס' יחידות הדיור המוצע אינו מאפשר תכנון רמפה חד סטרית. יש לתכנן רמפה דו סטרית עפ"י הנחיות התכנון ולהציג חתך רוחב תקני

יש לסמן את זיקת ההנאה להולכי רגל ביעוד דרך מוצעת. יותר רישום תלת ממד עבור מקטע זה בלבד לטובת הקמת חניון המגורים כללי :

בתחום התכנית קיימת דרך מאושרת שטרם נרשמה לבעלות עיריית ירושלים. יש להוסיף הוראות חלוקה ו/או רישום וסעיף הפקעה כמפורט מטה.

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

תנאי לתחילת עבודות יהא ביצוע הריסה בפועל של הבינוי המוצע להריסה בתכנית.

תנאי לפתיחת תיק היתר יהא תיאום וקבלת אישור אגף תברואה.

מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס הרחוב. יותר גמישות ממפלס זה בהיקף של עד 0.5 מ'.

יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי ולהסיר את סעיף הסטייה הניכרת בנושא מפלסי הפיתוח.

בטבלה מס' 5, לא מופיע סך השטחים עיקרי ושירות מתחת לכניסה הקובעת, יש לתקן ולמלא את הטבלה בהתאם.

בתכנית מצב מאושר נראה כי החלק המזרחי נמצא כבר ביעוד דרך בתכנית 1682, יש להקטין את הקו הכחול לגבול החלקה בלבד

עצים :

נראה כי קיימים מספר עצים בחלקה שלא סומנו לשימור/עקירה/העתקה, יש לסמן על גבי תשריט מצב מוצע את העצים לשימור/עקירה/העתקה.

תנאי לטופס אכלוס יהא נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים כלפי הרחוב בתיאום עפ"י אגף שפ"ע.

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות : תושי"ה- צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מח' איכות הסביבה, חברת החשמל, רשות העתיקות, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון.

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.

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.

לבטל את סעיף 6.5 ולרשום במקומו סעיף סטנדרטי בעניין היטל השבחה , נוסח הסעיף המוצע אינו מקובל

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

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

הערות טכניות

יש להוסיף בדברי ההסבר כמה יח"ד קיימות קיום בבניין.

יש להסיר מהוראות התכנית את הסעיפים המתייחסים לתמ"א 38/2.

יש לקבוע יחס של החלפה לתכנית מתאר 62.

בסעיף 2.28 יש לתקן מ-8 קומות ל-9 קומות כמופיע בטבלה 5 ובנספחי הבינוי.

בטבלה שבסעיף 5, יש להגדיר את מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת בהתאם למוצע בנספח הבינוי. כמו כן, יש להגדיר שטחי בנייה עבור החניון מתחת לכניסה הקובעת.

בתשריט מצב מוצע, מאחר ומדובר בבניין חדש כולל הפיתוח שטח, יש לסמן

להריסה את כל הקירות, מדגרות וכדומה בתחום הקו הכחול.

לפי נוהל מבא"ת על מפת המדידה להיות בתוקף של עד שנה לעת מסירת התכנית לבדיקת תנאי סף, מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-08.08.2022. בנוסף, המודד הצהיר כי המדידה שנעשתה במפת המדידה הינה גרפית, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. יש לעדכן את מפת המדידה ולבצע מדידה אנליטית ולהיצמד לנק' d609 ו d6331 שבתצ"ר 669/2006.

יש לתקן את התקנון והתשריט המוצע לפי המפורט לעיל, יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך עדכני שנערך במדידה אנליטית ולא גרפית. לא ניתן לאשר במתכונת הנוכחית את מפת המדידה. יש להשלים זאת, לקבל את אישור מח' מידע תכנוני.

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.

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.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מציעה, הריסת מבנה קיים ובנייה מחדש לטובת הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות מעל חנייה, סה"כ 32 יח"ד.

להלן הוראותיה:

1. שינוי מאזור מגורים א' לאזור מגורים ד'.
2. קביעת מספר קומות בסך 9 קומות מעל הכניסה, ו-5 קומות חנייה ומחסנים.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-10 יח"ד קיימות, ל-32 יח"ד סה"כ.
4. קביעת היקף שטחי בנייה בסך 3,534.5 מ"ר, מתוכם 2,813 מ"ר עיקרי ו-721.5 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
7. קביעת הוראות בגין הריסת המבנה הקיים וגדרות קיימים בחלקה.
8. קביעת הוראות לדרך.
9. קביעת שלביות לביצוע התכנית.
10. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

מצב קיים:

בשטח החלקה קיים בניין בן 4 קומות, כאשר בקומת הקרקע חצי קומה למגורים וחצי קומה הינה קומת עמודים מפולשת המשמשת כחנייה, ישנם 10 יח"ד קיימות בחלקה, מסביב לבניין.

התכניות החלות במקום הינם -

תכנית מס' 30122 משנת 1959 תכנית מתאר 62 מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים 1, 3 קומות מעל קומת מרתף ב-75% בניה.

בחלק המזרחי של התכנית אושרה רצועת דרך במסגרת תכנית מס' 1682.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 07/03/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 06/05/2025 .

לתוכנית הוגשו 1 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : אריאל שרעבי, הורקניה 27.

עיקרי ההתנגדויות:

שימור תוואי המדרכה ושמירת מעבר הולכי רגל:

1. התכנית מציעה ייעוד מגורים ומבנה ציבור על תוואי מדרכה קיים, ללא מענה חלופי בתכנון התנועה, בוודאי שלא בשלבי עבודה.
2. המדרכה הקיימת מצפון מסתיימת בתא שטח מס' 1 בשונה מהמוצג בתכנית הקרקע המצורפת למסמכי התכנית.
3. מבוקש להתאים את התכנון כך שתסומן זיקת הנאה על כל תוואי המדרכה הקיים, לחילופין – הרחבת ייעוד הדרך ותכנון חניה בתת הקרקע בייעוד תלת מימדי.
4. יש לשים לב כי מתוכננת חניית נכים עם מעלון מתחת לתא שטח ציבורי בייעוד דרך.

צמצום מפגעים בזמן הבנייה על ידי שלביות ביצוע מותאמת בין פרויקטים שכנים:

בהורקניה 27 מקודמת תכנית לפינוי בינוי ביחד עם הורקניה 25, במהלך עבודות הבנייה, בייחוד לאור תכנון 5 קומות מרתף יהיו הפרעות רעש ורעידות קשות לסביבה והתנהלות אתר בנייה בדופן רחוב הורקניה. על מנת לצמצם מפגעים הכרחיים אלו, מבקשים כי בתנאים בהליך רישוי יינתן לוועדה המקומית שיקול דעת להמתין בהוצאת היתר הכולל חפירה, ככל והורקניה 27 יתקדם בהפרש זמנים דומה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית :

1. לקבל את ההתנגדות בנוגע לכך שנספח הבינוי כולל בינוי של חנייה מתחת לזכות הדרך – לא תותר בנייה פרטית מתחת לשטחים הציבורים, יש להציע את מלוא החנייה תחת ייעוד המגורים בלבד.
2. לדחות את ההתנגדות בנוגע לביטול תוואי המדרכה הקיימת – רוחב הדרך המאושרת כיום עומדת על 17 מ'. כאשר נספח התנועה מציג שינוי תכנון חתך הרחוב, תוך הותרת רוחב מדרכה מספק של 3 מ' וחנייה במקביל לרחוב, כל זאת בהתאמה לרוחב זכות הדרך הנדרשת בתכנית האב. במצב כיום, קיימת חנייה בזכות הדרך במקביל לרחוב המשמשת בעיקר את דיירי מבנה המגורים ומאחר שהתכנית כוללת חניון תת"ק אין צורך במקומות חנייה הנ"ל.
3. לדחות את ההתנגדות לנושא צמצום מפגעים ע"י שלביות ביצוע – אין צורך לקבוע שלביות ביצוע הכוללת שתי תכניות נפרדות, הנושא של צמצום מפגעים ייבחן מול מחלקת איכות סביבה בהליך הרישוי ובהתאם לכך יינתנו פתרונות בהתאם. כמו כן הבנייה תבוצע בהתאם לתקנות.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית

הערה טכנית:

בהוראות התכנית יש לתקן סוג יחס לתכנית 5166/ב ל – "כפיפות".

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1193127
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	שקד אסף
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	השטח מצוי במורדות הדרומיים של שכונת אום ליסון, ירושלים וצמוד לכביש הטבעת המזרחית מצדו המזרחי.

גוש	חלקה	בשלמות
התכנית נמצאת בשטח לא מוסדר		

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית: שינוי יעוד משטח נוף פתוח לבית קברות . עיקרי הוראות התכנית: - שינוי יעוד משטח נוף פתוח ושטחים פתוחים לבית קברות. - קביעת קווי בניין לאזור התכנסות ומבנה טהרה. - קביעת תנאים למתן היתר בניה. - קביעת שלבי הביצוע למימוש התוכנית.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
29/04/2025 א' / אייר / תשפ"ה המחלקה לאיכות הסביבה הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1193127 הקמת בית עלמין מוסלמי, אום ליסון - כללי - התכנית מבקשת שינוי יעוד משטח נוף פתוח ושטחים פתוחים לבית קברות - הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 3 ולמונה הוראות 5 - הערות המחלקה לתכנית	

5. התכנית חלה באתר טבע עירוני : גאיות דרגה. הוגש סקר טבע מקדמי לתכנית ותמונות מהשטח. 6. לתכנית הוגש נספח ניהול נגר שהציג את יעד הנגר לניהול ואת האמצעים לאיגום וויסות בתכנית. 7. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 8. יש להטמיע בהוראות התכנית את ההמלצות וההנחיות המפורטות בנספח ניהול הנגר. 9. יש להגיש נספח נופי סביבתי שיציג את קו המגע של התכנית עם השטחים הפתוחים הסובבים אותו. 10. בסמיכות לתכנית מאושרים כבישים גדולים ומשמעותיים ללא תכנון מפורט, יש לבחון לעת מתן היתר את המצב הסטטוטורי של הכבישים ולבחון התאמה של התכנית (מפלסים, נוף, שיקום וכו'). 11. יש לטפל במינים פולשים טרם תחילת העבודות, במהלכן ולאחר סיום העבודות. 12. טרם תחילת העבודות יבוצע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה, איסוף זרעים ו/או שימור צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים. יש לקבל הנחיות והיתר העתקה מרט"ג טרם תחילת העבודות. 13. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכול חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר. 14. יש להימנע מהשפעות שוליים ולקבוע הנחיות למניעת זיהום אור וסניטציה. 15. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה בתיאום עם המחלקה ויבחנו הנושאים הסביבתיים של עבודות ההקמה לרבות היבט אקולוגיה. בברכה, יעל צור	
הקמת היתר עלמין מוסלמי בשכונת אום ליסון בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת למציאת פיתרון לפינוי אשפה	אגף תברואה
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1193127 – שכ' אום ליסון כללי - מדובר בתכנית המבקשת לשנות יעוד משטח נוף פתוח ודרך שנקבעו בתכנית 14585 לבית קברות. התכנית חלה בגוש 31235 חלקה פיקטיבית 1, מדובר בגוש לא מוסדר הנמצא בהליכי הסדר ולו מפה ארעית. יש להוסיף 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 : - בחלק מתחום הקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2495/2020 אשר הוכנה בהתאם לתכנית 14585 ונחתמה ע"י יו"ר ועדה מקומית בתאריך 25.05.2021. לא נמצאו תיעוד גבולות נוספים, לכן יש לצרף אישור מודד מחוזי לעניין הגבולות.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע: - בקובץ plan יש לדייק את גבולות תא שטח 3, יש להמשיך את הקשת של הדרך מנק' גבול 159, 125 ו161 מתצ"ר 2495/2020. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
הקמת בית עלמין מוסלמי בשכונת אום ליסון אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש לאשר בשלבי הביצוע את תכנון הצמחייה. 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
תוכנית 1193127 מוצע הקמת בית עלמין לתושבי אזור אום ליסון על שטח ביעוד נוף פתוח אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- עדכון הוראות התוכנית ע"י הכנסת נספח התנועה כמנחה ופרטי יועץ התנועה לסעיפים 1.7 ו 1.8.4 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבייה 3- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 4- נספח תנועה הוא מנחה בלבד 5- בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון פיזי	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
13.1.2025 משוחרר בהתאם להנחיית הממונה לאחר תיאום מולו. שלום מוחמד עשו איתי פגישת תיאום	צוות בקרת תכנון פיזי

הם מתחברים למערכת כבישים קיימת כרגע הם מתואמים כבר עם העתידי של הטבעת המזרחית אין צורך לתאם שינויים מערכתיים עם התוכנית של איתן תדבר איתי אסביר לך אם משהו לא ברור	
---	--

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
לצורך קידום התכנית עבור בית עלמין לשכונת אום ליסון, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הגשת התכנית על ידי הוועדה המקומית.

המלצת מהנדס העיר
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה
הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית לצורך קידום בית עלמין לשכונת אום ליסון.

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1196161
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רשות מקרקעי ישראל
עורך התכנית:	פישר יעקב
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	19/02/2025
כתובת	חומת שמואל במורדות הדרום-מזרחיים של שכונת חומת שמואל, בהמשך לרחוב חנה רחל מלודמיר, במקביל לרחוב עמנואל זיסמן

גוש	חלקה	בשלמות
29938	54	לא
29938	53	לא
29940	12	לא
29940	10	כן
29939	114	לא
29939	77	כן
29939	78	כן
29939	106	לא
29939	95	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 18 תשריט 16

מטרת התכנית:

התכנית מציעה הקמת מתחם מגורים חדש הכולל 476 יח"ד ובנוסף מתוכננים מבני ציבור הכוללים מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, מועדון נוער ומגרש רב תכליתי למבני ציבור המיועד לשימוש העירוני ומגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים.

עיקרי ההוראות התכנית:

- שינוי ייעוד מיער למגורים ד' וה', שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
- קביעת סך שטחי בניה מותרים ל 153,807 מ"ר כוללים, מתוכם: **מגורים ד' וה' - 44,900 מ"ר** עיקרי, ו- 23,900 מ"ר שירות מעל לכניסה הקובעת, ו- 53,904 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. **מסחר - 400 מ"ר** מעל הכניסה הקובעת. **מבנים ומוסדות ציבור - 16,447 מ"ר** עיקרי, ו- 5,483 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. ו- 8,773 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת מספר קומות מותרות בת"ש 1 ו-2 בסך 13 קומות, ובת"ש 3 בסך 10 קומות, ובת"ש 4 בסך של 24 קומות.
- קביעת סך של 476 יח"ד.
- קביעת הוראות לבינוי ופיתוח מגרשים ומגורים עם קומת קרקע מסחרית (476 יח"ד), מוסדות ציבור, שצ"פים, דרכים.
- קביעת קווי בניין.

7. קביעת תנאים להכנת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 ומתן היתרי בניה.
8. קביעת תנאים בהליך רישוי, ותנאים בהיתר.
9. קביעת שימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
10. קביעת אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה.
צפיפות נטו כ-20 יח"ד לדונם,
גודל יח"ד דיור ממוצעת כולל ממ"ד כ-106 מ"ר.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מ ס , י ח "ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר - מרבית מעל לקרקע	הערות – אחוזי בניה מירביים
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		685.98	1.16		
דרך מוצעת		8055.58	13.65		
מגורים ד	296	19,861	33.66	41,700 מ"ר	210%
מגורים ה	180	3898	6.61	27,500 מ"ר מתוכם 400 מ"ר מסחר	705%
מבנים ומוסדות ציבור		10,964	18.58	21,930 מ"ר	200%
שצ"פ		15,539.13	26.33	10 מ"ר	(מבוקש בשצ"פ 10 מ"ר חדר טרפו, מתקנים הנדסיים)
סה"כ	476	59,006.41	100	91,130 מ"ר	לא כולל שטח שצ"פ
תיאור המצב הקיים					
שטח יערי ריק מבינוי, קיימים בשטח מספר עצים, ודרכי עפר.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
- תכנית מס' 5053 משנת 1997 – תכנית מתאר להר חומה, ייעדה את שטח התכנית לשטח נוף פתוח. - תכנית מס' 10310 משנת 2011- חומת שמואל שלב ג', ייעדה את התכנית לשטח שימור נופי. - תכנית מס' 156794 משנת 2015 – בחלקה המזרחי של התכנית בנדון, התכנית הציעה אתר לקליטת עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין מוצקה, נגזזה. - תכנית מס' 845982 הציעה קביעת מסגרת תכנונית לתוספת 679 יחידת דיור, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בשכונת חומת שמואל בירושלים וקביעת הוראות ומגבלות בניה בהתאם. הטיפול בתכנית הנ"ל הסתיים בשנת 2022 לאור משיכת התכנית ע"י היזם רשות מקרקעי ישראל לאור עמדת מהנדס העיר לצמצום הקו הכחול של התכנית.					
היתרים: ל"ר					

עבירות בניה: ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ל. לפי תכנית מתאר 2000 שטח התכנית מסומן כאזור מגורים עירוני ללא ציפוף ואזור לשימור נופי. באזור עירוני לא לציפוף ניתן לאפשר בבינוי חדש מס' יח"ד אשר לא יעלה על ממוצע יחידות הדיור לדונם נטו למגורים הקיים באזור התכנית המוצעת, ובהתאם למאפייני הבינוי הקיימים. כמו כן, היקף שטחי הבניה יקבע, בין היתר, ייקבע בהתייחס למספר יחידות הדיור כאמור, ובכל מקרה לא יעלה על היקף שטחי הבניה הקבוע בסעיף 5. לא. תכנית שכונתית - אין תכנית אב לשכונה. לב. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		לא בהתאמה ביחס להיקף ההפרשות המוצעות.	
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 הרחבה מטה בחו"ד מח' מדיניות תכנון
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות	13/05/2025

הסביבה	ט"ו/אייר/תשפ"ה
	הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1196161 חומת שמואל מזרח 1. כללי 1. התכנית מבקשת לבנות מתחם מגורים בשטח של כ-60 דונם. התכנית כוללת יח"ד למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך. 2. התכנית חלה בתחום אתר טבע עירוני מס' 92 הר חומה (מזרח). לפיכך, נדרש סקר טבע עירוני מפורט. 3. חוות הדעת האקולוגית מתבססת על נספח נופי סביבתי מאוגוסט 2024 הכולל גם את סקר הטבע המפורט. הסקר נערך ע"י חברת גיאוטבע ואינו תואם באופן מלא את ההנחיות לעריכת סקר טבע עירוני מפורט של המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא, עיריית ירושלים. השלמות והערות לסקר הטבע מפורטות מטה. 4. ההנחיות בחו"ד זו בנושא אקולוגיה נכתבו בשיתוף היועצת האקולוגית למחלקה- יערה ישראלי. 5. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 16 ולמונה הדפסה 18 של הוראות התכנית 2. הערות המחלקה לתכנית 1. המחלקה סבורה כי התכנון המוצע בטופוגרפיה כזו עלול לייצר ניתוק בין חלקי התכנית ובינה לבין השכונה, מהמציאות בפועל בשכונה עולה כי במקרים מסוימים נותרת רצועת שצ"פ מנותקת וחסרת שימוש, כשמבני מגורים שאמורים להיות בזיקה אל השצ"פ נותרים מנותקים. יש להציג תכנון מפורט בשלב זה שיציג כיצד המבנים המוצעים יוכלו לגשר על הטופוגרפיה הקיימת ולהותיר את השטחים הפתוחים במפלס ישר. 3. תנאים להפקדת התכנית 1. לתכנית הוגש תשריט ניקוז שמציג את עודפי הנגר יוצאים מהתכנית לכיוון מזרח בצינור עד למתקן השתקה. לא ברור כיצד צינור המים אמור לעבור דרך מערומי העפר הקיימים, לא מוצג נחל דרגה העובר בסמוך ואשר הנגר מתנקז אליו. בשל השיפועים התלולים יש חשיבות להצגת אמצעי ניהול הנגר ושימור קרקע למניעת סחף בהתאם להנחיות תמ"א 1/8 יש להכין נספח ניהול נגר שיבחן את הטיפול בנגר, יפרט את האמצעים לניהול הנגר בשטח התכנית ויבחן את ההשפעה על נחל דרגה הסמוך וכן בגבול התכנית עם שטחים פתוחים. 2. תנאי להפקדה יהיה מסמך סביבתי אשר יבחן את נושא המיקרו-אקלים לעניין השפעת ההצללות והרוחות. 3. בשל הקושי ביישום התכנית כחלק ממרקם אורבני מקושר ולא מנותק, יש להגיש כתנאי להפקדת התכנית נספח הלכתיות אשר יידרש להוכיח כי השכונה יכולה להיות מקושרת ומחוברת. 4. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים. 5. יש להגיש דוח ניהול ואגירת אנרגיה במבני המגורים. 6. התכנית גובלת ממזרח בפארק נחל דרגה המקודם ע"י עיריית ירושלים. על כן יש לערוך תיאום מול הגורם המתכנן את פארק נחל דרגה ובפרט את השביל שנמצא בהליכי תכנון מפורט. 7. יש להגיש משולב בנספח הנופי או בנספח נפרד, רחובות מאוקלמים הקובעים רוחב מדרכות המאפשר נטיעת עצים כל 5-7 מטר משני צידי המדרכה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר. 4. רקע אקולוגי 1. אתר הטבע הר חומה (מזרח) נבנה ברובו מאז שסומן והוגדר במסגרת הסקר הכלל עירוני בשנת 2010. רק שוליו המזרחיים, היכן שמוצעת התכנית הנוכחית, וחלקו הדרום-מזרחי נותרו במופע טבעי. 2. על פי ממצאי הסקר וסקרים קודמים בשטח התכנית, הממוקם באגן נחל דרגה, תצורת הצומח הטבעית האופיינית במרבית שטח התכנית

הינה בתת ספר. בנוסף, ישנם מספר מקבצי עצים נטועים שנותרו בשטח כחלק מחורשה ותיקה של עצי אורן ירושלים. בצפון התכנית יש שטח מגוון והרצועה המערבית והמזרחית בגבולות התכנית מתאפיינת במיני צומח המתבססים באזורים מופרים. 3. במרחב התכנית, בדגש על אזורי הבתה, תועד מגוון עשיר של מיני צומח, לרבות מינים מוגנים הכוללים מין נדיר (דבשה הודית), מינים תת אנדמיים (חוחן ארץ ישראלי, עכנאי יהודה ועוד) ומיני גאופיטים (סתונית היורה, זמזומית מצויה ועוד). 4. במהלך סקר השדה הנוכחי וסקרים קודמים במרחב התכנית תועדו 7 מיני יונקים, לרבות צבי ארץ ישראלי הנמצא בסכנת הכחדה. כמו כן, תועדו 9 מיני זוחלים, ביניהם צב יבשה מצוי הנחשב כמין בסיכון, מגוון מיני עופות וחרקים. 5. השטח הפתוח בדרום התכנית, כולל אזור חורשת אחה"צ, מהווה צוואר בקבוק במסדרון אקולוגי מקומי המקשר בין אתר הטבע גאיות אום טובא במזרח לשטח פתוח איכותי ביותר ממערב לשכונת הר חומה. זהו אזור המעבר היחיד שנותר המקשר בין שני תאי שטח איכותיים ורגישים מבחינה אקולוגית. 6. עיריית ירושלים מקדמת תכנית להקמת פארק נחל דרגה, פארק טבע עירוני קהילתי, הכולל את כל השטחים הפתוחים הסובבים את שכונת הר חומה ומציע, בין השאר, שביל בשולי השכונה. התכנית המוצעת גובלת בחלקה המזרחי בפארק ובשביל המקודם. 5. ניתוח תוצאות הסקר ופירוט הקונפליקטים בין התכנית המוצעת לבין מיפוי ערכי הטבע 1. סקר הטבע אינו מציג מיפוי כולל של רגישות/ערכיות אקולוגית וכן לא מגדיר המלצה למדרג אזורי תכנון. זאת בניגוד להנחיות לעריכת סקר הטבע העירוני יש להשלים בהקדם ובהתאם לכך ניתן יהיה לערוך ניתוח של תוצאות הסקר והקונפליקטים בין התכנית המוצעת לבין הפגיעה הפוטנציאלית בתשתית הטבעית. 2. יישום התכנית משמעותו הסרת התכסית הטבעית וגריעת שטח מאתר הטבע, אשר כמעט כולו נגרע בעת פיתוח שכונת חומת שמואל. עבודות הפיתוח משמעותן הסרת שטח איכותי של בתת ספר וכן כריתה של כלל העצים בתחום התכנית. כמו כן, התכנית מרחיבה את השפעות השוליים של הבינוי במעטפת העיר אל עבר השטח הפתוח ממזרח ומדרום. 3. השטח הפתוח בדרום התכנית מהווה אזור מעבר קריטי של בע"ח, בדגש על צבאים. הבינוי והפיתוח המוצע עלולים להשפיע באופן ישיר ועקיף על תנועת בע"ח במרחב זה ככל שגבול הבינוי יתקרב לאזור חורשת אחה"צ והשטח שתוכנן כשצ"פ במסגרת תכנית חומת שמואל ג. 4. במרחב זה יש השלכות משמעותיות לנושא ניהול הנגר ומניעת סחף קרקע במדרונות ופגיעה בשטח הפתוח. נדרש תכנון קפדני הכולל מתן פתרונות מיטביים לניהול נגר בשטח התכנית ובמוצאים לכיוון השטח הפתוח. 6. הערות והשלמות לסקר טבע עירוני 1. הסקר שהוגש אינו ערוך באופן מלא בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה וישנם חוסרים, בעיקר חוסר במיפויים נדרשים לשם בחינת ממצאי והמלצות הסקר. 2. יש להוסיף לתקציר את עיקרי הממצאים וההמלצות. 3. סעיף 1.1.5 יחידות וחברות צומח – יש להוסיף מיפוי הכולל חלוקה ליחידות צומח. מסמך הסקר כולל תמונות אך ללא מיפוי קיים קושי להעריך את מידת הקונפליקטים הקיימים אל מול התכנית המוצעת. כמו כן, יש להוסיף סיכום ממצאים בנוגע למינים ייחודיים, מוגנים וכדומה ולהציג ערכי טבע נקודתיים אלו ע"ג מפה. 4. סעיף 1.1.6 בע"ח – יש להוסיף מיפוי הכולל את מיקום תיעוד פעילות בע"ח ותצפיות שנערכו בשטח. כמו כן יש להציג ע"ג המפה אזורי מעבר ותנועת בע"ח ככל שתועדו. 5. יש להציג מפת רגישות/ערכיות אקולוגית בהתאם לממצאי הסקר. 6. יש להציג מפה עם הצעה לחלוקה למדרג אזורי תכנון – אזור מוצע	
---	--

לשימור, אזור חיץ ואזור מוטה פיתוח. כל זאת בהתאם לממצאי הסקר. 7. יש להציג מפת סופרפוזיציה של התכנית המוצעת ומפת ערכיות אקולוגית/חלוקה למדרג אזורי תכנון (מוטה שימור, חיץ, מוטה פיתוח). 8. יש לבחון ולפרט במסמך הסקר הצעות לשינויים בתכנית, ככל וישנן הצעות, לשם שמירה על שטחים ערכיים, טיפול במפגעים ועוד. 9. סעיף 4.2 הנחיות לתקופת ההקמה – נכתב כי יש לסמן שטחי אל געת טרם תחילת העבודות אך הסקר הנוכחי אינו כולל מיפוי והמלצות לשטחי אל געת אשר יוטמעו בתשריט. יש לבחון שנית חלוקה למדרג תכנון, כפי שגם נכתב בסעיף 3.6 מעלה, ולסמן בהתאם. 7. סקר עצים 1. על פי הסקר, התכנית מציעה לכריתה 66 עצים- עצי אורן ירושלים (בנספח העצים רשום 65). עצים אלו מהווים חלק מחורשה נטועה ותיקה ונעשה מאמץ רב לשמרם במסגרת פיתוח שכונת חומת שמואל ג'. המחלקה מבקשת לשמר ככל הניתן את העצים בתחום השצ"פ המתוכנן. יש לאפשר את פיתוח השצ"פ במפלס הקרקע הקיים המתחבר לשכונה הקיימת ממערב. 8. המלצות לשינויים בתכנית 1. ממזרח לגבול התכנית יש ערמת עודפי עפר ישנה שנותרה מעבודות פיתוח השכונה. בשטח הערמה התבססו מיני צומח פולשים ומתפרצים והיא מהווה מפגע נופי שדורש טיפול. המחלקה ממליצה להגדיל את הקו הכחול כך שהתכנית תכלול את ערמת עודפי העפר והתכנית תחויב בפינוי ושיקום אקולוגי של שטח זה כחלק מתכנון מיטבי של קו המגע בין הבינוי המוצע לבין השטח הפתוח אשר, בין השאר, מיועד לפארק טבע עירוני קהילתי. 2. המחלקה סבורה כי יש להסיט את גבול התכנית הדרומי (בערך כ-50 מ') כך שיהיה במקביל לבינוי הקיים בשכונה ואינו יחרוג דרומה לכיוון השצ"פ הקיים אשר מהווה אזור מעבר קריטי לבע"ח. יש לזכור כי מעבר לפגיעה הישירה בשטח הפתוח, הבינוי והפיתוח יוצרים השפעות שוליים מעבר לגבול התכנית אשר משפיעות באופן משמעותי על נוכחות ותנועת בע"ח במרחב (תאורה, רעש וכדומה). 3. לאור זאת שלא נערך מיפוי רגישות וערכיות אקולוגית או המלצה למדרג תכנון במסמך סקר הטבע קשה להגדיר בשלב זה מיקום לשצ"פ אקסטנסיבי לשם שמירה על שטחים טבעיים וערכי הטבע בתחומם. לאחר ההשלמות שפורטו בסעיף 6 ייתנו המלצות לאזורים לשימור ו/או שיקום אקולוגי. 9. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 1. יש להטמיע בהוראות התכנית את כלל ההמלצות וההנחיות המפורטות במסמך סקר הטבע העירוני, עמודים 60-61, לרבות אמצעים להגנה על ערכי טבע, שימור ושיקום בתי גידול, טיפול במינים פולשים, צמצום השפעות שוליים ועוד. 2. כיון שהתכנית גובלת ממזרח בפארק נחל דרגה המקודם ע"י העירייה, יש לקבוע בסעיף שלביות ביצוע כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון בשטח התכנית, יהיה תיאום בנוגע לקו המגע, הנגשה, שיקום וכדומה מול צוות תכנון הפארק 3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים והמגדלים המתוכננים בתכניות מעל 11 קומות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה, שאר המבנים יחויבו בעמידה של 2 כוכבים לתקן. 4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבני מגורים יהיה B. וליחידת דיור יהיה C. 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. לרבות שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיטים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר.	
---	--

6. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע חובת ייצור אנרגיה במבנים.
7. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
8. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה.
9. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
10. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
11. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית ולא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית ו/או שטחים שסומנו לשימור בתוך גבול התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות בליווי ופיקוח אקולוג.
12. תנאים להיתר בנייה
 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
 2. לאור רגישות וערכיות אקולוגית וכן בהיבטי נוף מורשת בחלק המערבי של התכנית יש להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה תיאום עם המחלקה בנוגע לליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות בהתאם לשיקול דעתה
 3. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
 4. קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים.
13. אין לאשר עבודות בשעות הלילה.
14. אין להציב תשתיות איסוף אשפה מחוץ לגבול השטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.
15. מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום.
 1. התכנית המפורטת תופקד לאחר ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.
 2. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיזיים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.
16. טיפול במינים פולשים ומתפרצים
 1. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים
 2. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם תחילת העבודות ובמהלכן. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.

17. יש להגיש את תכנית הטיפול במי נגר. יש לתכנן אלמנטים לטיפול והשהיית נגר טרם זרימתו לעבר השטחים הפתוחים הצמודים לשם מניעת סחף וצמצום הפגיעה בשטח הטבעי. 18. יש להטמיע הנחייה לשימוש באמצעים למניעת התנגשות בעלי כנף בקירות אקוסטיים וחלונות משקפים, ככל ואלו נכללים בתכנית. 19. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכוון לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח ובהתאם להנחיות המחלקה. 20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. 10. סיכום 1. התכנית המוצעת מצמצמת את שטח אתר הטבע העירוני וגורעת שטח איכותי של בתת ספר. מעבר לפגיעה הישירה בערכי טבע רגילים, קיימת גם פגיעה עקיפה כחלק מהשפעות השוליים והתרחבות השטח המפותח לעבר השטחים הפתוחים. 2. יש לבחון את התכנית בראיה כוללת יחד עם התכנית לפארק נחל דרגה וכן אזור המעבר הקריטי עבור בע"ח מדרום לתכנית. יש לבחון לעומק את ההשלכות האקולוגיות, ההידרולוגיות והפגיעה בשירותי המערכת עבור רווחתם של תושבי העיר. 3. יש להגיש מסמך סביבתי ומסמך הידרולוגי ולהשלים את סקר הטבע כמפורט בסעיף 6 וכן לבחון את ההצעות לשינויים בתכנית כמפורט בסעיף 8 במסמך זה. 4. כיוון שתהליך התכנון עובר שינויים רבים מהשלב הראשון ועד לאישור הסופי יש חשיבות רבה לליווי ופיקוח צמוד של היועץ האקולוגי לאורך כל התהליך ולא רק במסירת סקר מפורט בתחילתו.	
מיקום: במורדות הדרום-מזרחיים של שכונת חומת שמואל, בהמשך לרחוב חנה רחל מלודמיר, במקביל לרחוב עמנואל זיסמן. גוש/חלקה: 29938/53-54 29939/95,106,114 29940/12,10 2 שטח התכנית: 59.006 3 בעלי עניין: מג יש התכנית – רשות מקרקעי ישראל עורך התכנית – יעקב פישר – פישר אלחנני אדריכלים בע"מ 4 מצב סטטוטורי: 5 מצב מוצע: התוכנית ממוקמות על מדרון בדרום-מזרח שכונת חומת שמואל. התוכנית כוללת מתחם מגורים חדש בהמשך לרחוב חנה רחל מלודמיר. מוצע מתחם מגורים הכולל 476 יחידות דיור ומבני ציבור הכוללים מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, מועדון נוער ומגרש רב תכליתי למבני ציבור המיועד לשימוש העירוני ומגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים. 6 שטחי בינוי: מגורים – 110,067 מ"ר עיקרי + שרות מסחר – 400 מ"ר עיקרי	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור

מבנים ומוסדות ציבור – 16,447 מ"ר עיקרי + 14,256 מ"ר שרות = 30,703 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:

.

440 מ"ר) חצר כיתת תינוקות – 60 מ"ר, חצר כיתת פעוטות – 110 מ"ר ושתי חצרות כיתת ילדים – 135 מ"ר.)
28/05/2025

מינהל תכנון, אגף מבני ציבור, המחלקה לתכנון מבנים

טלפון 02-6297670 פקס' 02-6298158

.

5 כיתות גני ילדים - כל כיתת גן בנוי בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר.

.

בתי כנסת.

.

מועדון נוער או מרכז לקידום נוער.

2

אין להפריד בין המגרשים 400 ו- 401.

3

המדידה בתשריט מצב מוצע אינו עדכני - קיים שם בינוי קיים ואילו בתשריט מצב מוצע לא מוצג הבינוי.

4

יש להציג מדוע קיים מרחק מקו בניין 13 מ' במגרש 400.

5

במגרש 400 – נדרוש 2 בתי כנסת.

6

יש לתאם תכנון מול האגף למבני ציבור.

ב

.

נספח בינוי-

1

יש לתכנן גובה קומה ראוי בהתייחס להנמכות תקרה.

2

יש להוסיף קווי מידות בתוכניות, חזיתות וחתיכים.

3

יש להקפיד על תכנון דרכי גישה אל השטחים הציבוריים ומיקום השטחים ברצף ראוי ונגיש לשימוש

התושבים באזור. כמו -כן יש לתכנן כניסות נפרדות לכל פונקציה.

4

יש לבצע בדיקת התכנות של גודל החצרות הנדרש לפונקציות השונות.

5

חתיכים – יש להציג חצי כיוון של החתך.

6

יש להציג בחתך את הקומות מתחת לכניסה הקובעת.

7

לא תקין המילוי שנעשה בחתיכים.

ג

.

הוראות התכנית-

1

יש לשנות בסעיף 4.3.1 לשימושים המוצעים באופן כללי על מנת לאפשר גמישות – דת, חינוך, חברה, תרבות, קהילה. 2 טבלה 5 – שטחים: - יש להוסיף יותר קומות מתחת לכניסה הקובעת ולפחות 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. - יש להשאיר גמישות בגובה הקומות. - יש להוסיף להערות מתחת הטבלה, כל השטחים יהיו עיקריים. - יש להוסיף להערות מתחת הטבלה, שטחי החצרות המקורות לא יובאו במניין השטחים. - יש להוסיף להערות מתחת הטבלה, יש לאפשר ניווד קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. 3 יש לתאם תכנון מול האגף למבני ציבור. ד . נספח תנועה- 1 בנספח תנועה לא הוצגו פתרונות חנייה למבני ציבור, יש להציג תכנית תנועה למבני ציבור. 2 יש להציג מפרצי הורדה והעלאת תלמידים לפי תקן. 3 יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן.	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
תאריך 20/02/2025 בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 1240472 כורש 9- תוספת קומות מלונאיות למלון סופיטל חומות ירושלים העתיקה מונה תדפיס הוראות 22 מונה תדפיס תשריט 7 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30035 חלקה 134 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות הפטריארכיה הארמנית בירושלים. חלקה זו הינה חלקת מתרוקה בתוכנית איחוד וחלוקה 3555 יש הוראות רישום על שם עיריית ירושלים. שטח החלקה בתחום התוכנית בבעלות עיריית ירושלים כ-80 מ"ר (מדוד ב-gis). גוש 30035 חלקה 169 - העתק רישום פנקס השטרות בבעלות הפטריארכיה הארמנית בירושלים. שטח החלקה בתחום התכנית הופקע על ידי עיריית ירושלים, פורסמו סעיפים 5 ו-7 י.פ 3748 מתאריך 4.3.1990, מכוח תוכנית 3330 תוכנית זו היא גם תוכנית איחוד וחלוקה שמכוחה ניתן להירשם בחלקה. שטח החלקה בתחום התוכנית	אגף נכסי עיריה

בבעלות עיריית ירושלים כ-188 מ"ר (מדוד ב-gis). סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים בתחום התוכנית כ-268 מ"ר (מדוד ב-gis). נכסים 6013 - רחוב שושן + חניה שטחים מצב קיים תוכנית 721597 מגרש 2 ביעוד דרך, שטח המגרש 254 מ"ר. מצב חדש מגרש 2 ביעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית 254 מ"ר. הערות הנכסים 1. היזם קיבל אישור פורום נכסים לשימוש בתת הקרקע של תא שטח 2 אך לא הגיע להשלים את ההליך מול אגף הנכסים. יש ליצור קשר אם האגף להשלמת התהליך. יש לקבל את אישור אגף הנכסים לפני הפקדת התוכנית. 2. סעיף 4.1.2 ב' לא תותר הבלטה של מרפסות לתוך שטחים בבעלות או שירשמו לשם עיריית ירושלים מכיוון שהתוכנית כוללת קו-0 לכול אורכה לא תותר חריגה לתחום זכות הדרך. 3. בהוראות לטבלה 5 יש להגביל ניוד של שטחים לתא שטח 2 ביעוד דרך בשטח זה יש לקבל אישור אגף נכסים לפני קביעת נפח הבינוי. 4. לקבל ולהטמיע את חו"ד מחלקת מדיניות התכנון. 5. יש להוסיף הוראות לאיחוד וחלוקה וסעיף הפקעה לפי הנוסח הבא : 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 : 6. 7. 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 עבורן צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. 8.	
---	--

מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. 9. 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: 10. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 11. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 12. 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.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1196161 – חומת שמואל מזרח כללי - מדובר בתכנית המבקשת בניית הרחבה מזרחה לשכונת חומת שמואל,	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע

ובמסגרתה הוספת 476 יח"ד. התכנית חלה על חלקה על החלקות הבאות : גוש שומה 29938 – חלק מחלקות 53-54. גוש שומה 29939 – חלקות 77-78 וחלק מחלקות 95,106,114. גוש שומה 29940 – חלקה 10 חלק מחלקה 12. יש לצרף לתקנון : היות וכל השטחים בבעלות המדינה יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה על חלק מתחום התכנית לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. אין להכניס לתקנון הוראה לגבי תשריט חלוקה היות ומדובר בהליך פרצלציה רצונית שאינו מכח תכנית (ס' 137 לחוק התכנון והבניה). יש להשמיט את פרק 6.3.1 ובמקומו להכניס את ההוראות הבאות : איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. היות והשטחים הציבוריים ירשמו בהליך הפקעה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד ו/או חלוקה. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר : גוש 29938 : - חלקות 53-54 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 150/2012 הרשומה מתאריך 27.08.2012. גוש 29939 : - חלקות 77-78,95,106,114 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 149/2012 הרשומה מתאריך 10.10.2012. גוש 29940 : - חלקות 10 ו12 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 148/2012 הרשומה מתאריך 10.10.2012. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	התכנוני
	אגף לשיפור

מתחם מגורים חדש מבני ציבור מעונות יום גני ילדים ובית כנסת. הר חומה אנו מתנגדים לתכנית המוצעת. מדובר ב כ 476 יח"ד חדשות 1. אנו מבקשים לקבוע ישיבה עם צוות אדריכל העיר (רונית מורדוך) 2. מחלקת גנים ונוף מבקשים חלופה אחר לשצ"פ מרכזי יותר. אינטנסיבי עם מתקני משחק מדשאות וכו'. 3. יש לעשות הכנות לעמדות טעינת רכבים חשמליים בחניות הבניין. 4. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. 6. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com	פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון: חוות דעת לתב"ע 1196161, חומת שמואל [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 18 ולגרסת תשריט מוצע 16 מתאריך 16.2.2025] חוות דעת מעודכנת זו מוגשת בעקבות סיכום על שינוי בגבולות התכנית המוצעת, במסגרתו הוחלט על הסגת הגבול הדרומי של התכנית צפונה על מנת להימנע מפגיעה בשטח חורשה טבעית. כתוצאה מכך צומצם תא שטח 3 המיועד לאזור מגורים ד' וכן תא שטח 404 המיועד למבנים ומוסדות ציבור. אין בידי כרגע מידע לגבי השטחים של תאי השטח הנ"ל. נתוני השטח המיוחסים לתא שטח 404 בסעיף 3 - "מצב מוצע" נותרו כפי שהיו טרם השינוי. 1. המקום: שטח ממזרח לחומת שמואל שלב ג'. גוש 29938 חלקה 54; גוש 29939 חלקות 77, 78, 95, 106 ו-114, וגוש 29940 חלקות 10 ו-12. שטח התכנית 59.006 דונם. 2. מצב סטטוטורי: על שטח התכנית המוצעת חלה תכנית 10310 לפיה כמעט כל השטח מיועד לשטח לשימור נופי (יער) - 53,681 מ"ר, וכן שטח למבנים ומוסדות ציבור - 2,013 מ"ר, שצ"פ - 2,467 מ"ר, ודרכים - 845 מ"ר. מדובר בשטח משופע במורדות המזרחיים של שלוחת הר חומה ג'. רוב השטח טבעי, ללא פיתוח, למעט גן משחקים קטן בקצה הצפוני בשטח המיועד לשצ"פ. השטח כולל צמחיית ספר-מדבר ובתה ים-תיכונית, כמה מקבצי עצי אורן, ומהווה חלק מאתר טבע עירוני מס' 92 הר חומה (מזרח) – מכלול טבעי פתוח. 3. מצב מוצע: התכנית מציעה הקמת מתחם מגורים חדש שיהווה הרחבה מזרחה של חומת	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

שמואל ג'. סה"כ מוצעות 476 יח"ד, שטחים למבני ציבור ולשצ"פ.

מוצעים שינויים בייעודי הקרקע וקביעתם לפי הפירוט הבא: מגורים ד' - תאי שטח 1-3 בשטח כולל בסך 19,862 מ"ר; מגורים ה' - תא שטח 4 בשטח 3,898 מ"ר; מבנים ומוסדות ציבור - תאי שטח 400-404 בשטח כולל בסך 10,965 מ"ר; שצ"פ - תאי שטח 20-22 בשטח כולל בסך 15,539 מ"ר; דרך מוצעת - תא שטח 100 בשטח 8,055 מ"ר; ודרך מאושרת - תא שטח 101 בשטח 686 מ"ר.

בתאי שטח 1-3 (מגורים ד') הממוקמים בחלק התלול של השטח מוצעים 10 מבנים מדורגים בני 10 קומות (4 מבנים בת"ש 3) ו-13 קומות (6 מבנים בת"ש 1-2), לשימוש מגורים. בתאי שטח אלה מוצעות סה"כ 296 יח"ד – 102 יח"ד בת"ש 1, 98 בת"ש 2 ו-96 יח"ד בת"ש 3. צפיפות נטו: 14.9 יח"ד לדונם. סך השטח הכולל המוצע למגורים ד' הוא 89,367 מ"ר, שטח מרבי בסך 41,700 מ"ר – 210% בנייה, ושטח עיקרי בסך 26,900 מ"ר. בתא שטח 4 (מגורים ה') מוצעים 2 מבנים בני 24 קומות, לשימושי מגורים ומסחר. בתא שטח זה מוצעות 180 יח"ד. צפיפות נטו: 46 יח"ד לדונם. סך השטח הכולל המוצע למגורים ה' הוא 33,737 מ"ר, שטח מרבי בסך 27,500 מ"ר – 705% בנייה, ושטח עיקרי בסך 18,400 מ"ר, מתוכו 400 מ"ר למסחר. בתאי השטח למגורים מוצע תמהיל דירות לפי 20% מהדירות יהיו קטנות (אם כי לא מצוין כלל שטח דירה מקסימלי).

בתאי השטח למבנים ומוסדות ציבור מוצעים השימושים הבאים:

- תא שטח 400: שטח – 939 מ"ר. זכויות בנייה – 2,631 מ"ר, מהם 1,879 מ"ר מרבי ו-1,409 מ"ר עיקרי. מוצע בית כנסת.
- תא שטח 401: שטח – 1,191 מ"ר. זכויות בנייה – 3,336 מ"ר, מהם 2,383 מ"ר מרבי ו-1,787 מ"ר עיקרי. מוצעים בית כנסת ומעונות יום.
- תא שטח 402: שטח – 2,032 מ"ר. זכויות בנייה – 5,690 מ"ר, מהם 4,064 מ"ר מרבי ו-3,048 מ"ר עיקרי. מוצע מועדון.
- תא שטח 403: שטח – 2,002 מ"ר. זכויות בנייה – 5,606 מ"ר, מהם 4,004 מ"ר מרבי ו-3,003 מ"ר עיקרי. מוצעים גני ילדים.
- תא שטח 404: שטח – 4,800 מ"ר. זכויות בנייה – 13,440 מ"ר, מהם 9,600 מ"ר מרבי ו-7,200 מ"ר עיקרי. מוצע כמגרש רב-תכליתי לשימוש העירייה.
- זכויות הבנייה המרביות בתאי השטח הנ"ל – 200%. בינוי עד 2 קומות.

4. הערכת התכנית:

- 1) התכנית המוגשת מציעה שינוי יעוד, תכנון ובינוי על שטח נרחב המיועד לשימור נופי ואשר מהווה כאמור חלק מאתר טבע עירוני בעל חשיבות רבה בהיותו "מכלול טבעי פתוח" וחלק ממקבץ-על קידרון (מתוך מסמך "טבע

בעיר ירושלים - מדיניות אקולוגית כלל עירונית"). למרות שחלק מהשטח הנ"ל מוצע בתכנית זו כשצ"פ, עדיין שטח גדול מתוך התכנית כולל מקבצי עצים המועדים לעקירה. לפיכך יש לשמור ככל האפשר על אזורים בעלי ערכיות גבוהה מבחינה אקולוגית, או לייעד אותם לשטח פתוח. כך למשל, יש לשקול להסיג את קו הבינוי הדרומי בתא שטח 3 בכ-40-35 מ' צפונה, כך שהגבול הדרומי של התכנית יהיה גבול חלקה 10), על מנת שלא תהיה פגיעה בחורשה הקיימת.

- (2) בתא שטח 4 מוצע בניין בגובה 24 קומות. לא ברור לנו איזו תפיסה עומדת מאחורי בינוי כה מאסיבי באזור של תפר בין מרחב בנוי למרחב פתוח בשולי שכונה ובקצה העיר. אנו רואים בכך חריגה משמעותית ממדיניות הבנייה באזור זה ודורשים לצמצם את הגובה המוצע ל-10 קומות לכל היותר.
- (3) ממזרח לשטח התכנית, בשטח המיועד לשימור נופי במצב המאושר, קיים אתר של עודפי עפר שנערמו במשך השנים כתוצאה מעבודות פיתוח באזור. אנו סבורים שמן הראוי לא להותיר שטח זה כמפגע סמוך למתחם המתוכנן. לפיכך אנו מציעים לכלול שטח זה בתחום התכנית על מנת לשקם אותו ולהשתמש בו כשצ"פ משמעותי עבור תושבי המתחם.

(4) פרוגרמה לשטחי ציבור :

בהנחת גודל משק בית ממוצע של 4.5 נפשות, בתחום התכנית הכולל 476 יח"ד צפויים להתגורר 2,142 תושבים.

- **חינוך :** לפי שנתון חינוך בגודל 2.5% (54 ילדים לשנתון) צפוי ביקוש לשירותים הבאים :

- מעון יום - 4 כיתות.
- גן ילדים - 5 כיתות.
- ביי"ס יסודי - 12 כיתות.
- ביי"ס על-יסודי - 12 כיתות (ייתכן מענה אזורי).
- חינוך מיוחד : נדרשות 2 כיתות (ייתכן מענה אזורי).
- תחנה לבריאות המשפחה : לא נדרש (לא עובר סף כניסה).
- לשכת רווחה : ייתכן מענה ברמת השכונה.
- בתי כנסת : להערכתנו צפויים כ-500 מתפללים קבועים, עבורם נדרש שטח כולל של כ-1,500 מ"ר, שעשוי להתחלק ל-3 בתי כנסת. יש לקבל בעניין זה התייחסות ממנהל האגף למבני דת.
- מקווה טהרה : לא נדרש (לא עובר סף כניסה), ובכל מקרה קיים מקווה בסמוך לשטח התכנית, במגרש 510 לפי תב"ע 10310.
- שלוחת מתנ"ס : שירות זה ניתן ברמה השכונתית במרכז החיים במגרש 511 בתב"ע 12825.
- מועדון/תנועת נוער : מועדון קטן – 200 מ"ר. המינהל הקהילתי מעוניין

במבנה שייתן מענה לבני הנוער באזור זה (קידום נוער).

- מועדון לקשיש : לא עובר סף כניסה.
 - מרחב פתוח :
 - שצ"פ סף בית (מתחם חדש) : לפי 5 מ"ר לנפש נדרש 10.7 דונם.
 - שצ"פ עירוני (מתחם חדש) : לפי 2 מ"ר לנפש נדרש 4.2 דונם.
 - סה"כ שצ"פ : נדרש 14.9 דונם.
- לסיכום : לפי הפרוגרמה הנ"ל נדרש לתת מענה בתכנית עבור 4 כיתות מעון יום, 5 כיתות גן ילדים, ביי"ס יסודי 12 כיתות, 3 בתי כנסת (בכפוף לחוו"ד אגף מבני דת), מועדון נוער ושצ"פ 14.9 דונם.
- (5) המענה לצרכי הציבור שניתן בתכנית תואם למסמך פרוגרמה שנערך עבור צוות התכנון. עם זאת יש לנו מספר הערות והצעות לשינוי לשטחים הציבוריים המוצעים.
- (6) הקצאת מגרשים בעלי שטח משמעותי עבור שימוש ציבורי אחד או שניים אינה יעילה. יש לשאוף למקסם את השימושים בכל מגרש, תוך התאמת נפח הבינוי לסביבה המהווה שטח מעבר בין המרחב הבנוי לשטחים הפתוחים העוטפים את השכונה.
- (7) לפיכך מוצע כי גני הילדים הנדרשים יוקצו בשטחים מבונים בתאי שטח 1-3. יש להקצות 5 כיתות גן בשטח בנוי בסך 130 מ"ר כ"א, וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר. סה"כ 650 מ"ר בנוי ו-875 מ"ר חצרות. רצוי להקצות את השטחים עבור כיתות הגן במקבצים של 2 כיתות ו-3 כיתות.
- (8) בנוסף, ניתן להקצות שטח מבונה עבור שני בתי כנסת במבני מגורים. השטח הבנוי ייקבע כאמור ע"י מנהל האגף למבני דת.
- (9) התכנית המוצעת כוללת שטח המיועד למגורים בתא שטח 1 אשר מוצע על שטחים המאושרים כיום בתב"ע 10310 לשצ"פ ולמבנים ומוסדות ציבור – תאי שטח 807 ו-506 בהתאמה (חלקות 77 ו-78). יש לשמור על תאי שטח אלה כפי שהם ולהקטין בהתאם את תא שטח 1 תוך הסגת גבולו דרומה. במקביל, תאי שטח 401 ו-22 המוצעים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ ישנו ייעוד למגורים, בעוד שתא שטח 400 ישנה ייעוד ממבנים ומוסדות ציבור לשצ"פ, בשל הימצאותו על גבול מגבלות בנייה. שינוי הייעוד למגורים אשר מוצע בתאי השטח 400 ו-22 יגדיל למעשה את השטח המיועד למגורים בתא שטח 4 ובכך יתאפשר גם לפרוש את הבינוי המוצע בו ולהנמיך באופן משמעותי את הגובה המוצע.
- (10) לאור האמור לעיל – במגרש הציבורי המוצע על חלקה 78 (מגרש 506 במצב המאושר) יוצע בית כנסת נוסף בשילוב עם אשכול של 4 כיתות מעון יום. שימושים אלה מוצעים בתאי שטח 400-401, שכאמור לעיל אנו מציעים לשנות ייעודם. עבור 4 כיתות מעון היום נדרש שטח בנוי בסך 566 מ"ר (147 מ"ר לשלוש כיתות ועוד 125 מ"ר לכיתה הרביעית), וחצרות צמודות בשטח

בסך 440 מ"ר (חצר בשטח 60 מ"ר לכיתת תינוקות, חצר בשטח 110 מ"ר לכיתת פעוטות ושתי חצרות בשטח 135 מ"ר לכיתות ילדים). יש להגדיר את השימושים המוצעים לשימושי "חינוך, דת, חברה וקהילה". 11) תא שטח 404 יוגדר למבנים ומוסדות ציבור לחינוך וישמש עבור ביי"ס היסודי הנדרש, ושימושי חינוך נוספים במידת האפשר. נדרש להקצות שטח קרקע בגודל 3.6 דונם. במידה ושטחו של תא שטח 404 צומצם בעקבות שינוי גבול התכנית הנזכר לעיל לשטח קטן יותר - יש להרחיבו צפונה על חשבון חלק מתא שטח 403. 12) תא שטח 403 המוצע בתכנית לשימוש גני ילדים, ישמש במקום זאת לשימושי "חינוך, חברה וקהילה" כגון מועדון נוער או מועדון של קידום נוער, במקום תא שטח 402. 13) במקביל, תא שטח 402 ישנה ייעוד לשצ"פ ויצורף לתא שטח 21. בכך שטחו של תא שטח 21 החדש יגדל ל-3.7 דונם, ובכך ניתן להגדיל את השצ"פ האפקטיבי בחלק המישורי יותר של תחום התכנית. 14) <u>לסיכום חלק זה, להלן תקציר הצעתנו לשינוי השימושים והמיקום של תאי השטח בחלק המזרחי של התכנית המוצעת, מצפון לדרום:</u> • תא שטח 400 בגודל 0.9 דונם - שצ"פ. • תא שטח 401 + שטח 22 בשטח כולל בסך 2.1 דונם - מגורים. • (תא שטח 4 בשטח 3.8 דונם - מגורים ה'. בצירוף השטח הנוסף דלעיל - 6 דונם סה"כ). • תא שטח 21 בשטח של 3.7 דונם - שצ"פ. • תא שטח 403 - "חינוך, חברה וקהילה" כגון מועדון נוער / קידום נוער. • תא שטח 404 - שימושי חינוך - ביי"ס יסודי וכיו"ב. 15) כאמור, בקצה הצפוני של שטח התכנית קיים שצ"פ מפותח כגן משחקים קטן והתכנית מציעה על חלק משטח זה את תא שטח 1 המיועד למגורים. יש לשמור על השצ"פ ולהסיט דרומה את גבול תא שטח 1. 16) לפי הוראות התכנית בייעוד שצ"פ יותר שימוש של מתקנים הנדסיים (חדר טרפו). אין לאפשר מתקנים אלה בשצ"פ, ויש להעבירם למגרש מגורים. 17) בשל תנאי השטח התלולים בתחום התכנית, יש להציע פתרון מכאני או רמפה להנגשת הגישה בין המבנים המוצעים בחלק התחתון של המתחם המתוכנן לבין החלק הגבוה במערב השטח, אשר ימשיך גם לרחוב זיסמן, בו עובר קו אוטובוס. 18) 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. 19) 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. 20) יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין". 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.	
התוכנית המוצעת במדרונות הדרום-מזרחיים של שכונת הר חומה. התוכנית מבקשת להמיר שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח לשימור נופי ושטח ציבורי פתוח ליעודים - דרך מאושרת ומוצעת, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ד' ומגורים ה' ושטח ציבורי פתוח. מתחם המגורים יכלול 656 יח"ד בבינוי מדורג כלפי מזרח אשר יכלול גם שימושים לטובת הציבור כגון גנ"י, בתי כנסת וכד'. פיתוח, תנועה ואדריכלות : 1. מסמכי התוכנית אינם כוללים חתכים כמקובל. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום אדריכל העיר. 2. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הצגת חלופה של חיבור הכביש בחלק הצפוני של התוכנית עם מעגל התנועה ממערב, על חשבון חלק מהמגרש הציבורי 20 וחלק ממגרש המגורים 1. 3. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הצעה חיבור של מעגל התנועה בדרום התוכנית עם מעגל התנועה הסמוך לו ממערב, על מנת לאפשר תנועה המשכית בשכונה ולהימנע מרחובות ללא מוצא. יש להציג נושא זה לאישור אדריכל העיר ותושייה. 4. התוכנית מציעה שורת מבני מגורים בחלק המערבי ושורת בינוי נוספת שכוללת בעיקר מבני ציבור ממזרח. תנאי להפקדת התוכנית יהא בחינת פיזור אחר של מבני הציבור ושילובם בשדרה המזרחית. לעניין זה מוצע כי במקום לתכנן שטח ציבורי פתוח לחיבור ממערב למזרח (אשר יתוכנן כרמפות נגישות כמופיע בנספח הנופי) יש לשקול תכנון מבנה ציבורי אשר יגשר על הפער הטופוגרפי ויאפשר מעבר ציבורי בין כתליו. 5. מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב, ומפלסיהם יקבעו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית. 6. אין להציע קומות חניה בולטות מעל פני הקרקע – וללא כל מופע על קרקעי. 7. יש להקפיד על כניסות איכותיות ונגישות ללא מדרגות או הפרדה מפלסית מהרחוב אל בנייני המגורים, המסחר ומבני הציבור, תוך הגבלת גמישות במפלס ה-0.0 עד 0.5 מ' מגובה פני המדרכה הסמוכה. 8. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון. 9. 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. 10. בשלביות הביצוע יש לחייב פיתוח שצ"פים כתנאי להיתרים במגרשים הצמודים אליהם. 11. המרווח הקדמי יהיה במפלס המשכי למדרכה, לשביל או לשצ"פ הגובלים בו, ויפותח בפרטי ריצוף, פיתוח ונטיעה מותאמים לאלו של השטח הציבורי הצמוד לו, בהתאם להנחיות העירייה. 12. 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. ככלל, יש להימנע בכלל מקירות תמך. 13. יש לשאוף לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, ניתן להציע כחלק	אדריכל העיר

- ממסת הבינוי או כמשטח מגוון פתוח לשמיים. ככלל יש לתכנן קמות כניסות/ציאות מינימליות ככל הניתן.
14. במבט בתצלום אוויר נראה כי אישור התכנון כולו מעל שכופת אדמה. תנאי לאישור התוכנית יהיה אישור יועץ קרקע להיתכנות הביסוס של רצועת הבינוי, המתוכננת על גבי שטח ששימש לשפוכת בניין. יש לציין בחתכים את קו הקרקע הטבעי (ללא השפוכת).
15. תנאי להפקדה יהא אישור שפ"ע לתכנון אשר מתחשב באיתור מקבצי עצים בוגרים באופן אשר יתאפשר שימורם.
16. 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 (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים 0.5 מ' לגינות).
17. יקבע בהוראות התוכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתוכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים. לעניין זה יש להשלים תיאומים מול אגף שפ"ע.
18. יש לקבוע מילולית בתקנון (והימנע מסימון חזית מסחרית), 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.
19. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התוכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתוכנית.
20. בכל מקרה יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.
21. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר.
22. הבלטת מרפסות ממישור חזית הבניין העיקרית תותר עד 2 מ'.
23. ינקטו אמצעים המבטיחים את פרטיות הדירות מחד, ומאידך ימנעו מופע של קיר אטום לרחוב (ע"י הגבהת גובה הדירה ביחס לרחוב, הפניית חללים לא רגילים לרחוב, שימוש במשרביות וכיו"ב).
- מסחר ותשתיות:
24. 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.
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 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.
27. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התוכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
28. תנאי להפקדת התוכנית יהא בחינת פתרונות לפריקה וטעינה למסחר.
29. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר.
30. חזית קומת קרקע בה שולב שימוש מסחרי תהיה רצופה, ללא מרווחי צד בין הבניינים.
31. 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.
32. 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.

33. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר היא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע ושיפוע רמפת החניה יאפשר כניסת רכב פינוי אשפה. 34. יש לציין בתקנון התוכנית כי יש למקם מתקני מחזור בשטחים פרטיים, ולא בשצ"פים. 35. תנאי לאישור התוכנית היא הטמעת פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר. 36. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן. כללי: 37. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן. 38. תנאי להיתר בניה היא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.	
תוכנית 1196161 התוכנית ממוקמות על מדרון בדרום-מזרח שכונת חומת שמואל. התוכנית כוללת מתחם מגורים חדש בהמשך לרחוב חנה רחל מלודמיר. מוצע מתחם מגורים הכולל 476 יחידות דיור ומבני ציבור הכוללים מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, מועדון נוער ומגרש רב תכליתי למבני ציבור ושצ"פ. הערות לתוכנית: 1- יש להראות חלופה אשר מראה כי הכביש מתחבר למעגל התנועה של עמנואל זיסמן 2- לשקול ליצור כביש גישה בצורת דרך משולבת על בסיס הדרך הקיימת לפינוי עודפי עפר כגישה לנוף טבע עירוני ושיקום האזור 3- יש להוסיף חתכי דרך ולהראות כי ניתן להסדיר מפרצי הורדה לפונקציות ציבוריות מוצעות הערות לתקנון: 1- סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166ב' בכפיפות 2- במבנה ציבור יש לספק את כלל החניות בגבולות המגרש	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	האגף למבני דת
יש לוודא במגרש 20 מעבר נגיש להולכי רגל תנאי למתן היתר בניה היא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות- עצים ותכנון
לא התקבל	מחלקת תועלות

ציבוריות	
צוות בקרת תכנון פיזי	17.2.2025 יש לאשר תכנון הסדרי תנועה בצוות תנועה באגף תושי"ה. על סמך ו לאחר אישור תכנון הסדרי התנועה הנ"ל : יש להגיש תכנון פיזי הכולל תכניות תנוחה וחתכים לאורך ו לרוחב - ותכנון ניקוז מוקדם.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הקמת אזור מגורים חדש צמודי דופן לשכונה	בנייה בשטחים פתוחים	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
התכנית מציעה הפרשות לצרכי ציבור		השפעות חברתיות:
הוספת דרך		תשתיות ותחבורה:
	בניה על שטח נופי לשימור. חסימת נוף למבני המגורים ברח' עמנואל זיסמן.	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- שטח התוכנית ממוקם לאורך צדו המזרחי של רח' עמנואל זיסמן וכאשר צפון התכנית מתחבר לרחוב ראובן מנשה רביע המשמש מעבר וחיבור מהותי בין השכונה הבנויה לשטחים הפתוחים המהווה חלק משטח אתר טבע עירוני. מאחר ושטח התכנית הינו צמוד דופן למרקם הבנוי ועל מנת לטפל באתר עודפי עפר הסמוך ממזרח, ניתן לאפשר את קידום התכנית.
 - יחד עם זאת, התוכנית מציעה בינוי של 2 מגדלים ע"ג קומת מסד (ת"ש 4), מיקום מגדלים בקצה השכונה כלפי השטחים הפתוחים אינו מתאים כמו כן, בינוי המגדלים חוסם את הנצפות אל אתר הטבע והשטחים הפתוחים. על כן, גובה הבינוי יוצע עד לגובה החצר התחתונה של המבנים ברח' עמנואל זיסמן בהתאם להחלטה עקבית בכל התכניות שמציעות בניה חדשה בשולי העיר שלא לעלות בבינוי המוצע מעל מפלסי הקרקע של הבניינים הקיימים
 - התכנית אינה מציעה מעבר משמעותי להולכי הרגל ולרכבי האופניים אל האתר טבע העירוני. קיימת חשיבות של קישוריות והזמנת מבקרי האתר ותושבי השכונה לשטחים הפתוחים. לצורך שיפור התכנון המוצע יש לתכנן גישה וחיבוריות ממעגל התנועה בצידה הדרומי של תחום התכנית לעבר האתר טבע העירוני בתיאום עם מחלקת איכות סביבה.
 - יש לשאוף למקסם את השימושים בכל המגרשים הציבוריים, תוך התאמת נפח הבינוי לסביבה המהווה שטח מעבר בין המרחב הבנוי לשטחים הפתוחים העוטפים את השכונה. בהתאם לכך:
- א. התכנית המוצעת כוללת שטח המיועד למגורים בת.ש. 1 אשר מוצע על שטחים המאושרים

- כיום בתב"ע 10310 לשצ"פ ולמבנים ומוסדות ציבור – תאי שטח 807 ו-506 בהתאמה (חלקות 77 ו-78). יש לשמור על תאי שטח אלה כפי שהם ולהקטין בהתאם את תא שטח 1 תוך הסגת גבולו דרומה, כל זאת לצורך שימור גן שמשחקים הקיים. במקביל, תאי שטח 401 ו-22 המוצעים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ ישנו ייעוד למגורים, בעוד שתא שטח 400 ישנה ייעוד ממבנים ומוסדות ציבור לשצ"פ, בשל הימצאותו על גבול מגבלות בנייה. שינוי הייעוד למגורים אשר מוצע בתאי השטח 400 ו-22 יגדיל למעשה את השטח המיועד למגורים בתא שטח 4 ובכך יתאפשר גם לפרוש את הבינוי המוצע בו ולהנמיך באופן משמעותי את הגובה המוצע.
- ב. יש להסיט את גבול התכנית הדרומי (בערך כ-50 מ') כך שיהיה במקביל לבינוי הקיים בשכונה ואינו יחרוג דרומה לכיוון השצ"פ הקיים אשר מהווה אזור מעבר קריטי לבע"ח ומקודמת תכנית לפארק צבאים בכל השטח הסובב את השכונה
- ג. ת.ש. 404 ישמש עבור ב"ס היסודי, ושימושי חינוך נוספים במידת האפשר. נדרש להקצות שטח קרקע בגודל 3.6 דונם. במידה ושטחו של תא שטח 404 צומצם בעקבות שינוי גבול התכנית הנזכר לעיל לשטח קטן יותר - יש להרחיבו צפונה על חשבון חלק מתא שטח 403.
- ד. ת.ש. 403 המוצע בתכנית לשימוש גני ילדים, ישמש במקום זאת לשימושי "חינוך, חברה וקהילה" כגון מועדון נוער או מועדון של קידום נוער, במקום תא שטח 402.
- ה. לצורך הגדלת השטחים הציבוריים הפתוחים, תא שטח 402 ישנה ייעוד לשצ"פ ויצורף לתא שטח 21. בכך שטחו של תא שטח 21 החדש יגדל ל-3.7 דונם, ובכך ניתן להגדיל את השצ"פ האפקטיבי בחלק המישורי יותר של תחום התכנית.
5. יש להציע חיבור של השטחים הפתוחים מדרום לתכנית בכניסה רחבה וכן יצירת חיבור נוסף כלפי הדופן המזרחית.
6. ביחס לקישוריות בין השטחים הפתוחים למרקם הבנוי, במקום לתכנן שטח ציבורי פתוח לחיבור ממערב למזרח (אשר יתוכנן כרמפות נגישות כמופיע בנספח הנופי), נדרש לבחון תכנון מבנה ציבורי אשר יגשר על הפער הטופוגרפי ויאפשר מעבר ציבורי בין כתליו.
7. ממזרח לגבול התכנית קיימת ערמת עודפי עפר ישנה שנותרה מעבודות פיתוח השכונה. בשטח הערמה התבססו מיני צומח פולשים ומתפרצים והיא מהווה מפגע נופי שדורש טיפול. יש להגדיל את הקו הכחול כך שהתכנית תכלול את ערמת עודפי העפר והתכנית תחויב בפינוי ושיקום אקולוגי של שטח זה כחלק מתכנון מיטבי של קו המגע בין הבינוי המוצע לבין השטח הפתוח אשר, בין השאר, מיועד לפארק טבע עירוני קהילתי. לאור זאת, ניתן להציע קומות נוספות במגרשים בחלק המזרחי של התכנית מתחת לכניסה הקובעת בכפוף לבחינת מגבלות הבנייה מול מח' איכות הסביבה ביחס לתוואי הנחל. בהתאם לכך, תנאי למתן היתר בנייה ראשון למגורים יהיה פינוי עודפי העפר כאמור.
8. לצורך שמירה על מבטים ונוף למבנים הקיימים ברח' עמנואל זוסמן, ייקבע בהוראות התכנית כי גובה גג המבנים המוצעים לא יעברו את גובה מפלסי החצרות התחתונות המזרחיות של המבנים הקיימים.
9. התכנית גובלת ממזרח בפארק נחל דרגה המקודם ע"י עיריית ירושלים. על כן, יש לערוך תיאום מול הגורם המתכנן את פארק נחל דרגה ובפרט את השביל שנמצא בהליכי תכנון מפורט.
10. בשל תנאי השטח התלולים בתחום התכנית, ולצורך שיפור הקישוריות והנגישות, יש להציע פתרון מכאני או רמפה להנגשת הגישה בין המבנים המוצעים בחלק התחתון של המתחם המתוכנן לבין

החלק הגבוה במערב השטח, אשר ימשיך גם לרחוב זיסמן, בו עובר קו אוטובוס.

11. מרחק בין מבנים המגורים יהא לפחות 8 מ'.
12. תמהיל יח"ד: יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות קטנות ששטחן לא יעלה על 55 מ"ר.
13. מאחר ומדובר בשטח הנמצא בקצה השכונה, יש להציע חזית מסחרית בקנה מידה מקומי בהיקף של כ-200 מ"ר.

פרוגרמה וצורכי ציבור:

14. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, גני הילדים הנדרשים יוקצו בשטחים מבונים בתאי שטח 1-3. יש להקצות 5 כיתות גן בשטח בנוי בסך 130 מ"ר כ"א, וחצר צמודה בשטח 175 כ"א. סה"כ 650 מ"ר בנוי ו-875 מ"ר חצרות. רצוי להקצות את השטחים עבור כיתות הגן במקבצים של 2 כיתות ו-3 כיתות.
15. לאור האמור לעיל בנושא חילוף השטחים בחלק הצפוני של התכנית, במגרש למבני ציבור המאושר (מגרש 506) יוצע בית כנסת נוסף בשילוב עם אשכול של 4 כיתות מעון יום. שימושים אלה מוצעים בתאי שטח 401-400, שכאמור לעיל יש לשנות את ייעודם. עבור 4 כיתות מעון היום נדרש שטח בנוי בסך 566 מ"ר (147 מ"ר לשלוש כיתות ועוד 125 מ"ר לכיתה הרביעית), וחצרות צמודות בשטח בסך 440 מ"ר (חצר בשטח 60 מ"ר לכיתות תינוקות, חצר בשטח 110 מ"ר לכיתות פעוטות ושתי חצרות בשטח 135 מ"ר לכיתות ילדים). יש להגדיר את השימושים המוצעים לשימושי "חינוך, דת, חברה וקהילה".
16. בנוסף, ניתן להקצות שטח מבונה עבור שני בתי כנסת במבני מגורים. השטח הבנוי ייקבע ע"י מנהל האגף למבני דת.
17. מבני הציבור יוצעו עד לגובה של 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומות נוספות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהתאם לטופוגרפיה.
18. קווי הבניין של מבני הציבור יוצעו כקו בניין אפס לדרך מוצעת, יתר קווי יסומנו במרח' של 3 מ'.
19. לפי הוראות התכנית בייעוד שצ"פ יותר שימוש של מתקנים הנדסיים (חדר טרפו). אין לאפשר מתקנים אלה בשצ"פ, ויש להעבירם למגרש מגורים.
20. 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. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.

בינוי ופיתוח:

21. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות.
22. מבני המגורים והציבור ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב, ומפלסיהם יקבעו בהתאם למפלסי הפיתוח של המרחב הציבורי הסמוך, תותר גמישות של עד 0.5 מ' מגובה פני המדרכה הסמוכה, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
23. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי.
24. המרווח הקדמי יהיה במפלס המשכי למדרכה, לשביל או לשצ"פ הגובלים בו, ויפותח בפרטי ריצוף, פיתוח ונטיעה מותאמים לאלו של השטח הציבורי הצמוד לו, בהתאם להנחיות העיריה.

25. 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. ככלל, יש להימנע בכלל מקירות תמך.
26. תנאי לאישור התוכנית יהיה אישור יועץ קרקע להיתכנות הביסוס של רצועת הבינוי, המתוכננת על גבי שטח ששימש לשפוכת בניין. יש לציין בחתכים את קו הקרקע הטבעי (ללא השפוכת).
27. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.
28. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
29. הבלטת מרפסות ממישור חזית הבניין העיקרית תותר עד 2 מ'.

מסחר ותשתיות:

30. 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.
31. תנאי להפקדת התוכנית יהא בחינת פתרונות לפריקה וטעינה למסחר.
32. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר.
33. חזית קומת קרקע בה שולב שימוש מסחרי תהיה רצופה, ללא מרווחי צד בין הבניינים.
34. 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.
35. 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 יאפשר כניסת רכב פינני אשפה.
36. יש לציין בתקנון התוכנית כי יש למקם מתקני מחזור בשטחים פרטיים, ולא בשצ"פים.
37. תנאי לאישור התוכנית יהא הטמעת פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.
38. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.

תנועה וחנייה:

39. יש להשלים את התיאום מול אגף תושבי"ה בדגש על תכנון חתך הרחבות הרחובות כך שתתאפשר מעבר תחבורה ציבורית וכן התייחסות למפרכי הורדה והעלאה למבני הציבור.
40. יש לשאוף לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, ניתן להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגוון פתוח לשמיים. ככלל יש לתכנן קמות כניסות/ציאות מינימליות ככל הניתן.
41. בתחום מגרשי המגורים, פתרונות החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא ועפ"י תקן.
42. במבנה ציבורי, יש לספק את כלל החניות בגבולות המגרש.
43. לאורכן של חזיתות, בהן מתוכננת כניסה אל חניון תת-קרקעי, תהא מדרכה רציפה.
44. יש להציג הפיתוח מפרצי העלאה והורדה למבני הציבור המוצעים.

איכות הסביבה:

45. יש להשלים את התיאום מול מח' איכות הסיבה ולקבל את אישור המח' כתנאי להפקדת התוכנית.
46. לתכנית הוגש תשריט ניקוז שמציג את עודפי הנגר יוצאים מהתכנית לכיוון מזרח בצינור עד למתקן השתקה. לא ברור כיצד צינור המים אמור לעבור דרך מערומי העפר הקיימים, לא מוצג נחל דרגה

העובר בסמוך ואשר הנגר מתנקז אליו. בשל השיפועים התלולים, יש חשיבות להצגת אמצעי ניהול הנגר ושימור קרקע למניעת סחף בהתאם להנחיות תמ"א 1/8 יש להכין נספח ניהול נגר שיבחן את הטיפול בנגר, יפרט את האמצעים לניהול הנגר בשטח התכנית ויבחן את ההשפעה על נחל דרגה הסמוך וכן בגבול התכנית עם שטחים פתוחים.

47. תנאי להיתר בניה יהיה מסמך סביבתי אשר יבחן את נושא המיקרו-אקלים לעניין השפעת הרוחות.

48. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.

49. יש להגיש דוח ניהול ואגירת אנרגיה במבני המגורים.

50. הערות והשלמות לסקר טבע עירוני:

א. הסקר שהוגש אינו ערוך באופן מלא בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה וישנם חוסרים, בעיקר חוסר במיפויים נדרשים לשם בחינת ממצאי והמלצות הסקר.

ב. יש להוסיף לתקציר את עיקרי הממצאים וההמלצות.

ג. סעיף 1.1.5 יחידות וחברות צומח – יש להוסיף מיפוי הכולל חלוקה ליחידות צומח. מסמך הסקר כולל תמונות אך ללא מיפוי קיים קושי להעריך את מידת הקונפליקטים הקיימים אל מול התכנית המוצעת. כמו כן, יש להוסיף סיכום ממצאים בנוגע למינים ייחודיים, מוגנים וכדומה ולהציג ערכי טבע נקודתיים אלו ע"ג מפה.

ד. סעיף 1.1.6 בע"ח – יש להוסיף מיפוי הכולל את מיקום תיעוד פעילות בע"ח ותצפיות שנערכו בשטח. כמו כן, יש להציג ע"ג המפה אזורי מעבר ותנועת בע"ח ככל שתועדו.

ה. יש להציג מפת רגישות/ערכיות אקולוגית בהתאם לממצאי הסקר.

ו. יש להציג מפה עם הצעה לחלוקה למדרג אזורי תכנון – אזור מוצע לשימור, אזור חיץ ואזור מוטה פיתוח. כל זאת בהתאם לממצאי הסקר.

ז. יש להציג מפת סופרפוזיציה של התכנית המוצעת ומפת ערכיות אקולוגית/חלוקה למדרג אזורי תכנון (מוטה שימור, חיץ, מוטה פיתוח).

ח. יש לבחון ולפרט במסמך הסקר הצעות לשינויים בתכנית, ככל וישנן הצעות, לשם שמירה על שטחים ערכיים, טיפול במפגעים ועוד.

ט. סעיף 4.2 הנחיות לתקופת ההקמה – נכתב כי יש לסמן שטחי אל געת טרם תחילת העבודות אך הסקר הנוכחי אינו כולל מיפוי והמלצות לשטחי אל געת אשר יוטמעו בתשריט. יש לבחון שנית חלוקה למדרג תכנון, כפי שגם נכתב בסעיף 3.6 מעלה, ולסמן בהתאם.

51. מאחר ולא נערך מיפוי רגישות וערכיות אקולוגית או המלצה למדרג תכנון במסמך סקר הטבע קשה להגדיר בשלב זה מיקום לשצ"פ אקסטנסיבי לשם שמירה על שטחים טבעיים וערכי הטבע בתחומם. לאחר ההשלמות שפורטו בסעיף 6 ייתנו המלצות לאזורים לשימור ו/או שיקום אקולוגי.

52. יש להטמיע בהוראות התכנית את כלל ההמלצות וההנחיות המפורטות במסמך סקר הטבע העירוני, עמודים 60-61, לרבות אמצעים להגנה על ערכי טבע, שימור ושיקום בתי גידול, טיפול במינים פולשים, צמצום השפעות שוליים ועוד.

53. כיוון שהתכנית גובלת ממזרח בפארק נחל דרגה המקודם ע"י העירייה, יש לקבוע בסעיף שלביות ביצוע כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון בשטח התכנית, יהיה תיאום בנוגע לקו המגע, הנגשה, שיקום וכדומה מול צוות תכנון הפארק.

54. מבני המגורים המבנים יחויבו בעמידה של 2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

55. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבני מגורים יהיה B. וליחידת דיור יהיה C.

56. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשעיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. לרבות שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיטים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר.

57. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע חובת ייצור אנרגיה במבנים.

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

59. .

60. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית ולא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית ו/או שטחים שסומנו לשימור בתוך גבול התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות בליווי ופיקוח אקולוגי.

61. תנאים למתן היתר בנייה:

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

ב. לאור רגישות וערכיות אקולוגית וכן בהיבטי נוף מורשת בחלק המערבי של התכנית, יש להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה תיאום עם המחלקה בנוגע לליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות בהתאם לשיקול דעתה

ג. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.

ד. קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים.

ה. אין להציב תשתיות איסוף אשפה מחוץ לגבול השטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.

ו. מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום.

ז. התכנית המפורטת תופקד לאחר ביצוע סקר גיאופיטים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.

ח. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיטים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.

ט. טיפול במינים פולשים ומתפרצים.

י. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים.

יא. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם תחילת העבודות ובמהלכן. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.

יב. יש להגיש את תכנית הטיפול במי נגר. יש לתכנן אלמנטים לטיפול והשהיית נגר טרם זרימתו לעבר השטחים הפתוחים הצמודים לשם מניעת סחף וצמצום הפגיעה בשטח הטבעי.

יג. יש להטמיע הנחייה לשימוש באמצעים למניעת התנגשות בעלי כנף בקירות אקוסטיים וחלונות משקפים, ככל ואלו נכללים בתכנית.

יד. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכוון לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח ובהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה.

טו. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

עצים:

62. על פי הסקר, התכנית מציעה לכריתה 66 עצים - עצי אורן ירושלים (בנספח העצים רשום 65). עצים אלו מהווים חלק מחורשה נטועה ותיקה ונעשה מאמץ רב לשמרם במסגרת פיתוח שכונת חומת שמואל ג'. יש לשמר ככל הניתן את העצים בתחום השצ"פים המתוכננים. יש לאפשר את פיתוח השצ"פ (ת.ש. 20) במפלס הקרקע הקיים המתחבר לשכונה הקיימת ממערב.

63. ייקבע תכסית תת קרקעית של עד 80% לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.

64. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. כמו כן, 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).

65. יקבע בהוראות התוכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתוכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים. לעניין זה יש להשלים תיאומים מול אגף שפ"ע.

66. יקבע בהוראות התוכנית כי על כל עץ בוגר המוצע לכריתה יוצע פיצוי נופי בתיאום מול מח' גננות.

67. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה ולקבל על כך את אישור אגף שפ"ע.

תשתיות:

68. 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.

69. 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). לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

נכסי עירייה:

70. יש לקבל את אישור אגף הנכסים לפני הפקדת התוכנית.
71. 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.
72. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את ההפרשות המבונות.
73. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
74. איחוד ו/או חלוקה
- א. 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.
- ב. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי כהפרשות מבונות.
75. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט להלן: 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.
76. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
77. יש לציין בשלבויות הביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

כללי:

78. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' הקומות וקווי הבניין.
79. תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת התיאום מול אגף שפ"ע.
80. שלבויות ביצוע:
- א. תנאי למתן היתר בנייה ראשון למגורים יהא הגשת תכנית פיתוח מפורטת לשצ"פים לאישור אגף שפ"ע. תנאי לטופס אכלוס מבני המגורים יהא פיתוח בפועל של השצ"פים.
- ב. תנאי לפתיחת תיק היתר יהא הגשת תכנית פיתוח מפורטת למערכת הדרכים המוצעת לאישור אגף תושבי"ה. תנאי לטופס אכלוס של המגורים יהא ביצוע בפועל של מערכת הדרכים.
- ג. מבני המגורים בכל ת.ש. יהיו בהינף אחד.
81. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
82. הכניסה מהמרחב הציבורי אל הפונקציות השונות במתחם, תהא כניסה נגישה.
83. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
84. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
85. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
86. יש להציג את שטחי הבנייה המוצעים בטבלה 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות.
87. יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני.
88. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות, תברואה, מנח"י, חב' הגיחון,

חברת חשמל, רשות העתיקות, , האגף למבני דת, שפ"ע עצים גנות, 89. 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.

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

90. בסעיף 4.1.1 יש לציין תחת שימושים את כל השימושים המוצעים בתכנית.
91. בסעיף 1.6 יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
92. בטבלה 5 במוגרים ה' צויין רק סה"כ של שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת, יש לפרט את שטחים אלו כמה מתוכם למסחר וכמה מתוכם למגורים.
93. בטבלה 5 יש להסיר את השורה של סה"כ במגורים ה'
94. בטבלה 5 יש להסיר את סעיף קטן 1 המציין כולל קומת גג. כמו"כ, יש לחשב את הקומות מגורים בלבד ללא קומת גג.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	מוביל תכנון אזורים	28.05.2025	

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1389519
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אלתר חנוך העניך
עורך התכנית:	ירמיקי עודד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	28/04/2025
כתובת	האמרכלים 2, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30068	104	כן
30068	105	כן
30068	162	לא
30067	128	לא

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

הרחבת בינוי ותוספת קומות למבנה היסטורי קיים כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים - קביעת סך השטחים בתכנית ל-1020 מ"ר, מתוכם 870 מ"ר עיקרי ו-150 מ"ר שטחי שירות המהווים 516% בניה מרבי - הגדלת מס' קומות מ-2 בחלקה 104, 3 קומות וגג רעפים מוגבה בחלקה 105, ל-4 קומות וגג רעפים מוגבה. - הגדלת מס' יח"ד מ-3 ל-6 - איחוד חלקות - קביעת קווי בניין מרביים חדשים - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	6	197.66	100	1020 (מתוכם 93 בתת הקרקע)	516% בניה

סה"כ		6	197.66	100	
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיימים שני מבנים טוריים היסטוריים שנבנו בין השנים 1911-1925 חזית צפונית בנויה בקו אפס וחזית דרומית בעלת חצר לכיוון רח' האמרכלים המשמשת ככניסה למבנה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 2874, ותיקוניה (תכניות תקנוניות) 2874 א, 2874 ב ייעוד אזור מגורים מיוחד (בינוי עד 2 קומות וחזיתות לשימור), ודרך מאושרת					
היתרים: 1993/0065.00 הופק היתר בניה בשנת 1993 להרחבות בינוי . 1993/0065.01 הופק היתר בניה בשנת 1994 לשימוש חורג. 2024/0483.00 תוספות בניה - נדונה בוועידת משנה בתאריך 26/5/25					
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
מבנה היסטורי. בנוי בין השנים 1911-1925 לא סומן לשימור סטטוטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לג. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני לד. התייחסות לתכנית הבנייה - עיר היסטורית לה. תכנית שכונתית - מע"ר צפון – 4 קומות וגג רעפים מוגבה לו. תקן חנייה עירוני - נמוך (1:3) על פי 5166 ב					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
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' 1389519 – רח' האמרכלים 2, זכרון משה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה, יח"ד חדשות ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד ודרך מאושרת שנקבעו בתכנית 5847 לאזור מגורים. התכנית חלה על חלקות 104-105 בגוש 30068, מדובר בגוש שומה. 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! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי להיתר בנייה 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: - חלקה 104 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 1316/1926. - חלקה 105 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 1708/1926. - בחלקות 104-105 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 240/2018 הכשרה לרישום מתאריך 23.07.2024. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. - בחלק הדרומי של חלקות 104-105 קיים יעוד דרך מאושרת הנקבע בתכנית 5847 יש לקבל את אישור אגף תוש"יה לביטול יעוד הדרך, במידה ויתן אישור יש לסמן בתשריט המוצע

ביטול דרך, במידה ולא יש לתקן את הקו הכחול בהתאם לגבלות חלקות ארעיות [1] ו[3] מתצ"ר 240/2018. - 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.	
סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 27.5.25 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 026 /2025 מספר תיק שימור 7044 נתונים כלליים כתובת האמרכלים 2 / יעקב מאיר 10 / יוחנן הסנדלר 1, זכרון משה שם המבקש מגישים: חנוך העניך אלתר. עורכי בקשה: עודד ירמיצקי סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1389519 סמכות מחוזית איש קשר במח' שימור אדר' יהונתן צחור גוש חלקה בשלמות	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

חלק מחלקה 30068 104-105 עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות הבקשה : תוספת קומה ותוספות לקומות קיימות [ח.מדרגות, מעלית, אגפים ומרפסות], פיצול ותוספת 4 יח"ד וכן שינוי ייעוד מדרך למגורים [במקטע שיועד בעבר להפקעה והרחבת דרך אך לא בוצעה/בוטלה בתוכניות אחרות סמוכות] לשני מבנים היסטוריים טוריים קיימים ליצירת מבנה בן 5 קומות וגג רעפים חלקי מוגבה, מעל קומת מרתף מלאה, סה"כ 3 חנויות, 6 יח"ד ומחסנים. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (זכרון משה) שימור סטטוטורי לא רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור : אטלס ירושלים 1972, תיק תיעוד) תיק תיעוד תיעוד מקדים (שפירא אדר', ינואר 2025) התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום : 11.5.25 מצב מוצע : מוצעת תוספת קומה ותוספות לקומות קיימות [ח.מדרגות, מעלית, אגפים ומרפסות], פיצול ותוספת 4 יח"ד וכן שינוי ייעוד מדרך למגורים [במקטע שיועד בעבר להפקעה והרחבת דרך אך לא בוצעה/בוטלה בתוכניות אחרות סמוכות] לשני מבנים היסטוריים טוריים קיימים ליצירת מבנה בן 5 קומות וגג רעפים חלקי מוגבה, מעל קומת מרתף מלאה, סה"כ 3 חנויות, 6 יח"ד ומחסנים. מצב קיים : שני מבנים היסטוריים טוריים קיימים : מבנה היסטורי טורי פינתי בן 2 קומות וגג שטוח ומבנה היסטורי טורי צמוד לו ממערב בן 3 קומות וגג רעפים, לשני המבנים ההיסטוריים קומת מרתף חלקית-אחורית/דרומית (לרח' האמרכלים). הערכת משמעות האתר : המבנים ההיסטוריים הם חלק מהבינוי ההיסטורי בשכונת יגיע כפיים ההיסטורית ונבנו	
--	--

בראשיתם בסגנון בנייה הנפוץ בשלהי המאה ה-19 וראשית המאה ה-20 בשכונות ההקדש-קירות אבן ותקרות 'רלסים'. בחלק הדרומי של המגרש שני עצי אורן היסטוריים בוגרים וגדולים הבולטים בנוף השכונה. תכנית מאושרת בתוקף: 5847 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (ג30068)- אזור מגורים 19.8.1983: תכנית 2874: אזור מגורים מיוחד+דרך קיימת/מאושרת 6.7.2000: תכנית 5847: אזור מגורים מיוחד היתרים: אין מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות (וגרענים מוגבה לכיוון יעקב מאיר) תיאום תכנון: לא בוצע, תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממנהל התכנון חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: - שימור: מוצע לשמר את החזית הצפונית. אין לפגוע/להוסיף על חזית זו. - קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיוקן ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. - מרפסות: יש להרחיק מרפסות מפני הבניין לפחות 40 ס"מ (בחזית הדרומית). - גג רעפים: יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. - צמחיה בוגרת: בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים/היסטוריים המוצעים לכריתה. יש לשימור על עצים אלו ולעשות כל מאמץ למנוע כריתתם. יש לסמן עצים אלו לשימור. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד אגרונום ותוטמע לאחר אישור מח' שימור בכל בקשת היתר. - חוו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת מחסנים חדשה מתחת ליסודות החזית ההיסטורית לשימור. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה). - תשריט: יש לסמן את החזית ההיסטורית המוצעת לשימור (בהתאם לסימונה לשימור בנספח הבינוי). - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים שהוגדרו לשימור (חזית ועצים). - נספח הבינוי: יש לסמן את העצים ההיסטוריים/בוגרים הקיימים לשימור. - תנאים להיתר: אישור 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 חוו"ד הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע

	המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	ציפוף תוספת יח"ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת שטחי מסחר	שטח המסחר מוצע כיחידה נפרדת בתת הקרקע ללא גישה מהרחוב
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		מבטלת שטח בייעוד דרך
סביבה ונוף:		קו בניין חריג מציעה שני עצים בוגרים לעקירה
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לסמן את השטח בדרום החלקות שבייעוד דרך, לביטול דרך על גבי התשריט.
- יש לצמצם את הבינוי בחזית הדרומית כך שישמר קו בניין של 3 מ' מגבול החלקות בהתאם לתכנית שאושרה בשנת 2023 בחלקות 8,10 ו-12 (תכנית מס' 1131259) באותו רחוב. לרבות מעלית ומדרגות.
- בדרום חלקה 104 ישנם שני עצים בוגרים המוצעים לעקירה. מדובר על עצים בוגרים הבולטים בנוף השכונה, יש לשמר אותם ולבטל סימון עקירה.
- בהמשך לנ"ל, יש לתכנן את המרפסות כך שלא יפגעו בעצים הבוגרים ובכל מקרה שעומק המרפסות לא יהיה גדול מ-1.5 מ' והן יכולות לבלוט מעבר לקו הבניין בסעיף 1.
- אין להציע שטחי מסחר נפרדים בתת הקרקע שאין להן גישה ונראות ישירה מהרחוב. ניתן יהיה להציע את השטח העיקרי בתת הקרקע כהרחבה למסחר שבקומת הקרקע בלבד.
- מוצעת קומת גלריה המפצלת את החלל לגבהים לא תואמי תקנות – כ-2.3 מ'. יש לבטל קומה זו ולהותיר את החלל בהתאם למצב ההיסטורי.
- אין התאמה בפתחים בשרטוטים המוצגים בנספח הבינוי בין התכניות לחזיתות, כמו כן אין התאמה בין הפתחים בשרטוטים לבין המבנה הקיים בפועל, ולתיק התייעוד. יש לתקן.

8. יש לסמן את הפתחים המקוריים הקיימים, ולסמן את השינויים המוצעים בתכנית בהתאם. כמו כן יש לסמן באדום את הבינוי המוצע בחזית צפונית, ומזרחית בהתאם לתכניות ולחתכים.
9. יש לסמן את החזית הצפונית לשימור בתשריט כמו כן ובהתאם לנספח הבינוי.
10. ניתן יהיה לאפשר איחוד של החלקות לצורך תכנון יעיל יותר של הבניין, אך יחד עם זאת ישנה חשיבות עליונה בשמירה על הפרצלציה הקיימת מבחינת חזות וחזיתות הבניינים תוך שמירה על החלוקה לשתי חלקות ובהתאם לקבוע את הפתחים של הבניינים. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת להנחיות אלו.
11. יוצע פרט הפרדה בין 2 החזיתות ובתאום מול מח' שימור.
12. הפתחים בחזית הצפונית והמזרחית לרבות מרפסות יוצעו באותו מקצב, פרופורציות ומיקום לפתחים ההיסטוריים הקיימים בקומת הקרקע. יש לתאם מול מח' שימור.
13. כמחצית מהחזית המזרחית הפונה לרחוב של השכונה מוצע קיר אטום ללא פתחים. יש להציע פתחים במתווה הנ"ל.
14. בחזית דרומית, יש להרחיק את המרפסות מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ, ובתאום מול מח' שימור.
15. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
16. יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א
17. תנאי להיתר בניה הגשת חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה) מאחר ומוצעת חפירת קומת מחסנים חדשה מתחת ליסודות החזית ההיסטורית לשימור.
18. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים שהוגדרו לשימור (חזית ועצים).
19. תנאים להיתר: אישור 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 חוו"ד הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
20. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
21. 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.
22. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד!
23. 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
24. 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.
25. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
26. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, תברואה, חשמל, תושייה, שפ"ע מדרכות, ממ"ג, והטמעתם במסמכי התכנית.

27. 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, חלקה 47 בגוש 30068.

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: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1352897
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שיינמן הדסה
עורך התכנית:	חרלפ גדעון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	30.4.2025
כתובת	מבוא הקנמון 2 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28047	49	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות <u>3</u> תשריט <u>1</u> .

התכנית מציעה השלמת ותוספת קומה להרחבות יח"ד קיימות למבנה מגורים בן 7 קומות שעבר תמ"א 38 בדלהלן:

1. שינוי יעוד לאזור מגורים ד'.
2. קביעת סך השטחים מעל הקרקע ל- 2,024.16 מ"ר עיקרי ו- 600.67 מ"ר שירות+121.31 עיקרי בתת"ק. סה"כ 2746.14 מ"ר מירביים מעל ומתחת לקרקע המהווים 393% אחוזי בנייה מירביים.
3. קביעת סך היח"ד ל-32, ללא שינוי ביחס למצב המאושר.
4. גודל יח"ד ממוצע- 63 מ"ר.
5. קביעת הרחבות דיור ליח"ד קיימות, כאמור.
6. קביעת סך הקומות מ-7.5 ל-9.5 מעל קומת מרתף וקביעת גובה בינוי מירבי.
7. קביעת הוראות למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	32	698.16	100	2,624.83	
סה"כ	32	698.16	100%	2,624.86	ללא תוספת יח"ד
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים בן 4 קומות על קומת מרתף שעבר תוספת בנייה במסגרת תכנית 10038 לחיזוק מבנים – כיום בן					

7.5 קומות על קומת מרתף.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
15044- תוספת 2.5 קומות ל-4 קיימות על קומת מרתף במסגרת תמ"א 38 לחיזוק מבנים – שנת 2018			
היתרים: 2018/0330.00- היתר בניה עבור תוספת 2.5 קומות ל-4 במסגרת תמ"א 38 תוספות – שנת 2018. 2018/0330.03- תכנית שינויים לבקשה במסגרת תמ"א 38 – שנת 2024			
עבירות בניה: החל משנת 2018 נפתחו למבנה התכנית דנן עשרות תיקי פיקוח בגין תלונות ועבירות בניה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לא רלוונטי.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לז. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור מגורים עירוני לח. התייחסות לתכנית הבנייה- ע"פ תכנית מתאר 2000 עד 6 קומות לט. תכנית שכונתית- תכנית אב לשכונת גילה. מ. תקן חנייה עירוני- גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם, איזור פיתוח עירוני מוטה תחב"צ.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם.		
תמ"א 1	תואם.		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1352897 – רח' מבוא הקינמון 2, גילה

המידע התכנוני כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה לקומות הפנטהאוז כולל תוספת קומה עליונה. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית 1690/א לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 49 בגוש 28047, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 49 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 282/1985 הרשומה מתאריך 07.11.1986. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר. 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
אין	העמסה על מבנה בודד בצורה חסרת פרופורציה.	
אין	אין	
כלכלת היישוב/הרשות:	אין	אין
השפעות חברתיות:	אין	אין
תשתיות ותחבורה:	אין	אין
סביבה ונוף:	אין	אין
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

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

1. תכנית מס' 15044 שאושרה במסגרת תמ"א 38 לחיזוק מבנים קבעה תוספת של 2.5 קומות ותוספת של 13 יחידות דיור ומיצתה את זכויות הבנייה האפשרויות בחלקה.
2. מדיניות התכנון שנים רבות בעיר מאפשרת להוסיף 2 קומות על בניינים קיימים, תמא 38 אפשרה תוספת של חצי קומה נוספת מעבר לכך, אין כל הצדקה להוסיף על בניין 4 קומות במצטבר ללא כל

פתרון ציבורי או פתרונות חנייה.

הערה:

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ	מוביל תכנון אזורי	25.5.2024	

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1434042
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עמותת לב אהרון
עורך התכנית:	קטורזה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	04/05/2025
כתובת	הקבלן 38, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	46	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות _____7 תשריט 7

תוכנית להקמת שני מבנים עבור ישיבה 1. שינוי יעוד משטח למוסד לדיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור 2. קביעת שטחי בניה בסך 39,306 מתוכם שטח כולל של 30,280 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-9,026 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. 3. קביעת גובה קומות ל-9 4. קביעת קווי בניין 4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח 5. קביעת שלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
				היקפי בניה כוללים מ"ר מעל הכניסה הקובעת
מבנים ומוסדות ציבור		4,518	100	670% בניה (לפי שטחי בניה כוללים מעל הכניסה

הקובעת) לא כולל 9,026 מ"ר שטחים כוללים מתחת					
	30,280	100	4,518		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
חלקה ריקה מבינוי במדרון בין רחוב הקבלן לפארק הפסגה. בחלקה המזרחי חפירה במפלס הרחוב ובחלק מערבי קרקע טבעית. בחלק הדרומי ישנו שביל עפר המגשר בין רחוב הקבלן לשני מבנים יבילים הנמצאים בסמוך לגן הפסגה. בתחום התכנית מקודם היתר משנת 2024 אך טרם אושר.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
3808 משנת 1989 מסמנת במקום שטח למוסד, קוי בניין קדמי 0, צידי 4, אחורי 5, ביטול זיקת הנאה לאורך גבול מערבי של החלקה. תוכנית לשיבת תפארת אליהו לפי תוכנית בינוי, בגובה 4 קומות ו-103% בניה 1980 10966 משנת 1977 קבעה במקום שטח כלל עירוני					
היתרים :					
- 1990/0264.01 מ-2024 עמותת לב אהרון בשטח 4648 מ"ר 3 קומות מעל מפלס הרחוב מעל מגרש כדורסל בתת קרקע. בתצורה של המבנה הצפוני בתוכנית המוצעת- מקודם במקביל וטרם אושר.					
- 1990/0264.00 נפתח תיק ב 1990 לשיבת תפארת אליהו הכוללת שני מבני ישיבה בחזית לרחוב ומבנה נוסף למעונות בעורף החלקה . סך שטח הבינוי 4,624 מ"ר . הבינוי מדורג ומלווה טופוגרפיה. התיק נגנז ב-2003					
עבירות בניה :					
לא מופיע במערכת					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
לי"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
מא. ייעוד לפי תכנית המתאר- מבנים ומוסדות ציבור מב. התייחסות לתבנית הבניה- אזור לא למגורים מג. תכנית שכונתית- לפי מתאר 2000 מד. תקן חנייה עירוני- בינוני					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תואם					תמ"א 35
תואם					תמ"א 1
לי"ר					תמ"א 18

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

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	1. 1. התוכנית מציעה הקמת 2 מבנים לעמותת לב אהרון. 2. התוכנית מציעה שינוי בייעוד הקרקע שטח למוסד לייעוד מבנים ומוסדות ציבור. 3. התכנית חופפת בתחום אתר טבע גן הפסגה, הר נוף. 4. חו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 7 ומונה תדפיס תשריט 7. 2. הערות להוראות התוכנית 1. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 2. מאחר והתכנית חופפת בשטח אתר טבע עירוני גן הפסגה, נבקש לקבוע בהוראות התכנית בהמשך לסעיף 6.2.1 כי העוגנים לא יחדרו לאתר הטבע ושתכנית העוגנים תוצג לרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 3. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי גגות המבנים יהיו גגות מועילים כגון גג ירוק/כחול/חי/עם פאנלים סולאריים. 4. התכנית גובלת באתר טבע גן הפסגה, ומציעה בניה חדשה בסמוך לגן. נבקש כי הגישה לאתר לא תהיה מהגן, אלא מהרחוב.

5. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. 6. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי לפני תחילת העבודות תוקם גדר זמנית בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי וכי אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר. 3. תנאים להיתר בניה 4.1 עקב הקרבה למבנים הסמוכים, נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה ראשון יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לשלב העבודות	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
תאריך 26/05/2025 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1434042 "מוסדות לב אהרון", הקבלן 38, ירושלים. מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 7 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30333 חלקה 46 – בבעלות מדינת ישראל. אין שטח בבעלות עיריית ירושלים בתחום התוכנית. נכסים אין שטחים	אגף נכסי עיריה

	מצב קיים תוכנית 3808 מגרש ללא מספר (מגרש 513 מתוכנית 3028) ביעוד מגורים. שטח ציבורי בתחום התוכנית 0 מ"ר. מצב חדש תאי שטח 1 ו-2 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. שטח ציבורי בתחום התוכנית 0 מ"ר. הערות הנכסים 1. סעיף 4.1.1 סעיף קטן 4 דירות קטנות למגורים אינו נכלל בשימוש המגורים המותר במגרשים חומים, הם כוללים: דיור להשכרה לטווח ארוך, מעונות לתלמידים או בית דיור מוגן. במידה ונותר השימוש המוצא יש לשנות את ייעוד הקרקע למגורים עם כל המשתמע מהשבחה של שטח ביעוד ציבורי הפרשה של 60% לצרכי ציבור (40% לעירייה, 20% ליעוד ציבורי בבעלות פרטית) וכו'. 2. 6.2.1 החדרת עוגנים גם זמניים לקרקע בבעלות עיריית ירושלים מצריך אישור אגף הנכסים.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1434042 – רח' הקבלן 38, הר נוף כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת 2 מבני ציבור. התכנית חלה על חלקה 46 בגוש 30333, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 46 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 570/1986 הרשומה מתאריך 01.08.1991. - בחלקה 64 הגובלת מערבית לחלקה 46 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 240/2005 הכשרה לרישום מתאריך 28.08.2005.

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
התכנית חלה על חלקה 46 בגוש 30333, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : • חלקה 46 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 570/1986 הרשומה מתאריך 01.08.1991. • בחלקה 64 הגובלת מערבית לחלקה 46 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 240/2005 הכשרה לרישום מתאריך 28.08.2005. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים . מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	מחלקה מידע תכנוני
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון

תנועה	
-------	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	הגדלת שטח למוסד	בינוי בתכנית גבוה ללא התחשבות בטופוגרפיה של המגרש קווי בניין קטנים בין הבנים בתוך החלקה וכלפי המבנים השכנים
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	הגדלת שטח למוסד	מאפשר מגורים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור
תשתיות ותחבורה:		לסמן חניית אופניים
סביבה ונוף:		קו בניין תת"ק 0, קירות תמך גבוהים
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את תכנית בתנאים הבאים: - התוכנית מציננת בתום לב דירות קטנות למגורים בסעיף שימושים. יש לבטל כל אזכור של יח"ד בתקנון כמו גם סעיף 4.1.2 א 5 (המתיר ניוד יח"ד) ולקבוע בשימושים חינוך, דת ומעונות כמקובל בתוכניות מסוג זה שהם ביעוד מוסד. - התוכנית קובעת בינוי מאוד אינטנסיבי ביחס לגודל החלקה מבחינת שטח תכנית מבונה וקווי הבניין המצומצמים. יש להגדיל קווי בניין באופן הבא: קו בניין צידי צפוני של 4 מ' כלפי חלקה 47, קו בניין צידי דרומי של 5 מ' כלפי חלקה 45 ולסמנו ביעוד שביל עם מעבר מכני, יש לקבוע סעיפי הפקעה בתיאום אגף נכסים. - יש להגדיל את המרחק המינימלי בין המבנים ל-8 מ'. - התוכנית קובעת קו בניין תת"ק 0 יש לקבוע תכנית תת קרקעית ל-70% ותכנית מעל הקרקע ל-60% להשאיר רצועת אדמה ללא בינוי מתחת בסמוך לחזית לרחוב וחזית אחורית לכיוון גן הפסגה לטובת שתילת עצים. - התוכנית מסמנת בינוי במפלס קרקע בקו 0 לרחוב עבור לובי כניסה. המדרכה ברחוב צרה מאוד. אין הצדקה להצמיד את שטחי השירות לקו 0 של התכנית. יש לשפר את האיכות האדריכלית של הבינוי המוצע וכך גם לגבי שטחים בשימוש עיקרי הקבורים מתחת למפלס הרחוב במלואם. - יש לסמן חניות במקביל לרחוב הקבלן ולהרחיב את המדרכה עם רצועת שתילה משמעותית בתיאום אגף תושביה ושפ"ע.

7. על מנת לעודד שימוש בכלי תחבורה אלטרנטיביים יש להוסיף חניית אופניים בשטח מספק לגודל הישיבה וכמות המעונות שהתוכנית מציעה. חניה זו תהיה עם נגישות מיטבית למפלס הרחוב.
 8. נספח בינוי מציג חלק מהבינוי כהרחבה לשלוש קומות במבנה הצפוני בתא שטח 1, המקודמות ברישוי בתיק מס' 1990/0264.01 מכח זכויות בניה קיימות בחלקה, ההיתר טרם אושר ולכן יש לסמנו גם כחלק מהשטח המוצע לבינוי. כמו כן, יש לתקן את היתר הבניה בהתאם לחוות דעת זו ובהתאם לשינוי התכנון הכללי בחלקה.
 9. לאור ההבדל בסעיף 3.2 בשטח המגרש בין מצב קיים למצב מוצע, על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
 10. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר חפירה/הריסה ראשון בשטח התוכנית יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לשלב העבודות.
 11. יש לשפר את העמדת הבינוי ולהציע בינוי מלווה טופוגרפיה, לצמצם גובה קירות התמך והדירוג הסיסטמתי יש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא יותרו קירות תמך בגובה מעל 3 מ.
 12. יש להוסיף חתך המראה את העמדת הבינוי לאורך הטופוגרפיה מרחוב הקבלן לגן הפסגה שהינו אתר טבע עירוני.
 13. סעיף 6.2.1 המתיר החדרת עוגנים לחלקות סמוכות, מאחר והחלקה גובלת באתר טבע עירוני יש לאשר את תוכנית עוגנים עם המחלקה לאיכות הסביבה ירושלים.
 14. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.
 15. 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.
 16. יש לקבוע כי גגות המבנים יהיו גגות מועילים כגון גג כחול / ירוק / חי
 17. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בגורמים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
 18. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל 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.
 19. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, תושי"ה, רשות העתיקות, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, אגף מבני ציבור, המחלקה להיטלי השבחה
 20. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

הערות טכניות

21. יש להמשיך את החתכים והחזיתות מעבר לגבולות התוכנית ולהראות את המוצע ביחס לבינוי במגרשים הסמוכים.
22. יש לתקן את טבלה 5 כך שיתייחס לגודל השטח של כל תא שטח בנפרד.
23. יש להוסיף תכנית גגות.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1399864
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שטיין משה יעקב
עורך התכנית:	אלפנט אסתי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	22.04.2025
כתובת	האדמו"ר מסדיגורא 1, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	68	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 3

תוספת בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת 2 דיוריות, כדלקמן: 1- הרחבת שתי דירות מאושרות בקומה העליונה ותוספת 2 דיוריות חדשות. 2- קביעת סך שטחי הבנייה הכוללים בהיקף של 1,511.52 מ"ר. מהם 1,361.58 מ"ר שטח עיקרי ו 149.94 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 3- קביעת קווי בנין. 4- קביעת תנאים והוראות למתן היתר בנייה. 5- קביעת הוראות בגין עצים לשימור / עקירה. 6- קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה. 7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	8	1,230.29	100	123% בניה מירביים
סה"כ	8	1,230.29	100	1,511.52
תיאור המצב הקיים				
מבנה מגורים מדורג בן 4 קומות מעל הקרקע. קומה אחת מעל הרחוב לחזית רחוב מסדיגורא. החניה בתחום הרחוב.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				

14000ג, מאושרת משנת 2015 תא שטח 04, יעוד אזור מגורים, טיפוס א. מאושרים 1,146.50 מ"ר עיקרי, 8 יח"ד, 5 קומות מעל הכניסה. שטחי בניה מאושרים לפי היתר מספר 93/452. תכנית 1132786 מאושרת משנת 2024 שינוי הוראות בינוי בתכניות 14,000, 14,000 – 14,000 ט			
היתרים: 1993/0452.00, בנייה חדשה, היתר אושר בשנת 1994 מגרש 1B, מאושר 8 יח"ד, 4 קומות, 773.14 מ"ר שטח למגורים, 64 מ"ר שטח ממ"דים, 111.84 מ"ר שטח מחסנים, סה"כ 948.98 מ"ר. 2020/0524.00, תוספת בניה, היתר אושר בשנת 2023 תוספת קמה על פי תכנית תב"ע 14000ג, סה"כ 5 קומות ו 8 יח"ד, סה"כ שטחים נוספים 97.11 מ"ר.			
עבירות בניה: 2024/4566.00: תיק פיקוח פעיל - נדרש ביקור נוסף.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מה. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני מו. התייחסות לתכנית הבנייה: אזור ללא ציפוף מז. תכנית שכונתית: אין מח. תקן חנייה עירוני: בינוי			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1399864 – רח' האדמו"ר מסדיגורה 1, רמת שלמה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות ושינוי יעוד מאזור מגורים שנקבע בתכנית 14000ג לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 68 בגוש 30563, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 68 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 476/2000 הרשומה מתאריך 17.10.2001. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

- 1- יש להוסיף הוראות לתקנון בעניין דיורית, בהתאם להנחיות של מנהל התכנון בעניין.
- 2- לבטל חדר מדרגות המוצע מתוך הדיוריות אל הגג שלא מאפשר גישה לשאר הדיירים בבנין אל הגג המשותף והמערכות הטכניות. לבטל סעיף 4.1.2 א' (4) בהוראות התכנית, לעניין הגבהת חדר מדרגות וגישה לכלל הדיירים. יש לתקן את נספח הבינוי בתיאום מול מחלקת התכנון.
- 3- שלבי הביצוע יהיו בהתאם למאושר בתכנית 1132786. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
 - א. הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד, ללא תלות ביחידת דיור אחרת.
 - ב. תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי.
 - ג. תותר תוספת מרפסת זיז בקומה ג' ע"פ המפורט בנספח הבינוי. במקרה בו תיבנה בקומה ב' מעל התוספת המאושרת בתכנית מס' 14000 ג תהיה מרפסת זו מרפסת גג.
- ה. כל יתר התוספות המאושרות על פי תכנית 14000 ג' שלבי הביצוע יהיו בהתאם למאושר בתכנית 1132786.
- 4- סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש לציין את מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. יש לציין את גובה המבנה.
- 5- התכנית מציעה תוספת שחוסמת חלונות במטבח קיים. יש להציע תכנון שנותן פתרון אוורור ואור, בתיאום עם מחלקת תכנון.
- 6- במרפסות הבנין נראות מספר חריגות בניה לפי ה- GIS. יש לסמן את כל חריגות הבניה בנספח הבינוי בהתאם למצב הקיים בשטח, יש לסמן עבירות בניה להריסה או להכשרה כמקובל. בתשריט יש סימני הריסה שלא מופיעים בנספח, לתקן ולהבהיר, בתיאום מחלקת התכנון.
- 7- תנאי לתחילת עבודות הבניה יהיה הריסת העבירות בתחום מגיש הבקשה להיתר.
- 8- בתחום המגרש ישנם עצים. עץ אחד מסומן לעקירה. יש להשלים סקר עצים. תנאי להפקדה הוא קבלת חו"ד של שפ"ע והטמעת הערותיהם.
- 9- יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין עצים לשימור / העתקה / עקירה.
- 10- לוודא התאמה מלאה בין תכנית 14000 ג' מאושרת והיתרים מאושרים ומצב קיים ונספח הבינוי המוצע, ולתקן בתיאום עם מחלקת תכנון.
- 11- לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
- 12- שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

13- 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.

14- בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך

הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי

סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הוראות תכנית:

15- סעיף 2.1 יש להוסיף למטרות התכנית ותוספת שתי דיוריות.

16- סעיף 7.2: יש לציין זמן משוער למימוש תכנית 7 שנים.

הערות טכניות:

17- בקומה +5.72 רואים GIS שיש גג רעפים שלא מופיע במסמכי תכנית, לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נורה שקור			

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1363373
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קורנפלד שמעון
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	28/04/2025
כתובת	גשר החיים 14 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30076	211	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7_ תשריט 4_.

<u>התכנית מציעה תוספת 2 קומות והכשרות עברות בניה ע"ג מבנה בן 5 קומות כדלקמן:</u> - שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג'. - קביעת סך השטחים בתכנית מעל הקרקע ל- 8655 מ"ר עיקרי עבור מגורים. - קביעת סך השטחים מתחת הקרקע ל- 105 מ"ר עבור מגורים, ל- 325 מ"ר עבור בית כנסת ו- 705 מ"ר עבור תעסוקה. סה"כ 1135 מ"ר עיקרי מתחת לקרקע. - סך כל השטחים מעל ומתחת לקרקע 9790 מ"ר מירבי המהווים 329% אחוזי בניה. - קביעת סך הקומות מ-5 ל-7 קומות וגג שטוח. - קביעת סך יח"ד ל-50. (תוספת של 16 יח"ד חדשות). - קביעת קווי בניין מרביים חדשים. - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	50	2969	100	329% אחוזי בניה
סה"כ	50	2969	100	
תיאור המצב הקיים				
מבנה בלוק גדול קיים בן 5 קומות הכולל תוספות רבות רובן שלא בהיתר. המבנה אינו היסטורי.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
1730 -אזור למג', בית כנסת וגן ילדים משנת 1972 -אשר מייעדת את האזור למגורים 3.			
היתרים:			
1972/0739.02 -הופק-הוצא היתר בניה משנת 2007.			
1994/0376.01 -הופק-הוצא היתר בניה משנת 2016.			
עבירות בניה:			
2021/7192.00 -בניה ללא היתר-25/08/2021			
2021/7201.00 -בניה ללא היתר-25/08/2021			
2024/5121.00 -בניה ללא היתר-05/06/2024			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מדובר במבנה שאינו היסטורי וללא ערכיות וחשיבות היסטורית ואדריכלית. עיקר חשיבותו במיקומו העירוני בשכונת מקור ברוך ההיסטורית ובנפח הבניה הגדול במתחם.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מט. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני.			
נ. התייחסות לתכנית הבניה- עיר היסטורית בחינה על פי חתך רחוב.			
נא. תכנית שכונתית-מדיניות מע"ר צפון עד 6 קומות.			
נב. תקן חנייה עירוני- תקן חניה נמוך, בתוספות ע"ג מבנה קיים 1:3.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18			
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	מוצעת הרחבה של ביה"כ פרטי קיים	
עתודות / אחר			
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל		

לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1363373 – רח' גשר החיים 14, מקור ברוך כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בנייה לשם הרחבות יח"ד, תוספת מחסנים, תוספת קומות ויח"ד, התכנית מבקשת לשנות יעוד לחלק מהחלקה מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית 1730 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה בחלק מחלקה 211 בגוש 30076, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומת כבית משותף. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר 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: - חלקה 211 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 231/2016 הרשומה מתאריך 16.03.2017. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
	אגף תכנון העיר

מחלקת השימור אין ענין שימורי: מדובר במבנה שאינו היסטורי וללא ערכיות וחשיבות היסטורית ואדריכלית. עיקר חשיבותו במיקומו העירוני בשכונת מקור ברוך ההיסטורית ובנפח הבניה הגדול במתחם. גובה בינוי: מוצע בינוי לגובה 7 קומות שאינו מתאים לנפחי הבניה בשכונה ההיסטורית. יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון 6 קומות בלבד. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
תוספת יח"ד, ציפוף בקרבה לציר רק"ל.	אין פתרונות חנייה.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	חריגה ממדיניות מע"ר צפון עד 6 קומות.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספות 2 קומות למבנה בן 5 קומות, סה"כ 7 קומות והבשרה של עבירות בנייה רבות.
2. מדיניות מע"ר צפון בתחום התכנית הינה 6 קומות, היות והתכנית מציעה הרחבת בית כנסת פרטי הקיים במתחם ניתן לאשר את החריגה המוצעת בקומה אחת מהמדיניות.
3. במסמכי התכנית חסר מידע רב, והגרפיקה לא נהירה: יש לסמן את כל הבינוי בהתייחס למאוסר ואת עבירות הבנייה שהתכני אינה מכשירה – להריסה.
4. יש להציע תכנון בעמודות מסודרות לכל הגובה ללא מרפסות זיז וללא בינוי בזיז מעל זכות

- הדרך, יש לצמצם את קווי הבניין בחזית המזרחית בהתאם.
5. ע"פ דרישת מחלקת מדיניות תכנון, בהתאם ליח"ד המוצעות בתוכנית, השטח הציבורי הנדרש בתוכנית יכלול דירת רווחה של מינימום 90 מ"ר כהפרשה מבונה.
6. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה למדיניות התכנון ומחלקת נכסים.
7. הקו הכול של התכנית בחלק הדרומי, כולל את רוב החצר, אך לא את כולה. יש להגדיל את הקו הכחול כך שיכלול את כל החצר, יש להציע פיתוח שטח לחצר הכולל נטיעת לפחות 8 עצים בוגרים ופיתוח שטח מגון.
8. תנאי להיתר בניה של תוספת הקומות החדשות יהיה פיתוח המרחב הציבורי ונטיעת העצים, כאמור לעיל.
9. יש להראות מרפסות מסודרות בעמודות. ככל ויש מרפסות סוכה יש להראות קורת דמה בחזית.
10. בתכנית המוצעת ישנם חללים כלואים רבים ללא אוורור תקני. לא מקובל. יש להציג התכנות תכנונית לחללים פנימיים מאווררים על פי התקן.
11. מוצעת חנייה לשישה רכבים בחלק הדרום מזרחי והסדרת חנייה קיימת לעוד 5 רכבים בחלק הדרום מערבי של התכנית – מקובל עקרונית. עם זאת, נספח התנועה לא מראה התכנות לתמרון סיבוב בחנייה ולא ברורה ההתכנות לחנייה המוצעת עקב כך. ככל ובהשלמת נספח התנועה לא תמצא התכנות לחנייה המוצעת, יש לבחון תכנון יח"ד היות ומדובר בשטח עיקרי ומואר.
12. תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסות עברות הבניה של המבקש והסרת תשתיות מחזיתות המבנה הכלול בהיתר.
13. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
14. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, וסימון בהתאמה בנספח הבינוי.
15. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
16. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית בעלי העניין בתחום התכנית.
17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב

שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יהודה הלוי	מוביל תכנון אזורי	25.5.2025	

