

מספר סידורי: 1

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1299155
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	סלם רפאל
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	04/06/2024
כתובת	דרך החורש 90 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30725	72	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/07/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א 18 מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: הוועדה רואה בחומרה רבה את העובדה כי למרות החלטות מפורשות של הוועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות לאשר 100 מטר בלבד בקומת המרתף , בפועל נבנו כ 385 מ"ר במפלס זה. לאור העובדה כי מדובר על בניין ציבור ולאור חוות הדעת של האגף למבני דת והמחלקה למדיניות תכנון בדבר הצורך בהרחבה המוצעת הוועדה מחליטה למרות היקף העברות שבוצע לקדם את התכנית להפקדה. יש לקבוע בתקן התכנית כי השימוש היחידי בבניין יהיה בית כנסת ולא יותר בו שימוש אחרים של חינוך או ישיבה בהתאם להחלטה של הוועדה המחוזית בהתנגדויות בתכנית המאושרת. לאור החלטה זו יש לבטל את סגירת המרפסת המוצעת בקומה א עבור חדר לימוד. יש לקבוע בתקנון כי אולם הקידושין המוצע יצומצם לשטח של 100 מ"ר בלבד לאור ההחלטה הקודמת של הוועדה המחוזית בהתנגדויות , יש לקבוע כי האולם ישמש לצורכי בית הכנסת בלבד ולא יותר בו אירועים מסחרים או שאינם קשורים לבית הכנסת.

יש לקבוע בסעיף 4.1. שהוא ריק בתקנון כי השימוש המותר יהיה בית כנסת בלבד. לשנות את סעיף 4.1 ח – הבניין יחוזק על פי התקן ולא על פי תמ"א 38, כל הסעיף יתוקן בהתאם. סעיף 7.1 המצע אינו רלוונטי יש לקבוע כי הבניה תבוצע בהינף אחד. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות אישיו תעל ידי חלוקה בתיבות הדואר של הבניינים מצפון לרחוב דרך החורש. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: השלמת קומת מרתף לשם הרחבת בית כנסת קיים, רחוב דרך החורש, רמות ב'. הוראות התכנית: 1. קביעת בינוי להשלמת קומת מרתף לשם הרחבת בית כנסת קיים, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. 2. קביעת שטחי בנייה כוללים ל- 970 מ"ר. מתוכם: 915 מ"ר שטחי בניה עיקריים (530 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 385 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 55 מ"ר שטחי שירות (50 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 5 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). 3. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור. התכנית הינה בסמכות מקומית.

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

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

חביבה שפר, ת.ז. 013638598. המתנגדת גרה במשעול הרוחם 13.

עיקרי ההתנגדות:

1- הגישה התנגדות לתכנית 9614 בשנת 2009. הנימוקים שצינו אז תקפים גם היום. ההתנגדות צורפה להתנגדות הנוכחית. ההתנגדות התייחסה לנושאים הבאים:

- החלל נחפר מתחת לבית הכנסת בניגוד להיתר הבניה. היה צו בית משפט למילוי.
 - מתקיימים אירועים עם מוזיקה ברמקולים שמפריעים לתושבים. נשאר לכלוך מהאירועים.
 - תיווצר בעיית חניה חמורה, שכן הרחוב אינו מתוכנן לאירועים. יגרום גם לסכנה בטיחותית.
 - מהווה מטרד של רעש, הפרעות ופגיעה באיכות החיים של התושבים. ואין הצדקה לאשר אולם אירועים בשכונת מגורים.
- 2- בעבר שימש השטח המבוקש להכשרה כאולם אירועים. שימוש חורג זה גרם, בין יתר ההפרעות, לבעיות תנועה וחניה בדרך החורש. במהלך השנים שחלפו מאז, נפח התנועה גדל והוחמרה בעיית התנועה והחניה ברחוב, עד כדי כך שפעמים רבות אני נאלצת לנסוע בדרך עוקפת ארוכה יותר.
- 3- מסיבה זו נדחתה בקשת רשת "רמי לוי" להגדיל את שטח הסופרמרקט "רמי לוי" הממוקם מול בית הכנסת. התכנית נדחתה ב- 2019 (מס, תכנית 0528554). בסעיף 2 להחלטה מתוארת בהרחבה בעיית התנועה במקטע זה של דרך החורש. החלטה מצורפת להתנגדות.
- 4- כפי שציין בסעיף 3 להחלטת ועדת משנה להתנגדויות 9.2.2010, הועדה היתה ערה לעבירות הבניה ושימוש החורג שנעשה בבית הכנסת. אי לכך הגבילה את גודל "אולם הקידושין" ל- 100 מ"ר, בדומה לאולמות קידושין בבתי כנסת אחרים, וחייבה את מגיש התכנית לאטום את השטח. כמו כן, קבעה מגבלות ספציפיות על השימוש המותר ב"אולם קידושין".
- 5- הכשרת עבירת הבניה ואישור התכנית יביאו ליצירת חלל גדול מאוד של קרוב ל- 400 מ"ר. עצם קיומו של חלל בסדר גודל כזה עלול למשוך שימושים חורגים, כפי שאירע בעבר. אין בהוראה שבסעיף 4.1.1 להוראות התכנית כדי למנוע זאת.
- 6- אין שינוי בנסיבות שמצדיק הפיכת החלטת הועדה משנת 2010.

7- הוועדה המחוזית במחוז ירושלים היא היחידה בארץ המעודדת הכשרת עבירות בניה כמדיניות, בניגוד לפסיקת ועדות ערר ובימ"ש. מדיניות הוועדה מעודדת ביצוע עבירות בניה בשכונה, גם תוך פגיעה במרחב הציבורי ובזכויות בעלי נכסים סמוכים, תוך יצירת אווירה של "כל דאליים יגבר".

התנגדות מספר 2 :

הילרי הרצברגר, ת.ז. 013900600. המתנגדת הינה גרה ברחוב אבן שמואל 37/4. רמות ב'. – רחוב מקביל לדרך החורש מצפון לבית הכנסת.

עיקרי ההתנגדות:

- 1- הגישה התנגדות בשנת 2009 ומאז אין שינוי בנסיבות.
- 2- בעבר בוצעו בבית הכנסת עבירות בניה. אינני סבורה כי יש לתת פרס לעברייני בניה על ידי הכשרת מעשים בדיעבד. תופעה זו מעודדת עבריינות בניה במקום למנוע אותה – תפקידכם המרכזי.
- 3- בחרתי להתגורר באזור רמות ב' בשל אופיו השקט והפסטורלי ומינימום הפרעות סביבתיות שהוא מציע.
- 4- גם כיום, בשעות אירועים בבית הכנסת, נשמעים רעשים חזקים המגיעים עד לתוך ביתי ומפריים את שלווה חיינו. לא אחת נאלצתי לפנות למשטרת ישראל בתלונה על כך. הגדלת שטח האולם לכ – 400 מ"ר צפויה להחמיר משמעותית את המצב ולגרום לרעש יומיומי בלתי נסבל עבורנו ועבור רוב תושבי האזור.
- 5- בנוסף, קטע הכביש בדרך החורש סובל כבר היום מעומס תנועה רב ובשעות מסוימות אף מפקקים. מצוקת החניה באזור חריפה במיוחד, בין היתר, בשל הקירבה לסופר רמי לוי שמעבר לכביש, אליו מגיעות משאיות אספקה באופן תדיר. בשעות התפילות והאירועים בבית הכנסת, תושבי השכונה המבקשים לעשות קניות נתקלים במחסור בחניה. יודגש כי בעבר בקשת רמי לוי להרחיב את שטחי המסחר נדחתה בשל בעיות עומס ותנועה.
- 6- חרף העובדה שאולם הקידושים אמור לשמש את חברי בית הכנסת בלבד, בפועל מתקיימים בו אירועים בעלי אופי אחר. הרחבת האולם תגביר תופעה זו.
- 7- בשנת 2009, התקבלה החלטה כי השטח המירבי של האולם יעמוד על 100 מ"ר בלבד, בדומה לגודלם של מרבית בתי הכנסת באזור, אשר נועדו לאירועים קהילתיים מצומצמים. החלטת הוועדה תקפה גם כיום ואין כל הצדקה לשנותה.
- 8- הגדלת השטח עלולה גם לעודד שימושים חריגים באולם, ולצער, אין כל מנגנון יעיל למנוע חריגות אלו. האם יתכן כי פקח יפקח על הנעשה במקום מדי יום? מציאות העבר מלמדת כי הדבר אינו סביר, וספק אם יקרה בעתיד. בעיית האכיפה בעיר מוכרת היטב.
- 9- ההרחבה המבוקשת תגרום לפגיעה משמעותית באיכות חייהם של כל התושבים המתגוררים בסמיכות לבית הכנסת, כמו גם לכלל משתמשי הדרך והשירותים השונים בדרך החורש.

לאור כל האמור לעיל, אנו מבקשים בתוקף שלא לאשר את התכנית, אשר מהווה דה פקטו מתן הכשר למעשה בלתי חוקי מלכתחילה, הנוגד את תכנית הבניה המקורית ואת עקרונות התכנון הסביר.

התנגדות מספר 3 :

עמיחי מזר, ת.ז. 006459044, דרך החורש 84
אורה מזר, ת.ז. 030205884, דרך החורש 84
קלוד מזרחי, 062638812, דרך החורש 86
פרידה ווזניקה, 332445691, דרך החורש 82
בעלי זכויות בחלקות 21,22 בגוש 30725, מעבר לכביש מבית הכנסת.

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים תושבי רחוב דרך החורש ברמות ב', והם הסובלים, מזה למעלה מ – 11 שנים, מפיחות קריטי באיכות חייהם, כפועל יוצא של הפעלה שלא כדין, ובניגוד לצווים שניתנו לקומת המרתף מתחת לבית הכנסת.

המתנגדים אינם מבקשים למנוע את הפעילות המבורכת בבית הכנסת עצמו, אלא את השימוש שנעשה בקומת המרתף, אותה התכנית הנוכחית מבקשת להרחיב.

חוסר חוקיות בהפעלת קומת המרתף

1- בית הכנסת "בית אהרון" ברחוב דרך החורש 90 הוקם ע"י עמותת ברכת חיים, על פי תב"ע 4176 משנת 1997. קומת מרתף בשטח הבניין כולו (כ-400 מ"ר) נחפרה שלא כדין. בעת הקמת המבנה לעומק של 4 מ' מתחת למפלס 0.00 שנקבע ברישיון הבניה.

2- מיד לאחר החפירה ויציקה מהירה של יסודות המרתף הוגשה תלונה על ידי דיירים רבים למחלקת הפיקוח בעירייה. העירייה מצאה כי נעשתה עבירת בניה וניסיון להפוך את החלל לאולם. מבקר העירייה, השופט בדימוס עוזי סיון קבע במכתב מיום 3.3.97 כי "אין ספק שמדובר בהכנה לבינוי קומה נוספת ולכן יש לעצרה מיידית".

התובע העירוני בשיתוף עם פרקליטות המדינה תבעו את היזמים בבית המשפט לעניינים מקומיים וצווי בית המשפט מימים 9.3.97, מס. 183/97, 20.3.97, חייב את עמותת בית הכנסת למלא את החלל בסלעים. וכך אמנם נעשה לאחר מספר חודשים (מכתבו של מר זאב זינגר מנהל חטיבת רישוי ופיקוח מיום 22.5.97).

3- בחודש אוגוסט 2002 החלו פינוי המילוי בקומת המרתף, נרשמה על כך תלונה של פקחי העירייה (מכתבה של יעל ניסים מיום 2.9.2002). התברר שבאפריל 2008 נעשה ניסיון לחדש את הבניה ופקחי העירייה הורו על הפסקת הבניה.

4- בחודש אפריל 2008, במהלך חג הפסח, החלו שוב עבודות בניה וחפירה לא חוקיות ממזרח לבית הכנסת ובשטח המרתף עצמו. לאחר החג הפיקוח על הבניה הפסיק את פעילות הבניה הזו.

5- בשנת 2009 עמותת בית הכנסת ביקשה מן הועדה המקומית לתכנון ובניה שינוי תב"ע והכשרת האולם (תב"ע 9614). הועדה העבירה את הנושא לטיפול הועדה המחוזית. לבקשה זו התנגדו

תושבים רבים וכן המינהל הקהילתי רמות. הנושא נדון בועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית לתכנון ובניה בישיבה ביום 9.2.2010 (פרוטוקול מצורף). הועדה החליטה לאשר "אולם קידושין" בשטח של 100 מ"ר ל"אולם קידושין", תוך הטלת מגבלות רבות על היזמים.

בסיכום הפרוטוקול מצוין בין השאר:

סעיף 3 "יש לוודא שלא ייעשה בשטח שימוש של גן אירועים, אשר אינו מתאים לסביבת התכנית ועלול לגרום למטרדים קשים עבור תושבי האזור....התנהלות מפעילי בית הכנסת במהלך השנים והניסיונות לעשות שימוש בלתי חוקי בחלל הקיים במקום, מלמדת כי לא ניתן להסתפק בקביעת הוראות האוסרות על שימוש של אולם אירועים ואף בשל כך הוחלט לצמצם את שטחי הבינוי המאושרים בתכנית."

סעיף 5 מחייב את אטימת החלל הקיים שנותר ללא שימוש (מעבר ל – 100 מ"ר שאושרו).

סעיף 6, קובע כי "ייקבע בהוראות התכנית שהשימוש המותר הוא "אולם קידושים" שישמש את קהילת בית הכנסת בלבד, בפעילות בעלת זיקה לפעילויות בית הכנסת כמקום תפילה לרבים." וכן: לא תותר כל פעילות שהיא טעונה רישיון עסק." כמו כן, "ייאסר השימוש במקום עבור מוסד חינוכי, לרבות ישיבה וכולל."

6- בחודש מאי 2013 נחנך האולם שהיה אמור להיבנות על פי הנחיות ועדת המשנה של הועדה המחוזית, והוא נקרא "אולם יד גבריאל". שטחו אינו ידוע לנו אך על פי הפעילות המתרחשת בו נראה לנו כי הוא עולה על 100 מ"ר.

7- מאז חנוכת האולם הוא משמש לאירועים שונים המלווים בהשמעת מוזיקה מרעשה תוך שימוש במערכות הגברה, הנשמעת בבתינו עד לשעות הערב המאוחרות. מעבר לאירועים דתיים, אירועים רבים הם שמחות משפחתיות מסוגים שונים בהם נראים צלמים ומשלוחי קייטרינג, וכן מסיבות של בני נוער שלעיתים מנוהלות ע"י מנחה המשתמש במערכת הגברה מרעשה במיוחד. רעש המוזיקה, צעקות של בני נוער המתכנסים בחזית או בחצר בית הכנסת, וכן הרעשים הקשורים להתכנסות ופיזור האירועים מהווים מטרד משמעותי הנמשך לעיתים קרובות עד שעת חצות ויותר. האולם משמש אוכלוסייה מגוונת שהיא בדרך כלל זרה לקהילת המתפללים הקבועה של בית הכנסת, וכך המקום הפך למעין אולם אירועים לציבורים שונים, דבר העומד בניגוד להוראות הועדה המחוזית. כמו כן, מתקיימים אירועים של אירוח משפחות בשבתות, בהן הילדים מרעשים ומפריעים את מנוחתנו.

במרצת השנים אחדים פנו בתלונות לעיריית ירושלים על הנעשה באולם, וכן היו מספר תלונות למשטרה בעקבות הפעלת מערכת הגברה לאחר השעה המותרת, אך לא נענינו בשום פעולת אכיפה. בניה להנהלת בית הכנסת בחודש אפריל 2024 נענתה במכתב מנומס ובו התחייבות של ההנהלה לסיים פעילות רועשת בשעה 23:00. ואכן בזמן האחרון התחייבות זו בדרך כלל נשמרת, אך היא לא פותרת את בעיית רעשי התפזרות הקהל עד לשעת חצות ולעיתים אף מאוחר יותר.

המצב העתידי כתוצאה מן ההרחבה המתוכננת

הרחבת שטח המרתף לכל שטח בית הכנסת, קרוב ל – 400 מ"ר, כפי שמבקשת התכנית הנוכחית, תאפשר את הרחבת הפעילות בקומת המרתף כאולם אירועים או למטרות נוספות ובכך לגרום לשכנים מטרד רעש קשה עוד יותר מזה הקיים כיום. אמנם הועדה המקומית מציינת בהנחיות לתכנית החדשה כי יש לשמור על הנחיות ועדת המשנה של הועדה המחוזית וכן על גודל האולם 100 מ"ר, אולם אם כך הדבר, מהי מטרת ההרחבה החדשה ומי יכפה הנחיות אלו, במצב שבו הנחיות הועדה המחוזית משנת 2010 הופרו באופן חוזר ונשנה במרוצת השנים?

לאור המצב המתואר אנו רואים באישור התכנית המוצעת בבחינת מתן פרס כפול ליזמי בית הכנסת. פרס לעבריינות בניה בשנת 1997 שבלעדיה מלכתחילה לא היה ניתן להקים, ובוודאי שלא להרחיב את קומת המרתף, ופרס נוסף על התעלמות מהחלטות ועדת המשנה של הועדה המחוזית משנת 2010, אשר הגבילה את השימוש באולם המצומצם שהיא התירה למטרות מוגדרות ואף התייחסה בדבריה לבעיית הרעש.

בעיית החניה: לעתים אירועים בבית הכנסת ובאולם גורמים לבעיות חניה קשות ברחוב דרך החורש. ברחוב זה אין מענה לחניה לאירועים רבי משתתפים אלא לדיירים, אורחיהם ומתפללי בית הכנסת. כבר היום יש בקטע זה של הרחוב בעיות תנועה קשות בשעות מסוימות. הועדה הנכבדה לא יכולה לאשר תכנית זו ולו רק מפאת בעיית החניה והתחבורה שתתעצם ככל שתתרחב הפעילות בבניין בית הכנסת בתוצאה מהרחבת התכנית.

אין אנו מתייחסים לצד הכלכלי – מסחרי של הפעילות באולם התת קרקעי של בית הכנסת, מאחר ואין לנו מידע על צד זה.

לאור טענותינו, אנו מתנגדים נמרצות לתכנית ההרחבה המוצעת ומבקשים שלא לאשרה. מובן שככל שהתכנית תאושר על ידי הועדה תחול על נכסי המתנגדים ירידת ערך משמעותית (שגם ככה קיימת בשל העבירות החוזרות ונשנות המבוצעות במרתף) וקיימת החובה על הועדה לקחת בחשבון את ירידת הערך זו בסל שיקוליהם.

מצורפים נספחים:

מכתבו של עו"ד דני ליבמן, עוזר ראשי ליועמ"ש של העירייה 23.2.1997

חו"ד של מהנדס מינהל קהילתי רמות מר צבי דרדיקמן מיום 26.2.1997

מכתב של מבקר העירייה לשעבר, השופט בדימוס עוזי סין מיום 3.3.1997

החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים מיום 26.3.1997, הכוללת גם תצהיר של מר זאב זינגר,

מנהל חטיבת רישוי ופיקוח על הבניה בעיריית ירושלים מיום 20.3.1997

החלטת ועדת המשנה להתנגדויות לש הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים בעניין תכנית

9614 מיום 22.2.2010

מכתב תלונה על שימוש חריג שנשלח לעירייה ביום 26.8.2018. זהו אחד ממספר מכתבים שנשלחו לעירייה בנושא זה.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1- **לדחות** את ההתנגדות לעניין עידוד עבריינות בניה לאור התנהלות הקהילה לאורך השנים תוך

הפרה של צווים והחלטות מוסדות התכנון – במסגרת החלטת הוועדה המקומית להפקדה הוועדה אמרה כי היא רואה בחומרה רבה את העובדה כי למרות החלטות מפורשות של הוועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות לאשר 100 מטר בלבד בקומת המרתף, בפועל נבנו כ- 385 מ"ר במפלס זה. אבל לאור העובדה כי מדובר על בניין ציבור, ולאור חוות הדעת של האגף למבני דת והמחלקה למדיניות תכנון בדבר הצורך בהרחבה המוצעת, החליטה הוועדה שלמרות היקף העבירות שבוצע לאשר את התכנית להפקדה.

בכל והקהילה תשתמש בו באופן שמפריע, יש לפנות לגורמי האכיפה והם יוזמנו לשימוע באגף הנכסים, היות ובחזרה החכירה של העמותה מול אגף הנכסים כתוב בפירוש מה מותר ומה אסור לעשות באולם הקידושים.

2- **לדחות** את ההתנגדות שהגדלת אולם האירועים תחריף את בעיית עומס התנועה ומצוקת החניה שכבר קיימים היום, בנוסף לסופר רמי לוי שקיים בהמשך הרחוב - בית הכנסת מיועד לשימוש הקהילה המתגוררת בשכונה. מרבית מתפללי בית הכנסת גרים בסביבות המקום ואמורים להגיע ברגל ללא שימוש ברכב. נקבע בהוראות התכנית כי השימוש היחידי בבניין יהיה בית כנסת ולא יותרו בו שימושים אחרים של חינוך או ישיבה, או אירועים מסחריים שאינם קשורים לבית הכנסת, בהתאם להחלטה של הוועדה המחוזית בהתנגדויות בתכנית המאושרת. מעבר לכך יש לציין כי התכנית תואמת את המגמה לניצול יעיל יותר של שטחים לצורכי ציבור החסרים ברחבי העיר.

3- **לדחות** את ההתנגדות שאולם שמחות מייצר כבר היום מפגעי רעש ולכלוך על בסיס יומי ואישור התכנית רק יחמיר את המצב. המתנגדים בחרו להתגורר ברמות ב' כי היא שכונה שקטה. קיימת פגיעה באיכות החיים של תושבים המתגוררים בסמיכות לבית הכנסת - על פי פרוגרמה כל בית כנסת אמור לכלול אולם קידושים, המיועד למשל לקידוש לאחר התפילה ואירועים קטנים של הקהילה, והוא לא אמור להוות מטרד. בנוסף, האולם נמצא בתת הקרקע בקונטור המבנה הקיים

ופונה לכוון היער, דבר המצמצם את המטרדים הצפויים. מצוין בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2'א' כי אולם הקידושים ישמש לצרכי בית הכנסת בלבד ולא יותרו בו אירועים מסחריים שאינם קשורים לבית הכנסת.

4- **לדחות** את ההתנגדות שאין שינוי בנסיבות שמצדיק הפיכת החלטת הועדה משנת 2010 שהגבילה את שטח האולם ל – 100 מ"ר, והגדלת אולם הקידושין שלא לצורך – על פי חוות דעת של אגף למבני דת, בית הכנסת המקורי הוא קטן מהפרוגרמה המקובלת על פי תדריך משרד השיכון שעודכן בשנים האחרונות. בית הכנסת הקיים עומד בכללים אלו. מדובר באולם שכבר נבנה, בקונטור המבנה הקיים ומשמש לצרכי ציבור. על פי חוות הדעת של האגף למבני דת והמחלקה למדיניות תכנון, ישנו צורך בהרחבה המוצעת לאור הגידול בביקוש לצרכי ציבור בשכונה והגידול הצפוי באוכלוסייה גם בעתיד.

5- **לדחות** את ההתנגדות לעניין ירידת ערך הדירות של המתנגדים כתוצאה מהמטרדים שמייצר אולם האירועים בבית הכנסת – התכנית תואמת למדיניות ומאפשרת הגדלת זכויות בשטח המיועד לבית כנסת ובהתאם לגידול בצרכי הציבור בשכונה. ככול והמתנגדים סבורים כי הם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

6- **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1261437
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	פוליטי דלית
עורך התכנית :	חכמון תמר
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	17/01/2024
כתובת	משה רחמילביץ 155 , פסגת זאב דרום

גוש	חלקה	בשלמות
30690	5	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : הבניין הוא חלק משורה של מבנים בני שתיים - שלוש קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל הרחוב. התכנית מציעה תוספת של שתי קומות באמצעות הגבהת חלל גג רעפים במפלס +11.24, וקומה נוספת בגובה מלא (3.25 מ') עם גג רעפים במפלס +14.05, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה (קומה ג'). מכאן שמבוקשות במסגרת התכנית 6 קומות ולא 5. ניתן לראות בחתך 2-2 כי הקומות החדשות גבוהות ואינן מתוכננות על כל קונטור המבנה המוצע, מתקבל מופע שאינו מתאים לשורת המבנים האחרים הסמוכים ברחוב. יש לבטל את הקומה האחרונה המוצעת במפלס +14.05, ולהציע הגבהת חלל גג הרעפים במפלס +11.24 בלבד, להרחבת הדירות בקומה ג'. מפלס +11.24 מוצע כ"אופציה לקומה נוספת". לא יוצעו שטחים כאופציה לתוספת שטח בעתיד. התכנית תציג כל הבניה המבוקשת. שטחי הבינוי המוצעים בתכנית יבואו במניין שטחי הבניה המוצעים בתכנית. תוספת הממ"דים המוצעת בחזית הצפונית חוסמת חלונות קיימים של הדירות בצד זה. יש לצמצם את הממ"דים, באופן שלא יחסם החלון הקיים, או להציע חלון במיקום אחר, ככל הניתן, בתיאום מחלקת התכנון. יש לפרט את התכנון כמקובל ולהראות פתחים מוצעים וקירות להריסה. בקומת הקרקע מאושר וקיים מקלט שמשמש את כל דייר הבניין. יש לציין על גבי התכנית כי שטח זה יוסב לשטח משותף לשימוש הדיירים, לאחר הקמת ממ"ד לכל יח"ד בבניין. במסגרת התכנית מוצעים מחסנים עבור כל יח"ד בבניין בקומת המחסנים שאינה קיימת / מאושרת במפלס -2.45. יש לסמן את הקומה כמוצעת בתכנית זו. התכנית מציעה "תוספת בניה עיקרי מוצע". אם מדובר בהסבה של שטחי מרפסות ושטחי שירות לשטחים עיקריים. יש לציין זאת על גבי התכנית באופן ברור. לפי תכנית המדידה, בשטח המגרש ישנם 6 עצים מחוץ לתחום הבינוי המוצע. יש להשלים סקר העצים עפ"י הנדרש בהנחיות המבא"ת. יש לסמן את העצים לשימור

בתשריט ונספח הבינוי ולקבוע הוראות בהוראות התכנית.

נראה שבמבנים הקיימים קיימת בניה ללא היתר, מחסן פח וסככות בקומת הקרקע. יש לסמן כל הבניה הקיימת בלי היתר להריסה או להכשרה. יש לקבוע בתנאים להיתר בניה כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה המסומנות בתכנית של מגיש הבקשה להיתר.

התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימות בקומת חלל גג רעפים בו ממוקמים דודי מים של כל דיירי הבניין. יש להציג מיקום המערכות הטכניות ואופן הגישה אליהן בהתאם למאושר בהיתר המקורי של הבניין.

יש לתקן את שלביות הביצוע באופן הבא :

הבניה בחזית המערבית תהיה בהינף אחד. תוספת הממ"דים בחזית הצפונית תהיה בהינף אחד. חפירת קומת המחסנים תהיה בהינף אחד ותתאפשר הקמתה בנפרד מהבניה המוצעת בשאר הקומות. הגבהת חלל גג הרעפים כתוספת קומה תהיה בהינף אחד ותתאפשר בנפרד מיתר הבניה המוצעת. תוספת הבניה בחזית הדרומית תתאפשר לכל יח"ד בנפרד. לא תותר בניה על עמודים.

יש להוסיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות וגובה הבניין.

אין התאמה בין שטח התכנית המופיע בסעיף 3.2 וטבלה 5 בהוראות התכנית. יש להתאים את השטח.

יש לוודא התאמה מושלמת בין הקיים בפועל, המאושר בהיתר ובתכניות בניין עיר והמוצע בתכנית כחדש / הכשרה / הסבה משטח שירות לעיקרי / הריסה.

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

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

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים לתכנית .

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

תיקון על פי ההערות הטכניות.

הערות טכניות

הוראות התכנית

סעיף 1.4 – יש לציין לפי סעיף בחוק.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש לציין לנספח הבינוי מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין וקווי הבניין.

סעיף 2.2 – לתקן עיקרי הוראות התכנית. סעיף 3.2 – יש לוודא התאמה בין שטח התכנית במצב המאושר המוצע וטבלה 5. ישנו פער גדול מדי. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים. סעיף 4.1.2ב – יש להשמיט סעיף בינוי המפרט שלביות הביצוע. יש לתקן את שלבי הביצוע במפורט לעיל. סעיף 4.1.2ג – סטיה ניכרת – יש לתקן את ההתייחסות לשלביות הביצוע. שלבי הביצוע יהיו כמפורט בסעיף 7.1. לא תותר בניה על עמודים. סעיף 4.1.2ה – קולטי שמש על הגג – יש להוסיף לסעיף כי המתקנים המשותפים יועתקו על ידי מגיש הבקשה לתוספת בניה על הגג ותישמר גישה לכל הדיירים. סעיף 7.2 – יש לתקן מועד משוער למימוש התכנית ל – 10 שנים. נספח חישוב שטחים יש להציג את תוספת שטחי הבניה במסגרת התכנית לפי סעיף 14 לחוק ההסדרים ולא סעיף 12. במידה וסעיף 14 אינו מספיק, ניתן להשלים באמצעות סעיף 12. יש לציין שה"כ שטחי בניה מבוקשים. יש לתקן את הטבלה בהתאם.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: תוספות בניה בכל קומות הבניין מעל הקרקע לשם הרחבות יח"ד קיימות. עיקרי הוראות התכנית: 1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים לאזור מגורים ג'. 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, א', ב', ג וחלל גג הרעפים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. 3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 4. הגדלת שטחי הבניה בשטח. 5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 7. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה. 8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור. תיאום מצב קיים : בבניין קיים 11 יחידות דיור קומת קרקע + 3 קומות נוספות וחלל גג רעפים. מצב מאושר : התוכנית המאושרת החלה במקום 3603 ואזור המבנה הוא אזור מגורים. התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

עמרם יוסף מרציאנו,
רחוב רחמילביץ 157 דירה מס' 3 פסגת זאב ירושלים
מיוצגים ע"י עו"ד ניר זנזורי

עיקרי ההתנגדויות:

1. בתחום התכנית מוצעת בניית מרפסת מול חלונות ביתו של המתנגד, מה שמביא לנזק בהיבט הפרטיות, ונזקי רעש.
2. בניית המרפסת תחשיך את בית המתנגד.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים :

1. **לדחות את ההתנגדות** בנוגע לטענות על נזקי רעש וחסידת אור יום והיזק ראייה מבניית המרפסת המוצעת בקרבה לבניין המתנגד : המרחק המוצע בין 2 הבניינים הינו כ-6 מ' לאחר התוספת המוצעת בתכנית, מדובר על מרחק מקובל בין מבנים הנמצאים במרחב העירוני וזאת גם בהתייחס לגובה הבינוי הקיים.
2. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1072446
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	סטרוסטה ג'וליאן
עורך התכנית:	לוי אדר' יגאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	17/01/2024
כתובת	קולומביה , קרית מנחם רחוב קולומביה 6, 8, 10, שכונת קרית מנחם, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30435	63	כן
30435	34	כן
30435	92	כן
30435	33	כן
30435	78	כן
30435	35	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/02/2025	1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 1.4.2024, הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. כמו כן, הוצג היקף יח"ד המוצע לשימושים הכלכלית של התכנית, לרבות קביעת זכויות יח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח. 2. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 3. כמו כן, הוצגו בפני הוועדה השינויים שנערכו בהתאם להחלטת הוועדה להפקדת התכנית, לרבות קביעת תחום השצ"פ, תחום דרך לביטול, וכן הסקר הסביבתי. 4. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 1.4.2024 ולהחלטה זו.
23/12/2024	התכנית ירדה מסדר היום.
10/12/2024	התכנית ירדה מסדר היום.
01/04/2024	החברים שנכחו: דן קינן- יו"ר, אבי בן צור, שקמה סיג, יצחק רביץ. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית והתייחסות נציג מהנדס העיר, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר בכפוף לתיקונים המפורטים

בהחלטה זו, תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה ואת תכנית האב, ואשר מאפשרת התחדשות הבינוי ותוספת יח"ד תוך שדרוג המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן:

1. הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום התכנית, המציעה התחדשות עירונית עבור אחד מהמתחמים "האדומים" שסומנו בתכנית האב לשכונה, המצויים במצב פיסית ותנאי דיור ירודים ונדרשים להתחדשות מעמיקה.
2. הוועדה סבורה כי הבינוי המוצע הכולל שלושה מבנים בגובה של כ-30 קומות תואם את כושר הנשיאה של המגרש, לצד יצירה של חללים ציבוריים איכותיים בקומת הקרקע המלווים בשימושים מסחריים וציבוריים שונים. הוועדה מקבלת את עדכון העמדת המבנים שהוצג בדיון המאפשר יצירה של שצ"פ משמעותי במפלס הקרקע ומעבר נגיש בין הרחובות איסלנד וקולומביה, וכן מעבר מכני באמצעות מעלית. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם להנחיית לשכת התכנון. ייקבע בהוראות התכנית כי יובטח מעבר נגיש בין הרחובות בתחום הייעודים הציבוריים.
3. היקף הבינוי ומספר הקומות יתואם עם לשכת התכנון, בהתייחס לכושר הנשיאה של המתחם, לרבות קביעת זכויות יח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדלים המוצעים בתכנית.
4. השביל המזרחי יורחב בהנחיית לשכת התכנון ובנוסף תיבחן האפשרות לייצר קשר כלפי השצ"פ המצרני לכיוון מזרח. קווי הבניין כלפי השבילים ייקבעו בהנחיית לשכת התכנון. כמו כן, יעוגנו בהוראות התכנית הוראות תלת-מימד וזאת על מנת לאפשר שטחים ציבוריים מעל שטחי חניון ומסחר.
5. השטחים הפנויים מבינוי כלפי הרחובות בהתאם לשינוי ההעמדה כמפורט בהחלטה זו, יקבעו בייעוד שצ"פ או כיכרות עירוניות בהנחיית לשכת התכנון. כלפי שטחים אלו יוצעו שטחי מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים מבונים במפלס קומת הקרקע.
6. יבחן הצורך בעריכת התכנית כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים.
7. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית אשר תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות עבור המעברים ושטחי השצ"פ / כיכרות.
8. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.
9. יקבע סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר קומות, קווי הבניין, ומיקומם העקרוני של שטחי המסחר.
10. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר.
11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה

והטמעת הערותיו במסמכי התכנית, לרבות קביעת זכות הדרך להבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר לפחות בשני הרחובות. בנוסף, קביעת זכות הדרך של רחובות איסלנד וקולומביה בהתאם לתכנית האסטרטגית לתחבורה של העירייה למרחב, וכן בחינת האפשרות לצמצם את מספר הכניסות לחניון לכניסה אחת בלבד מרחוב איסלנד (הכניסה הנמוכה יותר).

12. תחום התכנית יורחב כך שיכלול חלק מהדרך המאושרת ברחוב קולומביה כפי שהוצג. התכנית תציע ביטול של חלק מהדרך וזאת על מנת לאפשר רחוב רציף ככל הניתן, ובתיאום עם לשכת התכנון.

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

14. יקבע בהוראות התכנית כי המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים. כמו כן יובטחו לכל מבנה שני זרמי אשפה.

15. ייקבעו הפרשות מבונות בהתאם להמלצת מהנדס העיר: 440 מ"ר עבור שלוש כיתות מעון יום, 4 גני ילדים כ"א 130 מ"ר, וכן חצרות נלוות להם, וכן בית כנסת בשטח של 450 מ"ר. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל הלשכה להפרשות מבונות בתכנית איחוד וחלוקה.

16. תנאי להפקדה יהא בחינת האפשרות לשמירה על עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה תוך שמירה על ממשק ראוי עם הרחוב.

אחר

17. התכנית תערך כתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית תוך התייחסות לחלקה 92 בבעלות רשות הפיתוח, בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה.

18. הטבלאות המתוקנות ומסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, לרבות סקר הסביבה, יוצגו בפני הוועדה, בדיון פנימי נוסף, כתנאי להפקדת התכנית.

19. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון.

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

21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

22. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את עקרונות

התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.	
23. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
התכנית ירדה מסדר היום.	
התכנית ירדה מסדר היום.	

תיאור חדש להתנגדויות

התוכנית מציעה הריסת שלושה מבנים קיימים והקמת שלושה מבני מגורים חדשים, שצ"פ כדלהלן:

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 שביל, דרך מאושרת ושצ"פ, למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ושביל
2. קביעת שטחי הבניה לסך של 114,8950 מ"ר
חלוקת שטחי הבניה לשימושים במפורט:
למגורים- 71,885 מ"ר (שטח עיקרי 50,600 מ"ר, שרות 21,285 מ"ר מעל הכניסה הקובעת).
למגורים מותנה- 956 מ"ר (שטח עיקרי 716 מ"ר, שרות 240 מ"ר מעל הכניסה הקובעת)
למסחר- 700 מ"ר (שטח עיקרי 490 מ"ר ו-210 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת) .
מבני ציבור- 1,410 מ"ר (1,130 מ"ר עיקרי ו-280 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת).
שטח שרות לחניון ושאר שימושים מתחת לכניסה הקובעת- 40,900 מ"ר. ב- 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות תת"ק
3. הגדלת מספר יחידות הדיוור מ 131 קיימות ל- 575 + 8 יח"ד מותנות (תוספת של 452 יח"ד), מכפיל 4.45; צפיפות 128 יח"ד/ד')
4. שטח ממוצע ליחידת דיור (עיקרי+ ממ"ד 12 מ"ר ברוטו)- 100 מ"ר.
5. קביעת מס' קומות מעל הכניסה הקובעת ל- 34 מעל הכניסה הקובעת (+ קומה נוספת למגורים מותנה)
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
8. קביעת סעיפי הפקעה ורישום תלת מימדי
9. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
10. קביעת תנאים בהליך רישוי.

11. קביעת שלביות ביצוע.

12. קביעת הוראות בדבר פיתוח שטח ועקירת עצים.

התוכנית הופקדה בתאריך 14/03/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 13/05/2025 .

לתוכנית הוגשו 4 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מנהל קהילתי גנים

עיקרי ההתנגדויות:

1. סנכרון עם תכנית אב יובלים גנים והתאמת התכנית לשלד הציבורי המתהווה
2. התכנית המוצעת לא מסונכרנת עם תכנית אב יובלים גנים ובעצם לא מתחשבת בשום פרמטר שמוגדר בתכנית המאושרת. בתאריך 18.3.2024 התקיים דיון בוועדה המחוזית בהקשר להמלצות הפרויקטור השכונתי מטעם עיריית ירושלים. בדיון הוצגו תוצרים והמלצות שאמורים לעדכן את תכנית האב למרחב יובלים גנים. ההמלצות היו אמורות להיכנס לתוקף בתחילת מאי, אומנם הדבר לא נעשה ולמעשה כלל ההמלצות לא משולבות בתכנית המוצעת ולא מתייחסות אליה בשום אופן. אנו דורשים מהוועדה לא להמשיך בתהליך אישור התוכנית עד לסוף תהליך עדכון תכנית האב וקבלת ההמלצות הפרויקטור, כאשר מגישי התכנית יתאימו את התכנית להמלצות הדרשות מבחינת ההפרשות הציבוריות
3. בתאריך 13.7.2021 הוועדה המחוזית החליטה במסגרת עדכון תכנית אב יובלים-גנים לקדם את מיפוי השלד הציבורי של מרחב יובלים-גנים ובניית פרוגרמה עתידית לתכנונו . זאת תהווה הנחיה לתכניות הבינוי בשכונות יובלים-גנים ותסייע לייצר מרחב ציבורי מקיים ויעיל שיספק את הצרכים של כלל התושבים בהינתן הצפיפות הצפויה. כל תב"ע באשר היא תחויב לעמוד בהנחיות הפרוגרמה הזו ולהתייחס אליה בהוראות התכנית שלה.
4. מיפוי הפרוגרמה עדיין בהתהוות אך לוקח בחשבון את התכניות המקודמות במרחב כגון התכנית הנ"ל. במסגרת החלטה זו הוקצבו 8 חודשים לעבודה על השלד הציבורי אך היא עודנה בהתהוות וטרם אושרה. בנוסף, על פי סעיף 46 בהחלטה, תוגבל תוספת יחידות הדיור שניתן יהיה לאשר בתכניות מפורטות להיקף של עד 2,000 יח"ד בלבד.

בדיון בוועדה המחוזית בסוף שנת 2022 הוצג כי בקרית מנחם באופן נקודתי, יחד עם כל הציפוף העתידי קיים מחסור משמעותי של כיתות לימוד של מעונות, גני ילדים ובתי ספר קרובים ונגישים בטווח הארוך. עם כל תוספת יחידות הדיור באזור לא נמצאו בתכניות הקיימות פתרונות לחוסרים אלו. על פי ההחלטה, עם תכנון של כל 1,000 יח"ד באזור, יש לעצור את התקדמות התכניות ולוודא שיש מענה פרוגרמטי ציבורי לכלל תוספת האוכלוסייה במרחב לפני שממשיכים בתכנון. לפי החישוב הכללי, יחד עם התכנית הנוכחית, האזור יעבור מכסת אכלוס 2868 יח"ד וטרם נמצא מענה ציבורי לתכניות. יש לעצור את התקדמות התכניות הזאת עד ליצירת בחינה מחודשת של המרחב והמלצות לתכנון נכון של השלד הציבורי.

5. בנוסף, המינהל הקהילתי מבקש להתייחס בהוראות התכנית לתכנית אב יובלים גנים ולציין במפורש כי תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה התאמה להנחיות שלבי הביצוע של מיפוי השלד הציבורי בתכנית האב החדשה כאשר היא תוצג במלואה ותאושר. אין לקדם את התכנית ולהוציא היתר בניה עד לאישור הסופי וסיום עבודת המיפוי ומציאת הפתרונות לצרכי הציבור.

6. על פי החלטת הוועדה על כל 1000 יח' דיור ממרץ 2024 יש להגיש היתרים ל 18 כיתות יסודי, 6 כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה, שלושה עד ארבע בתי כנסת. בהתחשב בכך שמספר יח"ד בתוכניות מקודמות הגיע ל 3,900 יח"ד חדשות כולל קיימות מבקשים לא לאשר תוכניות מבלי הצגת מענה להחלטת וועדה מחודש מרץ 2024

7. בכניסה לבניין C רחבה גדולה המקטינה שטחים פתוחים, להצמיד קו בניין לגבול מגרש ולקבוע חזית מסחרית לרחוב קולומביה

8. חניון מעל הקרקע היוצר קיר תמך לכיוון שטחים ציבוריים – שצ"פ וחצר גן ילדים

9. מיקום גן ילדים לא מיטבי בין שני מגדלים ומעל קומת מסחר ומעל כניסה לדחסנית אשפה מקור לרעש ריחות לכיוון חצר הגן.

10. שצ"פ לא אפקטיבי, כולו מעל חניון עם רמפות ומדרגות שגוזלות את מרבית שטחו

11. לייצר חיבור אופקי לשצ"פ ולמבנים ומוסדות ציבור ממזרח לתוכנית

12. חניון תת"ק בשטח כל התוכנית תפגע באפקטיביות שצ"פ ותמנע שתילת עצים בוגרים

13. אין מפרצי העלאה והורדה למבני ציבור

14. לייצר מקום ייעודי לפריקה וטעינה

15. התוכנית לא מתייחסת להרחבת רחוב קולומביה לפי המלצת פרויקטור וצתא"ל

16. דו"ח סביבתי אינו משקף מצב מוצע מבחינת רוחות והצללה מאחר ולא כולל תוכניות סמוכות המקודמות במרחב. מבקשים תנאי למתן תוקף יהיה תסקיר רוחות וצל כלל מתחמי ויכלול את כל התוכניות בסביבה

17. לפי סקר עצים נכרתים 99 עצים בוגרים חלקם בערכיות גבוהה, לבדוק שימור שימור/העתקה של חלקם
18. בהתחשב במכפיל גבוה ו-20% מיח"ד יהיו עד 55 מ"ר דירות קטנות אלו אשר אינן נספרות בתחשיב פרוגרמטי. מבקשים להוסיף הפרשה מבונה של 800 מ"ר עבור צורכי קהילה ותרבות
19. להגדיל שטח בית כנסת ל 700 מ"ר ולייצר היתכנות להוספת ביכנ"ס נוסף בעתיד
20. מבקשים לא להותיר קומות חניות נוספות בתא שטח 3
21. מבקשים לא להותיר ניוד שטחים בין עיקרי לשרות

התנגדות מספר 2 : התנגדות עצמית

עיקרי ההתנגדויות:

1. ביטול דרישות להגשה ולאישור תוכנית פיתוח ועיצוב- בהוראות התכנית המופקדת, הוטמעו תנאים שונים הצפויים לסרב ולעכב שלא לצורך את הליך הרישוי. תנאים אלו יש לבטל
2. ביטול התנאים הקשורים בפיתוח השצ"פים והמעברים השצ"פים והמעברים, כשם כן הם – שטחים ציבוריים בבעלות ציבורית ובאחריות ציבורית . המתנגדת אינה מוסמכת ואינה מעוניינת לערוך תכנון לפיתוח שטחים אלו, מטלה המונחת על שולחן כבוד הרשות המקומית וכבוד הוועדה המקומית בלבד
3. תיקון טעות בדבר זכויות בניה מותנות למגורים - ובסך הכול 24 יחידות דיור (8X3) , בשטח של 2,868 מ"ר (953X3) באמצעות תוספת שתי קומות בגובה עד 7 מ' לכל מבנה

התנגדות מספר 3 : תוכנית אב לתחבורה

עיקרי ההתנגדויות:

1. בתשריט נדרש סימון מעבר הולכי רגל המצרני (שתוכנן ע"י צתא"ל) כתא שטח נפרד
2. לציין בהוראות כי בתא שטח זה יותר מעבר נגיש להולכי רגל הכולל מדרגות, גשר להולכי רגל, מעליות ודרגנועים וכן כל מתקן טכני נדרש לשם כך.
3. בטבלה 5 להוסיף זכויות בניה בסך 100 מ"ר בתא שטח זה לטובת מתקנים טכניים
4. לוודא קיום סעיף הפקעה ו/או רישום גם לתא שטח זה וכי שטח המעבר המצרני ירשם ע"ש עיריית ירושלים

התנגדות מספר 4 : קוטי גלעד- תושב קולומביה 12

עיקרי ההתנגדויות:

1. הצעה למעבר בשיפוע תקני בין רחוב איסלנד לקולומביה בתחום התוכנית ביעוד שצ"פ תוך שדרוג הרשת הירוקה ושיפור קישוריות ונגישות בשכונה
2. מיקום התוכנית צמוד לשביל ישראל והמעבר המוצע מהווה הזדמנות לכניסה ומעבר במרכז השכונה כחלק משינוי נקודתי של תוואי של שביל ישראל
3. ניתן להציע כי שהפרשות המבונות יהיו בזיקה לשביל ישראל לחיזוק הקשר בין המטיילים לשכונה בפרט וירושלים ככלל.
4. לאור קרבת הפרויקט ליער ירושלים, מוצע שגני ילדים יוגדרו כגני יער עם גישה ישירה לשצ"פ ובקרבה למעבר לרחוב הנרייטה סולד וכניסה ליער מפינה הצפון מערבית של התוכנית
5. פיתוח שצ"פ כטבע עירוני המעוצב באופי הרי ירושלים טרסות, בוסתנים וכד'

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוצעת לא מסונכרנת עם תכנית אב יובלים גנים ובעצם לא מתחשבת בשום פרמטר שמוגדר בתכנית המאושרת. בתאריך 18.3.2024 התקיים דיון בוועדה המחוזית בהקשר להמלצות הפרויקטור השכונתי מטעם עיריית ירושלים. בדיון הוצגו תוצרים והמלצות שאמורים לעדכן את תכנית האב למרחב יובלים גנים. ההמלצות היו אמורות להיכנס לתוקף בתחילת מאי, אומנם הדבר לא נעשה ולמעשה כלל ההמלצות לא משולבות בתכנית המוצעת ולא מתייחסות אליה בשום אופן- מדובר בתכנית המציעה התחדשות עירונית במתחם שהוגדר כמתחם אדום בתכנית ולכן יש חשיבות בקידום תכנית זו, לכן לא נוכל לחכות לעדכון תכנית האב.
2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאנו דורשים מהוועדה לא להמשיך בתהליך אישור התוכנית עד לסוף תהליך עדכון תכנית האב וקבלת ההמלצות הפרויקטור, כאשר מגישי התכנית יתאימו את התכנית להמלצות הדרשות מבחינת הפרשות הציבוריות, חתכי

רחוב קוסטה ריקה ועוד, כך גם לגבי תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה בהתאמה להחיות שלי הביצוע של מיפוי השלד הציבורי בתוכנית האב החדשה ומציאת הפתרונות לצרכי ציבור- מכיוון שמדובר על מתחם אדום בתכנית האב שהוגדר כמתחם שיש חשיבות רבה לקידומה, אין כל הצדקה לעצור את התכנית ולחכות עד לסיום של כל העבודה הנעשית על יובלים גנים ושתמשיך להיעשות במקביל.

3. **לקבל** חלקית את ההתנגדות שעל פי החלטת הוועדה על כל 1000 יח' דיור ממרץ 2024 יש להגיש היתרים ל18 כיתות יסודי, כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה, שלושה עד ארבע בתי כנסת. - ההחלטות בדבר עדכון ובקרה של תכנית האב חל גם על תכנית זו.

4. **לדחות** את ההתנגדות בדבר ביטול דרישות להגשה ולאישור תוכנית פיתוח ועיצוב- בהוראות התכנית המופקדת, הוטמעו תנאים שונים הצפויים לסרב ולעכב שלא לצורך את הליך הרישוי. תנאים אלו יש לבטל. התוכנית ממוקמת בנקודת מפתח בין ציר רק"ל ותוכניות פינוי מאסיביות סמוכות ומהווה מעבר/ שער כניסה לפנים השכונה ולמתחם קריית החינוך גואטמלה המתחדש מדרום לתוכנית. תוכנית פיתוח הכרחית וחלק בלתי נפרד מתכנון מיטבי התוכנית כוללת מעברים מכניים וחיבוריות וקישוריות של רשת ההליכה באזור באופן שאמור לתת מענה לתוספת מאות אלפי יח"ד המתוכננים באזור. יש לתקן את הוראות התוכנית ולקבוע סעיף אחד מסודר לנושא תיאום תוכנית פיתוח כולל מפלסים, כניסות לחניה וכו' עם מהנדס העיר ולהימנע ממספר רב של סעיפים סותרים כפי שמופיעה בהוראות המופקדות.

5. **לדחות** את ההתנגדות בדבר ביטול התנאים הקשורים בפיתוח השצ"פים והמעברים, כשמם כן הם – שטחים ציבוריים בבעלות ציבורית ובאחריות ציבורית. המתנגדת אינה מוסמכת ואינה מעוניינת לערוך תכנון לפיתוח שטחים אלו, מטלה המונחת על שולחן כבוד הרשות המקומית וכבוד הוועדה המקומית בלבד. בהמשך לסעיף הקודם על מנת שיהיה ניתן להוסיף את מאות היח"ד של התוכנית יש הכרח בהקמת רשת של מעברים(מופיעים בתחום שצ"פ) ושטחים פתוחים ולכן יש צורך לקבוע בשלבויות הביצוע את פיתוח שטחים הציבוריים

6. **לקבל** את ההתנגדות כי מיקום גן ילדים לא מיטבי בין שני מגדלים ומעל קומת מסחר ומעל כניסה לדחסנית אשפה מקור לרעש ריחות לכיוון חצר הגן ובצמוד לקיר תמך של חניון. התוכנית מסמנת גני ילדים במיקום לא ראוי מעל קומת מסחר עם חצר התחומה בשני מגדלים בקו 0 לחצר בגובה מעל 30 קומות וקיר תמך של חניון כפי שמופיע בחתך א-א. בסמוך לתוכנית המופקדת ממזרח ישנם שטחים ציבוריים קיימים הכוללים שצ"פ ושטח

למבני ציבור (חלקות 24-61) עם מעבר (חלקה 32) המוביל אליהם מרחוב איסלנד. יש לדאוג שההפרשות הציבוריות יהיו בהמשך ישיר לשטחים אלו במיקום מיטבי עם חצרות במפלסי פיתוח.

יש להמשיך את המעבר שבחלקה 32 עד למפלס רחוב קולומביה באמור, לא תותר חניה מעל לקרקע. יש לבטל את הכניסה לחניון מרחוב קולומביה. בתכנון מיקום הכניסות לחניונים יש לנצל את הפרשי הטופוגרפיה ולמקם את הכניסה לחניונים בחלקים הנמוכים ביותר. הכניסה לחניון מרחוב קולומביה מייצרת מופע של מבנה של רמפה פתוחה מפני שרחוב קולומביה הוא בנקודה הגבוהה ביותר בגבול התכנית.

7. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי השצ"פ לא אפקטיבי, כולו מעל חניון עם רמפות ומדרגות שגוזלות את מרבית שטחו. התוכנית ממוקמת בין שני רחובות מקבילים עם הפרש טופוגרפי על מנת לנצל בצורה מיטבית את שטחי השצ"פ שהתוכנית מציעה יש להוסיף בהוראות התכנית אפשרות להקמת מבנה ציבור בתא שטח 3 בצמוד לרחוב קולומביה באופן המגשר על הטופוגרפיה עד למפלס שצ"פ לכיוון רחוב איסלנד מצפון. גג המבנה יהווה רחבה/ כיכר במפלס רחוב. בנוסף יש להקטין קו בניין קדמי עבור מגדל בתא שטח 2 תוך צמצום הרחבה המוצעת במקום ולהגדיל את השצ"פ מצפון בהתאם.

8. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי לפי סקר עצים נכרתים 99 עצים בוגרים חלקם בערכיות גבוהה, יש לבדוק שימור/העתקה של חלקם. התוכנית קובעת קו בניין 0 עבור חניה, בהכרח כל העצים בתחום הקו הכחול הינם לעקירה והשצ"פ המוצע נחות ולא אפקטיבי. יש לקבוע כי תכסית תת"ק לא תחרוג מ80% יש לבדוק שמירת עצים בוגרים בגבולות התוכנית ושילובם בתוכנית פיתוח.

9. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שבתשריט התכנית נדרש סימון מעבר הולכי רגל מצרני אשר תוכנן ע"י צתא"ל כתא שטח נפרד, יש לציין בהוראות התכנית כי בתא שטח זה יותר מעבר נגיש להולכי רגל הכולל מדרגות, גשר להולכי רגל, מעליות ודרגנועים וכן כל מתקן טכני נדרש לשם כך. התוכנית מסמנת תא שטח 4 (ממערב) ביעוד שצ"פ, במקום מתוכנן מעבר מצרני ע"י צתא"ל - מעבר מונגש המוביל לתחנת רק"ל איסלנד- מקסיקו. יש להוסיף בטבלה 5 זכויות בניה לתא שטח זה בסך 100 מ"ר לטובת מתקנים טכניים. יש להוסיף בהוראות כי בתא שטח זה יותר מעבר נגיש להולכי רגל הכולל מעליות ודרגנועים וכן כל מתקן טכני הדרוש לשם כך. יש לוודא קיום סעיף הפקעה לתא שטח זה ורישומו ע"ש עיריית ירושלים בתיאום אגף נכסים

10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהדו"ח הסביבתי אינו משקף המצב המוצע מבחינת רוחות

והצללה מאחר ולא כולל תוכניות סמוכות המקודמות במרחב. מבקשים שתנאי למתן תוקף יהיה תסקיר רוחות וצל כלל מתחמי ויכלול את כל התוכניות בסביבה. הוועדה סבורה כי לאור החשיבות של פינוי בינוי במתחם אדום בשכונה יש לקדם את התכנית גם עם היא גורמת להצללה, לעניין נושא הרוחות הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה וייתנו מענים לנושא זה בתכנון המפורט.

11. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי התוכנית אינה מסמנת מפרצי העלאה והורדה ואינה מתייחסת להרחבת רחוב קולומביה לפי המלצת פרויקטור וצתא"ל. יש להגדיל חתר רחוב קולומביה ל-18 מ' בתיאום צתא"ל ותושי"ה תוך סימון מפרץ העלאה והורדה ומפרץ לתחנת אוטובוס (בנספח תנועה מופיעה תחנת אוטובוס ללא מפרץ) בנוסף יש להרחיב את המדרכה הצפונית של רחוב קולומביה ל-3.5 מ'.

12. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בדבר תיקון טעות בדבר זכויות בניה מותנות למגורים - ובסך הכול 24 יחידות דיור (8X3), בשטח של 2,868 מ"ר (953X3) באמצעות תוספת שתי קומות בגובה עד 7 מ' לכל מבנה. זכויות מותנות יהיו בהתאם לדו"ח שמאי ובתיאום ובדיקה של שמאי של הוועדה המחוזית.

13. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי הצעה למעבר בשיפוע תקני בין רחוב איסלנד לקולומביה בתחום התוכנית ביעוד שצ"פ תוך שדרוג הרשת הירוקה ושיפור קישוריות ונגישות בשכונה. על פי המלצת פרויקטור לעדכון תוכנית אב יובלים גנים ובתיאום צוות תוכנית אב לתחבורה, יש להוסיף מעבר רחב חדש המחובר בין רחובות איסלנד וקולומביה - הרחובות הקיימים הינם רחובות ארוכים המקבילים לקו גובה המאפיינים את השכונה, תוספת המעבר תאפשר גישור על הטופוגרפיה וגישה נוחה יותר לצירי רק"ל, עידוד הליכתיות וקישוריות לאור צפי בגידול מספר יח"ד בסביבה. למרות שהתוכנית שהופקדה אינה כוללת מעבר זה (הופיע באופן חלקי בחלופות תכנוניות מקדימות) לאור חשיבות קיום מעבר נוסף בשיפוע תקני וללא אמצעים מכניים כחלק ממערך התנועה בסביבה לצורך כך יש לאפשר גמישות בתכנון לטובת יצירת מעבר חדש בין הרחובות, מהקצה הדרום מזרחי עד לפינה הצפון מערבית בשלב התכנון המפורט.

14. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי בהתחשב במכפיל גבוה ו-20% מיח"ד יהיו עד 55 מ"ר דירות קטנות אלו אשר אינן נספרות בתחשיב פרוגרמטי. מבקשים להוסיף הפרשה מבונה של 800 מ"ר עבור צורכי קהילה ותרבות ולהגדיל שטח בית כנסת ל 700 מ"ר כולל היתכנות להוספת ביכנ"ס נוסף בעתיד. התוכנית קובעת הפרשות מבונות לפי המלצת מחלקת מדיניות תכנון יש לציין בהוראות התוכנית בצורה מפורשת שטח חצרות למעון -

305 מ"ר ושטח חצר לכתת גן בסך 175 מ"ר , סה"כ 700 מ"ר חצר עבור 4 כתות גן.

15. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין כי יוקם מקום ייעודי לפריקה וטעינה בשטחי בחניון

של הפרויקט (יש לאסור פריקה וטעינה של חנויות המסחר ברחוב) - נושא הסדרי

התנועה הסופיים ייקבעו בשלב היתרי הבניה.

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

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1385061
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	מזרחי איתן
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	15/12/2024
כתובת	אגריפס 73, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
	61	כן
	409	לא
	196	לא
	187	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הכשרת הרחבת בינוי ותוספת קומה לתוספת יח"ד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד כדלקמן:

1. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 645 מ"ר מתוכם 570 מ"ר עיקרי ו- 75 מ"ר שטחי שירות המהווים 560% מרבי.
2. הגדלת מס' יח"ד מ- 9 ל- 10
3. הגדלת מס' קומות מ- 5 ל- 6
4. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
5. קביעת הוראות להכשרת בינוי ללא היתר
6. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/04/2025	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: התכנית נידונה בוועדה המקומית ב- 20.2.2025, והוחלט לדחותה וזאת כיוון שמדובר על בינוי קיים מבוקש להכשרה החורג המדיניות כפי שאושרה בתכנית 548917 משנת 2019. לאחר הדיון התקבל מכתב ממהנדס המצהיר כי הריסת חלק מהבינוי הקיים בקומה

החמישית, אשר נדרש כנסיגה בתכנית המאושרת בהתאם למדיניות, עלול לפגוע ביציבות המבנה. מכתב זה אושר ע"י מחלקת מבנים מסוכנים, לאור זאת התכנית מובאת לדיון חוזר בעניינה.

הבינוי הקיים ומוצע להכשרה בתכנית חורג מהמדיניות הדורשת נסיגה כלפיי פנים השכונה, ואישור חריגה זו נובע מטעמים של שמירה על יציבות המבנה הקיים, ולכן חריגה נוספת אינה מקובלת. יש לתקן את התכנית באופן שיוצע גג רעפים ללא הגבהה בחלק שפונה לרחוב אגריפס. ו תותר ההגבה כפי שמוצע בחלק האחורי אבל בנסיגה של 2 מטרים מהתוספת המוצעת בתכנית. כדי להנמיך את הגובה לחלק האחורי.

הגג יוצע בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג בתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

לא תותר כל צנרת/יחידות מיזוג על חזית המבנה. יש להסיר את כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין וכי מערכות אלו ימוקמו כאמור בגג המבנה או במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי.

יש לקבוע בהוראות כי כחלק בילתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לחלל גג הרעפים המוצע בתכנית זו את כל המתקנים הקיימים על הגג לרבות דודים קולטי שמש אנטנות טלוויזיה ורדיו וכיוצ"ב.

כחלק בילתי נפרד מהיתר הבניה יהא הצגת גישה לגג למתקנים הטכניים לכל הדיירים.

כחלק בילתי נפרד מהיתר הבניה יהא שיקום חזיתות, הסרת מזגנים ומכלי גז, הצגת פתרון למיקום דוודים, הסרת חיווט מחזית הבניין ובניה ללא היתר ככל וקיימת.

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

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.

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

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

הערה :

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

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

20/02/2025

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

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית והוחלט להפקיד את התכנית בתנאים בתיאום עם מחלקת השימור הוחלט על שינוי צורת גג הרעפים על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה 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: 1. בעקבות תיאום עם מחלקת שימור גג הרעפים יתוקן על פי המוצג בנספח המתוקן. 2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה בתאריך 23/42025 ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1353499
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	נג'יה נאג' אבו זאהרייה
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/04/2025
כתובת	בית חנינה - רחוב אל דמיר - ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30615	86	לא
30615	87	לא
30615	89	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 3

שני בנייני מגורים חדשים בני 6-8 קומות, ומגרש לשטח ציבורי פתוח. ברחוב אל דמיר בשכונת בית חנינה ירושלים.

1. קביעת בינוי לתוספת שני בנייני מגורים חדשים בשני תאי שטח נפרדים, והפרשה בקרקע עבור שטח ציבורי פתוח.
2. קביעת מספר יחידת דיור ל- 30. 16 יח"ד בתא שטח מס' 1, 14 יח"ד בתא שטח מס' 2. (מאושרים סה"כ 14 יחידות)
3. הגדלת מספר הקומות בתא שטח מס' 1 ל- 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. בתא שטח מס' 2 ל- 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
4. קביעת שטחי בניה כוללים ל- 4,501 מ"ר בשני תאי שטח נפרדים. מתוכם: 2,588 מ"ר שטחי בניה עיקריים (1,617 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 971 מתחת לכניסה הקובעת), 2,813 מ"ר שטחי שירות (286 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 2,527 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
5. קביעת קווי בניין לבניה.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות לפיתוח שטח ציבורי פתוח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
231% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע בשני תאי שטח נפרדים.	2,874	79.99%	1,244.26	30	מגורים ג'
		20.01%	311.33		שטח ציבורי פתוח
	2,874	100%	1,555.59	30	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
מגרש ריק מבינוי. הפרשי טופוגרפיה גדולים בין החלק הצפוני והחלק הדרומי של המגרש כ- 17 מ'. הדרך עליה יושב המגרש טרם נסללה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
7158 תחילת תוקף 2014 - מגרש 63ה' ביעוד אזור מגורים 1 מיוחד. אחוזי בניה מרביים 75% משטח תא השטח נטו. מספר יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 6 יח"ד. תותר תוספת של יח"ד אחת לכל 200 מ"ר שטח נוסף. מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות. בתכנית זו מאושרים כ- 1,167 מ"ר מרביים, 8 יח"ד.					
היתרים: אין					
עבירות בניה: אין					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
א. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. שטח פתוח. ב. תכנית שכונתית: תכנית אב בית חנינא שועפט: מגורים - במגרשים ריקים מבינוי בשטח בין 1-2 דונם - 20% הפרשה לצורכי ציבור, 250% בניה ב- 8 קומות, 45% תכסית. החלק הצפוני של המגרש תעסוקה. ג. תקן חנייה עירוני – בינוי. ד. אתר טבע עירוני – נחל עטרות דרום.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					

תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	מוצע מגרש בשטח של 311.33 מ"ר שמהווה 20% משטח התכנית.
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1353499 – שכ' בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת שני בנינים מגורים ופיתוח שצ"פ, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד שנקבע בתכנית 7158ב לאזור מגורים ג ושצ"פ. התכנית חלה על חלק מחלקות 86-87,89 בגוש 30615, מדובר בגוש בהסדר ירדני. חלקה 89 נמצאת בהליכי הסדר כחלק מגוש חדש 31619 ולו מפה ארעית. 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. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. 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 הוועדה המקומית.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בחלקות 86-87,89 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2067/2014 הכשרה לרישום מתאריך 13.08.2015. הקו הכחול מתבסס על גבולות חלקה ארעית [103] 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 1353499 – בית חנינא מונה תדפיס: הוראות 6, תשריט 3 1. מיקום: מדרום לרחוב אלסעאדה (כביש מס' 291) גוש: 30615, חלק מחלקות: 86,87 שטח: 1.57 דונם 2. מצב סטטוטורי: 7158ב - מצב מאושר: ע"פ תכנית 7158ב, ייעודי הקרקע בשטח התכנית הם 'אזור מגורים 1 מיוחד' (1.44 דונם), 'דרך' (113 מ"ר), ו'נוף פתוח' (20 מ"ר). שטחי הבניה המרביים המותרים הם 75% או 1,080 מ"ר. בנוסף, מותר לבנות 8 יח"ד עד 3 קומות. - מצב קיים: השטח ריק מבינוי, ויש צוקים בחלק הדרומי של התכנית. 3. תיאור התכנית: התכנית מציעה הקמת שני בניינים – אחד בן 8 קומות עם 16 יח"ד והשני בן 6 קומות עם 14 יח"ד. סה"כ מוצעות 30 יח"ד על שטח עיקרי למגורים בגודל 2,659 מ"ר שהם 1,579 מ"ר מעבר למאושר. התכנית מציעה שצ"פ בחלק הצפוני של התכנית. בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן: - 30 יח"ד (תוספת של 22 יח"ד) - 2,659 מ"ר שטחי בניה עיקריים למגורים (תוספת של 1,579 מ"ר) - קביעת מספר הקומות המרבי ל-8 קומות - הפרשת שצ"פ בגודל 311 מ"ר 4. 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

	5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - לאור נתוני התכנית ובהתאם למדיניות האזור, יש להפריש 292 מ"ר עבור שצ"פ שזה 20% משטח הקרקע בייעוד 'מגורים 1 מיוחד' ו'נוף פתוח'. - רצוי שעיקר השצ"פ ימוקם בחלק הדרום-מערבי של התכנית (על ראש הצוק). זאת על מנת לתת היתכנות לפיתוח השצ"פ בעתיד וגם לאפשר חיבור בינו להפרשת קרקע עתידית מהמגרש ממערב אם וכאשר תבוא שם תכנית. בנוסף, יוצע שביל לאורך הדופן המערבי של המגרש שיחבר בין שני המפלסים. - התכנית כוללת בה רצועת שטח בייעוד 'דרך' בגודל 113 מ"ר בחלק הדרומי והיא הופכת אותה לייעוד מגורים. יש להוציא את שטח זה מחוץ לתכנית ולהשאיר את הייעוד כדרך. - 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
רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת יחידות דיור		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	ביטול דרך מאושרת. בשטח תכנית קטן יחסית, מוצעת חניה בתת הקרקע בשני חניונים נפרדים.	תשתיות ותחבורה:
	בתחום אתר טבע עירוני נחל עטרות	סביבה ונוף:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית כוללת הפרשה של קרקע עבור שטח ציבורי פתוח בשיעור של 20% משטח התכנית בהתאם למדיניות. ניתן לבנות מבני מגורים עד 8 קומות, 250% בניה, ב – 45% תכסית.
2. קווי הבניין בבינוי עד 8 קומות יהיו 4 מ' מגבול המגרש.
3. יש לוודא שהתכנית אינה מבטלת דרך מאושרת בחלקה הדרומי. לא יותר ביטול דרך מאושרת. גבול התכנית יהיה זהה לגבולות מגרש 63' המאושר בתכנית 7158'ב'.
4. מוצעת חלוקה לשני תאי שטח צרים וארוכים בטופוגרפיה משופעת, והקמה של שני מבני מגורים צרים וארוכים, בני 6-8 קומות מעל 5-6 קומות מתחת לכניסה, עם שתיים – שלוש יח"ד בקומה. כתוצאה מהתכנון הלא יעיל, מוצעים שטחי שירות בהיקף גדול, ליצירת שני חניונים תת קרקעיים בני 4-5 מפלסים עם שתי רמפות וכניסות נפרדות מהרחוב.
5. בהמשך לנ"ל, יוצע בינוי בתא שטח אחד עבור בניין מגורים אחד בן עד 8 קומות בכל חתך מעל חניון אחד משותף וכניסה אחת לרכב, באופן שיאפשר נפחי בניה מתאימים ותכנון חניון יעיל יותר. יוצמצמו בהתאם שטחי השירות בתת הקרקע.
6. תכסית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
7. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.
8. מוצעת גישה למגרש מדרך שטרם נסללה. תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת הכביש בפועל עד לנקודת הכניסה לחניון .
9. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית, לרבות מפלסי הכניסה אל החניה בהתאמה לדרך המאושרת מדרום לשטח התכנית. החניה תוצע בתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתחום המגרש.
10. להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי.
11. 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.
12. לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.

13. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים ולרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.
14. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
15. לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
16. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגיון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
17. 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.
18. 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 סטייה ניכרת.
19. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
20. לתקן בהוראות התכנית בסעיף 1.4 כי מדובר בתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
21. בעיקרי הוראות התכנית סעיף 2.2 מצוין כי התכנית קובעת הוראות בגין זיקת הנאה. יש לבטל את הסעיף, היות ולא מוצעת בתכנית זיקת הנאה.
22. שלבי הביצוע למבנה שיוצע בתכנית ייקבעו בהינף אחד.
23. תנאי להיתר יהא קבלת אישור אגף נכסים.
24. 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.
25. להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף תושבי"ה בקרת תכנון תנועה, אגף שפ"ע – מחלקת גננות – עצים ותכנון,
26. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
27. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית

28. סעיף 1.4 – לתקן.

29. סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים.

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	334250
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	עמאד אבו חדיר
עורך התכנית:	אבו חוסין אחמד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	22/02/2022
כתובת	צפון מערב שכונת שועפט מערבית לכביש 21

גוש	חלקה	בשלמות
30555	36	כן
30555	69	כן
30544	3	כן
30555	37	כן
30555	16	כן
30555	27	כן
30555	68	כן
30544	22	לא
30544	21	לא
30544	19	לא
30544	14	לא
30544	15	לא
30544	16	כן
30544	10	לא
30544	5	כן
30544	7	כן
30544	28	כן
30544	27	כן
30544	26	כן
30544	30	לא
30544	29	כן
30544	31	כן
30544	32	כן
30544	24	לא
30544	25	כן
30544	23	לא
30555	34	כן
30544	97	כן
30544	4	כן
30555	33	כן

30544	905	כן
30544	1016	כן
30544	1019	כן
30544	1026	כן
30544	1022	לא
30544	1023	לא
30544	902	לא
30555	916	לא
30555	920	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/10/2024	1. בהמשך לסעיף 10 להחלטת הוועדה מיום 09/01/2023, הוצגו בפני הוועדה טבלאות האיזון וההקצאה התכנוניות. 2. הוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות האיזון וההקצאה ואישר את עקרונות לאיחוד וחלוקה, ובהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות האיזון וההקצאה בהתאם לעקרונות האיחוד וחלוקה, ובכפוף לעריכת תיקונים טכניים בטבלאות האיזון והקצאה בהנחית שמאי הוועדה ולשכת התכנון.
09/01/2023	חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, אבי בן צור, מתן נחום, קיריל פקטה, שקמה סיג, ישי טלאור, אבישי בר אושר, אילון ברנהרד, חיים כהן. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת עורך התכנית ועיקרי המלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה בשכונת שועפט ואשר מציעה ניצול יעיל של הקרקע בשטח העירוני. בהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי, ומחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. צורכי ציבור: א. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון, במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור יקבע שימוש לחינוך. בנוסף, תיקבענה בתכנית הוראות בינוי לפיהן תותר הקמת מבנה בגובה של 6 קומות מעל חניה תת קרקעית. תכסית הבינוי תהיה עד 60% מעל הקרקע ועד 80% מתחת לקרקע. ב. יקבע בהוראות התכנית כי יתאפשר ניוז שטחים וקומות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, וזאת בתיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. ג. על מנת לייצר שטח ציבורי פתוח אפקטיבי, מסמכי התכנית יתוקנו כך שמגרש 104 ומגרש 103 יחוברו למגרש אחד. בנוסף, מגרש 41, המוצע ביעוד מגורים, יוגדל

עד לתחום הדרך המאושרת ממערב. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון.

2. תנועה וחניה

א. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיותיו, לרבות התייחסות לחניית אופניים במתחם, ובחינת האפשרות להפחתת מספר הכניסות והיציאות ככל הניתן לכביש מספר 21.

ב. התכנית מציעה מערך שבילים שאינו רציף. מסמכי התכנית יתוקנו כך שיוצע מערך שבילים חדש להולכי רגל, אשר יאפשר חיבורים ממזרח לשטחים הפתוחים לדרום מערב התכנית. בנוסף, שביל 212 יוארך עד גבול הדרך המאושרת ממערב. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להנחיית לשכת התכנון.

ג. התכנית מציעה זיקות הנאה למגרשים 52,58,60,44,43 בהם קיים בינוי ללא אפשרות גישה לכלי רכב. תנאי להפקדת התכנית יהיה תכנון זיקות ההנאה, לרבות רוחבן, בתיאום עם לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה.

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

3. מגורים:

א. בהתאם למדיניות התכנון לאזור, במגרשים המיועדים למגורים ששטחם מעל חצי דונם, יתאפשר בינוי בגובה של עד 8 קומות ובהיקף של עד 240% בנייה מרביים מעל הקרקע. קווי הבניין מעל הקרקע יהיו 4 מטרים, והמרווח בין הבניינים יהיה לפחות 6 מטרים. קווי הבניין בתת הקרקע יהיו אפס לצורך גמישות בתכנון החנייה התת קרקעית. בנוסף, תיקבענה הוראות בדבר הבטחת עומק אדמה גננית בתיאום עם לשכת התכנון.

ב. בהתאם למדיניות התכנון לאזור, במגרשים המיועדים למגורים ששטחם עד חצי דונם, ובמגרשים בנויים, יתאפשר בינוי בגובה של עד 6 קומות ובהיקף של עד 180% בנייה מרביים מעל הקרקע. קווי הבניין מעל הקרקע יהיו 3 מטרים, והמרווח בין הבניינים יהיה לפחות 6 מטרים. קווי הבניין בתת הקרקע יהיו אפס לצורך גמישות בתכנון החנייה התת קרקעית. בנוסף, תיקבענה הוראות בדבר הבטחת עומק אדמה גננית בתיאום עם לשכת התכנון.

ג. במגרשים בנויים, קו הבניין לתוספות בנייה יהיה 3 מ' מגבול המגרש. תתאפשר חריגה מקו בניין זה במגרשים בהם קיימים מבנים שנבנו טרם אישור תכנית במ/3456/א. כל בנייה החורגת מקווי הבניין האמורים תסומן להריסה. בהמשך לאמור, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הבנייה אשר חורגת מקווי הבניין.

ד. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.

ה. יקבע בהוראות התכנית כי התכנית העל קרקעית לא תעלה על 45% והתכנית התת קרקעית לא תעלה על 80%.

ו. תיקבענה בהוראות התכנית זכויות למרפסות, עד 10 מ"ר לכל מרפסת בהתאם למספר יח"ד, וזאת בתוספת לזכויות הבניה המרביים, ותוך הבהרה כי זכויות אלה מיועדות למרפסות בלבד.

ז. יקבע בהוראות התכנית כי מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על חצי מטר ממפלס המדרכה המתוכננת. כן יקבע כי מפלס הכניסה הקובעת הסופי יקבע בתכנית פיתוח שתוגש בשלב הגשת הבקשה להיתר, וכי תתאפשר גמישות של עד חצי מטר בגובה הכניסה הקובעת שהוצגה בנספחי הבינוי.

ח. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת, תוך צמצום גובה קירות התמך ופיתוח ראוי, בתיאום עם לשכת התכנון.

ט. יובהר בהוראות התכנית כי במגרש בנוי ששטחו מעל חצי דונם, בו מבוקשת הריסת כל הבינוי הקיים והקמת בינוי חדש תחתיו, היקפי הבנייה יהיו כמו במגרשים פנויים מבינוי ששטחם מעל חצי דונם.

4. תנאים בהליך הרישוי

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

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

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

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

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

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

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

6. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת סימון חזית מסחרית, עבור יצירת מוקדי

מסחר מקומיים, בתיאום עם לשכת התכנון. 7. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית, לרבות מסקנות סקר הטבע העירוני, חוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וחוות הדעת הסביבתית של התכנית. 8. יקבע בהוראות התכנית כי גובה הגדרות סביב המגרשים לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וכלפי החלקות הסמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. כן יקבע בהוראות התכנית כי גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'. 9. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות וקווי הבניין. 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור טבלאות האיזון התכנוניות על ידי שמאי הוועדה והצגתן לוועדה בדיון פנימי. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית בהנחיית לשכת התכנון, לרבות הנחיות סביבתיות, הנחיות בינוי ותנועה. 12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות יזם התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 13. דבר הפקדת התכנית יבוצע בהתאם לדרישות החוק ובהתאם להנחיות לשכת התכנון.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: מדובר בתוכנית המציעה אזור מגורים של כ-600 יח"ד. ביחס למיקום התכנית, התכנית מציעה בינוי מעבר לשני צידי כביש 21 (רח' שיירת עטרות). כביש זה הינו ראשי בשכונה וכיום בעיקר מעביר תנועה, גם לבאים משכונות אחרות כגון שכונות פסגת זאב, נווה יעקב ורמת שלמה. כאמור התכנית מציעה בינוי בצידי הכביש של מאות יח"ד ואוכלוסייה רבה צפויה לחצות את הכביש מדי יום לרבות ילדים וקשישים. יש לבחון הוספת מעברים בין צדדי הכביש ולתאם את הסדרי התנועה מול מח' תוש"ה בעיקר לנושאי תנועה/ בטיחות. יש לבחון מול אגף תוש"ה התכנות בחיבורי כבישים (תא שטח 210) עד לפוליוגון של שועפט מדרום לתכנית (חלקות 23, 25, ו-26 בגוש 30555).	02/05/2022

במגרשים הבנויים, יש לצמצם את היקף אחוזי הבנייה בהתאמה למדיניות עד 160% בניה מרבי. תותר תוספת של עד 2 קומות למאושר בהתאם למדיניות אגף התכנון, סה"כ גובה מבנה יהא עד 6 קומות.

יש לבחון הוספת חזיתות מסחריות בתחום הצמתיים ע"מ לספק מוקדי מסחר מקומיים וזאת על מנת לצמצם את השימוש ברכב.

בסמוך לשטח החום (בגוש 30544 החלקה 8), מתקבל מגרש כלוא מחוץ לקו הכחול המאושר בייעוד נוף פתוח. יש לבחון צירוף מגרש זה, להגדיל את שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור המוצע בתכנית מדרום למגרש זה, ולתת מגרש תמורה למגורים במקום אחר בתכנית.

פרוגרמה:

השטח בייעוד למבנים ומוסדות ציבור המוצע בחלק המערבי של התכנית אשר מיועד להקמת בתי ספר מקובל וזאת על מנת לאפשר את קידום התכנית והאיחוד וחלוקה המוצע בה.

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות, יש להפריש שטח לצרכי ציבור בהתאם למדיניות בתיאום עם מח' תכנון עיר ומח' מדיניות תכנון.

יש לקבוע זכויות בניה בתא השטח למבנים ומוסדות ציבור ל – 320% עד 8 קומות. השימושים המוצעים בתא זה יהיו ל: חינוך, חברה וקהילה, עבור בית ספר, גני ילדים, מעון יום, מועדון רב תכליתי, טיפת חלב, לשכת רווחה.

יש למקם את מגרשי גני ילדים באופן מפוזר ונגיש לציבור וזאת על מנת לייצר פריסת שטחי ציבור נכונה.

יש להציע מגרשי שצ"פים בגודל משמעותי, בפיזור בשטח התכנית, בצורה רגולרית ובעדיפות לסמיכות למגרשים למבני ציבור.

תנועה ומעברים להולכי רגל:

בהתאם בעת הגשת בקשה להיתר בניה ראשון נדרש תיאום מול אגף תושבי"ה בנושא גבולות תכנון פיזי מפורט וגבולות הביצוע בהתאם, בכפוף לאישור תכנון הסדרי התנועה.

במגרשים הריקים מבינוי, פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע באופן מלא ועפ"י תקן. ניתן לאפשר את הבינוי של החניון בקו בניין תת קרקעי אפס.

מערכת שבילים להולכי רגל:

יש לייצר מעברים להולכי רגל לדרך רמאללה כדי להנגיש את מגרשי המגורים לציר הרכבת הקלה.

יש להמשיך מעברים מאושרים להולכי רגל עד לחיבור לדרך מאושרת או מוצעת.

יש לחבר את השביל המוצע בתא שטח 308 עד לכביש 21, כדי לייצר חיבור להולכי רגל לתחום הדרום מערבי של התכנית.

יש לבחון לבטל את חלק מהשבילים המוצעים אשר מיועדים לתת גישה למגרשים כלואים ולייצר נגישות בזיקת הנאה למעבר כלי רכב בתחום מגרשי המגורים עצמם. בחלק מהמקרים מדובר במגרשים שמבקשים להכשיר בהם את המבנים ולייצר גישה בהתאם לקיים בפועל- ראו תאי שטח – 307-301, 310.

לשבילים המיועדים למעבר רגלי בלבד, יש להמשיך אותם כך שיגיעו עד לכביש הסמוך להם ולא לקטוע אותם במגרש למגורים.

יש לצייר חיבורים נוספים להולכי רגל לשטחים הפתוחים הנמצאים מדרום מערב לתכנית.

כללי:

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידומה.

יש לקבוע את התנאים הבאים בהוראות התכנית בהתאם לחוות דעת שפ"ע:

תנאי למתן היתר בניה ראשוני תכנון פיתוח וביצוע השצ"פ לאישור אגף שפ"ע.

תנאי למתן היתר בניה יהא פיתוח של המתחם מכל צדדיו ופיתוח כל השטחים הגובלים למתחמי המגורים בתב"ע לאישור אגף שפ"ע.

יש לשקם מדרכות, כבישים מעבר ציבורי להולכי רגל וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף שפ"ע.

תנאי למתן היתר בניה הפקדת ערבות בנקאית בהיקף של כל השצ"פים התכנון והביצוע לפקודת אגף שפ"ע .

תנאי למתן טופס אכלוס יהא ביצוע הנ"ל בפועל.

בהתאם לחוות דעת מחלקת נגישות, יש לקבוע את ההוראות הבאות:

תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק, בכל אחד מיעודי הקרקע.

יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף לעניין תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.

יש להשלים את התיאום מול מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.

יש להגיש למח' לאיכות הסביבה סקר טבע עירוני ונספח המציג את הניהול והטיפול במי הנגר כתנאי להפקדת התכנית.

שלביות ביצוע: בתיאום עם מח' תכנון עיר, יש לקבוע שלביות ביצוע אשר תבטיח את מימוש השטחים הציבורים בהתאם להתקדמות הבינוי של מגרשי המגורים.

תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם אגף תברואה.

בהתאם לחוות דעת נכסים, יש לקדם מפת הסדר ולקדמה מול אגף הנכסים.

בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לקבוע חובת נטיעות עצים בוגרים כתנאי לטופס אכלוס במגרשי המגורים.

מאחר ומדובר על תכנית לאיחוד וחלוקה, יש להשלים את התייחסות מח' היטלי השבחה.

יש להשלים חוות דעת מחלקות: התובע העירוני, הגיחון מח' המים, הגיחון - מח' הביוב והניקוז, בבאות, חברת החשמל, רשות העתיקות, מידע תכנוני, תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, המח' לתכנון ופיתוח בר קיימא, מבני ציבור, אדריכל העיר, מנח"י - המחלקה לתכנון עירוני פיזי, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

יש לתקן את קו הכחול כך שהדרכים המוצעים יישבו בצורה חלקה עם גבולות הדרכים המאושרים.

בהוראות התכנית בטבלה שבסעיף 5, יש להגדיר שטחי בנייה לכל מגרש ולא רק באחוזים – לרבות שטחי בנייה מעל ומתחת לכניסה הקובעת. כמו כן, יש להגדיר מס' יח"ד בכל מגרש.

הוועדה המקומית מחליטה לאשר לעיריית ירושלים להצטרף כמגישה בתכנית על מנת להמשיך את קידומה.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני, יצירת מתחם עירוני למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים והתווית דרכים חדשות, לשם הרחבת שכונת שועפט.

הוראות התכנית:

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע הבאים:
שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד, אזור מגורים 1 מיוחד, שטח לבנייני ציבור, שטח נוף פתוח, מדרך מאושרת ומעבר להוכלי רגל, למגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך חדשה.
2. קביעת אחוזי בניה מרביים.
3. קביעת מספר קומות מירבי.
4. קביעת קווי בניין מרביים.
5. קביעת מספר יחידות דיור מריבי.
6. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה תכנוני.
7. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
8. קביעת הוראות בגין דרך לביטול.
9. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
10. קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.
11. קביעת הוראות בגין זכות מעבר לכלי רכב.
12. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים בהליך רישוי.
13. קביעת הוראות בגין מתקן הנדסי.
14. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 2/04/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 10/06/2025.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת עו"ד עאבד חוסאם בשם אנעם דעיס, אחת הבעלים בחלקה 5 בגוש 30544 בשועפט. בעלת 0.05% (649 מ"ר) משטח החלקה. יורשת של מחמוד עודה אבו חדיר.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגדת לאופן פיצול וחילוק החלקה. ביקשה מספר פעמים מהמתכנן לחלק את החלקה לחלקות קטנות יותר, וכך כל אחד מהיורשים מקבל את הזכויות שלו בתת חלקה נפרדת. החלוקה המוצעת מחייבת את היורשים להיות בעלים במשותף, דבר שהיא מתנגדת לו.
2. בנוסף לכך, מתנגדת להפקעה בחלקה שמגיע עד 40% ומבקשת להפחית את אחוז ההפקעה ל – 25% אחוז.

התנגדות מספר 2 :

מאת עו"ד עומר אבו ניע בשם שוקרי אבו חדיר, בעלים יחד עם משפחתו בחלקה 38 בגוש 30555 בשועפט.

עיקרי ההתנגדויות:

1. על החלקה בנויים מבנים קיימים שקיבלו היתר בניה משנת 1981, וכן מבנה נוסף שנבנה בהתאם להיתר בניה חדש שניתן בשנת 1990.
2. מרבית החלקות הכלולות בתכנית נמצאות בבעלות משפחת אבו חדיר, לרבות חלקות 10 ו – 38.
3. התכנית במתכונתה המקורית ביקשה לבצע איחוד וחלוקה תכנוניים, תוך שמירה ככל הניתן, על התאמה בין המגרשים החדשים לבין מיקומם של המגרשים המקוריים, ובכלל זה – ריכוז הפרשות לצרכי ציבור בחלקה 10 בגוש 30544, בבעלות משפחת אבו ח'דיר והמתנגד.
4. בעקבות תיאומים שנערכו עם מחלקת תכנון העיר, הוחלט בזמנו לצרף את חלקות 38 ו – 54 לתכנית שבנדון, מהנימוקים הבאים:

- למנוע מצב בו חלק ממגרש ד' (כ-690 מ"ר יעוד למבני ציבור) ייותר מחוץ לתכנית.
- למנוע יצירת שטח ציבורי כלא ללא נגישות בטיחותית.
- לאפשר צירוף עודף מגרש ד' לת"ש 100 המיועד למבני ציבור.
- אפשר למתנגד להגדיל את שטח חלקה 38, לצורך הכשרת המבנה הקיים, תוך ביצוע הפרשת שטח לצרכי ציבור מתוך חלקה 10 (בבעלותו ובעלות המשפחה).

5. בהתאם להסכמות אלה, אכן צורפו חלקו 38 ו-54 לתכנית, אשר נדונה ואושרה בוועדה המחוזית.
 6. ברם, להפתעת המתנגד, בגרסה המופקדת של התכנית, חלקות 38 ו-54 הוצאו מתחומה.
 7. בירור שנערך העלה כי הסיבה להוצאת החלקות נעוצה בשיקולי איזון באיחוד וחלוקה – מאחר והחלקות זמינות לבניה, ערכן הגבוה יחסית מעלה את עלויות האיזון.
 8. מצב זה, יוצר עיוות תכנוני – חברתי, שכן ההוצאה מהתכנית סותרת את ההיגיון התכנוני המקורי, פוגעת בזכויות הקניין של המתנגד ובעלי הזכויות הנוספים, מונעת הכשרת הבניין הקיים, ויוצרת חוסר ודאות לגבי יעוד השטח הציבורי ה"כלוא".
- לפיכך, מבוקש בזאת:
- א. להשיב את חלקות 38 ו-54 אל תחום התכנית, ולבטל את הכללתה איזונים וההקצאות בטבלת האיחוד והחלוקה ביחס אליהן – בהתאם לנהוג בתכניות איחוד וחלוקה בבית חנינה ושועפט, בהן לא חויבו חלקות שהוצאו מן התכנית במנגנוני איזון.
 - ב. לחילופין, ככל שעמדת הוועדה היא שלא ניתן להחזיר את החלקות לתכנית, מתבקש כי תנתן הסכמה עקרונית של הוועדה המקומית והמחוזית לקידום תכנית נקודתית שתכנון:
את העברת השטח הציבורי ה"כלוא" את תא שטח 100 בחלקה 10.
את הכשרת המבנה הקיים על חלקה 38.
קידום התכנית יעשה על ידי המתנגד ובשיתוף עם העירייה כמגישה לצורך קיצור הליכים.
ככל שהוועדה תבחר באפשרות ב', מתבקש לספק סקיצה תכנונית המעודכנת בהתאם לתשריט הצפוי, או לחילופין – להחזיר את החלקות לתכנית ללא כל חיוב.
- המתנגד נכון להידבר עם גורמי התכנון לקידום פתרון מוסכם, ומבקש כי עמדתו תישקל בכבוד ראש לאור השלכותיה המהותיות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות את ההתנגדות** לאופן פיצול וחילוק חלקה 5 בגוש 30544. מבוקש לחלק לחלקות קטנות יותר כדי שהיורשים יקבלו את הזכויות שלהם בתת חלקה נפרדת, ולא יצטרכו להיות בעלים במשותף - התכנית מציעה איחוד וחלוקה ומייצרת תאי שטח בגודל סביר שיאפשר את התכנון המוצע, לא ניתן להציע חלוקה לתאי שטח קטנים יותר כדי לתת לכל בעל קרקע תא שטח נפרד, השטח בבעלות המתנגד הוא בהיקף של 649 מ"ר ולאחר הפקעה של 40 אחוז

נותר שטח של כ 389 מ"ר בלבד שאינו מאפשר לייצר תא שטח נפרד.

2. **לדחות** את ההתנגדות להפקעה בחלקה 5 בגוש 30544 שמגיעה עד 40%, ולהפחית אותה ל – 25% - התכנית מציעה הפרשות לצורכי ציבור בצורה מאוזנת בין כל בעלי הקרקע תוך מתן מענה לפרוגרמה הציבורית, לא ניתן לצמצם שטחי הפקעות.

3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות להוצאת חלקות: 38, 54 מתחום התכנית, ואי הכללתן בטבלאות האיזון באיחוד והחלוקה. מבוקש להחזיר את החלקות לתכנית ללא כל חיוב. או לחילופין, קבלת הסכמה עקרונית של הועדה המקומית והמחוזית לקידום תכנית נקודתית, שתכלול: העברת השטח הציבורי ה"כלוא" את תא שטח 100 בחלקה 10. הכשרת המבנה הקיים על חלקה 38. קידום התכנית ייעשה על ידי המתנגד ובשיתוף עם העירייה כמגישה לצורך קיצור הליכים – החלקות יצאו מהקו הכחול של התכנית מכיוון שלא נכללו במתחם לאיחוד וחלוקה שנקבע על פי התכנית המאושרת. ככול ובעלי הקרקע מעוניינים בהגשת תכנית חדשה הם יכולים לפנות לוועדות התכנון ולקדם תכנית שתיבחן לגופו של ענין ולא במסגרת תכנית זו.

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

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1369289
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ניבין עמרו
עורך התכנית:	חיים ישראל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	27/5/25
כתובת:	אל אצמאעי 42, שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30552	63	לא

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

השלמת קומה ד לתוספת יחידת דיור במבנה קיים והרחבת קומת המרתף, רחוב אל אצמאעי 42, שועפט, ירושלים. 1. תוספת בניה בבניין קיים כמפורט להלן: השלמת קומה ד', לשם תוספת יחידת דיור חדשה. הרחבת קומת המרתף, להרחבת קומת חניה ומחסנים. הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל - 2,1115 מ"ר. מתוכם: 1,130 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 985 מ"ר שטחי שירות (285 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 700 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). 3. הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 9 ל - 10 יח"ד. 4. קביעת קווי בניין חדשים. 5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר - מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	10	722.04	100	1,415	196% בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	10	722.04	100	1,415	

תיאור המצב הקיים			
בניין בשלבי הקמה.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
10137 מאושרת משנת 2016: תא שטח 1, ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח המגרש 722.04 מ"ר. מאושרים שימושים למגורים וגן ילדים. 9 יחידות דיור. 1,953 מ"ר שטחי בניה כוללים. שטח הבניה לגן ילדים יהיה 130 מ"ר לפחות (118 מ"ר שטחים עיקריים, 12 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת). למגורים 1,017 מ"ר שטחים עיקריים, 276 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, ו- 530 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. גן הילדים יהיה בקומת הקרקע, מפלס +0.00. ישנה חצר מוצמדת לגן הילדים בשטח של 150 מ"ר.			
היתרים: ישנה בקשה להיתר שמספרה 21/108. בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, סה"כ 9 יח"ד. 4.8.22 הבקשה אושרה בתנאים. הוגש ערר על החלטת הועדה המקומית 23.2.25 עד לקבלת החלטה בערר הבקשה בהמתנה.			
עבירות בניה: מספר תיק עבירה 21/108			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. ו. תכנית שכונתית – תכנית אב בית חנינה שועפט – מגורים, תוספת קומות על בניינים קיימים, 160%, 2 קומות מעל הקיים ומקסימום 6 קומות. ז. תקן חנייה עירוני - בינוני.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא	כן	בתכנית המאושרת 130 מ"ר בניו ו- 150 מ"ר חצר, לגן ילדים שיועבר לעיריית ירושלים.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הנדון: חו"ד תכנית מס' 1369289 – שכ' שועפט כללי – מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה מעל בניין הקיים, והרחבת קומת מרתף. התכנית חלה בחלק מחלקה 63 בגוש 30052, מדובר בגוש בהסדר ירדני. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בחלקה 63 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1169/2009 הכשרה לרישום מתאריך 25.01.20210. הקו הכחול מתבסס על חלקה ארעית [1] מתצ"ר זו. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
תוספת לבניין שנבנה בלי היתר בניה מאושר.	תוספת יח"ד אחת	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
הוגש ערר על החלטת ועדה מקומית ודרישה להפקדת ערבות להעברת שטח גן ילדים לידי העירייה.		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

**מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים
לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:**

1. התכנית מציעה תוספת זכויות להשלמת קומה והרחבת קומת מרתף לבניין קיים בן שש קומות מעל קומת מרתף שנבנה כולו ללא היתר בניה
2. הוועדה רואה בחומרה רבה את התנהלות מגיש היתר הבניה – היתר בניה הוגש וקודם בוועדה אך לא אושר ולמרות זאת נבנה הבניין ללא היתר.
3. בנוסף יזם התוכנית סירב לחתום על כתב התחייבות להעברת גן ילדים וחצר גן לרשות העירייה, בהתאם לתכנית המאושרת על פיה הוגשה בקשה להיתר בניה.
4. בנוסף יצוין כי מבוקשים 196% אחוזי בניה מרביים, שהם מעבר לאחוזי בניה שניתן לקבל בתוספת לבניין קיים בהתאם למדיניות הקיימת שהם עד – 160% בניה מרביים.

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1277235
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	בארץ ישראל האגודה למען קרית חינוך
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/03/2025
כתובת	הקבלן 40 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
	45	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוכנית להרחבות ותוספת קומות לשני מבני מוסד קיימים, כדלהלן:

1. שינוי יעוד משטח למוסד למבנים ומוסדות ציבור
1. קביעת שטחי בניה בסך 13,500 מ"ר- תוספת של 8,148.25 מ"ר ל- 5,351.75 מ"ר המאושרים בתוכנית א3597 למבנים B ו-C .
2. מתוכם, 11,100 מ"ר עיקרי ו-1,350 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-350 מ"ר עיקרי ו-700 מ"ר שרות מתחת.
3. קביעת מספר קומות ל- 10 קומות מעל הכניסה הקובעת
4. קביעת הוראות בינוי
5. קביעת שלביות ביצוע

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את תכנית בתנאים הבאים: יש לקבוע זכויות בניה וגובה הבינוי לכל מבנה בנפרד בטבלה 5. לאורך הגבול הצפון המערבי של החלקה קיימות מדרגות בתחום של זיקת הנאה למעבר לפי התוכנית המאושרת במקום מס' 3597 א. התוכנית המוצעת לא מסמנת זיקת מעבר זו. יש לקבוע תא שטח נפרד ביעוד שביל בתחום מדרגות על מנת להבטיח מעבר ציבורי המשכי בין החלק הצפון מזרחי של רחוב הקבלן לחלקו המערבי דרך גן הפסגה מתחם ההפלאה ומתחם הפסגה יש לקבוע סעיפי הפקעה בתיאום מחלקת נכסים יש לסמן נטיעות חדשות לאורך השביל בתיאום אגף שפ"ע

יש לקבוע תנאי להיתר יהיה ביצוע ההפקעה ופתיחת המעבר בתיאום אגף שפ"ע

מאפייני רחוב הקבלן באזור התוכנית - רחוב דו סיטרי ברוחב 20 מ' עם חניות ניצבות, מדרכות צרות של כ 2 מ' עם מספר מועט מאוד של עצים. בחלק המזרחי של הרחוב מבני מגורים בגובה 3 קומות מעל הרחוב ובצד הדרומי מגרשים למוסדות בקו בינוי 0. בתחום התוכנית קיים מבנה של 4.5 קומות, מבנה זה הינו מבנה פנימייה ומסומן כמבנה c. התוכנית מציעה השלמת קומה ובינוי בקו 0 של 4 קומות נוספות כך שלמעשה מתקבל בינוי על קו רחוב עם מדרכה צרה בגובה של יותר מ- 36 מ' (כפי שניתן לראות בחתך ב-ב). תכנון זה לא מקובל יש לשמור על נסיגה בקומה כלפי הרחוב בקומה רביעית ובינוי מעל, לצמצם שטחי בניה ולעדכן תוכניות בהתאם.

יש לצמצם גובה קומות חדשות בבניין c אין לחרוג מגובה קומה של - 350 ס"מ ברוטו (רצפה- רצפה)

יש להציעה פתרון מיגון לקומות קיימות של מבנה הפנימייה – מבנה c

קצה צפוני של החלקה חורג לתחום מדרכה קיימת, יש לעדכן קו כחול של התוכנית לפי קו המדרכה קיים ולסמן את תחום המדרכה ביעוד דרך.

מבנה הישיבה מסומן כמבנה b. התוכנית מרחיבה את חדר האוכל בקומת קרקע עד לקיר תמך בגבול מגרש דרום מערבי. תכנון זה מבטל את החלונות המשמעותיים של חדר האוכל לאורך כל החזית, יש לדאוג תאורה ואוורור לפי תקנות.

תוכנית מציעה תוספת משמעותית ללא פתרון חניה בתחום החלקה ומסמנת חניות ניצבות ברחוב כחלק מפתרון חניה של התוכנית. פתרון לא מקובל יש לסמן חניות במקביל להרחיב, מדרכה עם רצועת שתילה משמעותית בתיאום אגף תושבי"ה ושפ"ע

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג יהווה חזית חמישית ויתוכנן כגג כחול/ ירוק/ פעיל בתיאום מהנדס העיר ומחלקת איכות סביבה.

יש לתקן את השימושים המוצעים בסעיף 4.1 – לבטל שימוש של אכסנה ולרשום במקום שימוש של מעונות ישיבה

יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לקוי בניין וגובה בינוי

יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.

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

לקבוע הוראות בניה באבן – אבן טבעית בגוון סיתות וכיחול בהתאם לקיים

יש להשלים חוות דעת של המחלקות הבאות: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, חח"י, אגף תושבי"ה

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.

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את תכנית בתנאים הבאים:

יש לקבוע זכויות בניה וגובה הבינוי לכל מבנה בנפרד בטבלה 5.

לאורך הגבול הצפון המערבי של החלקה קיימות מדרגות בתחום של זיקת הנאה למעבר לפי התוכנית המאושרת במקום מס' 3597 א. התוכנית המוצעת לא מסמנת זיקת מעבר זו. יש לקבוע תא שטח נפרד ביעוד שביל בתחום מדרגות על מנת להבטיח מעבר ציבורי המשכי בין החלק הצפון מזרחי של רחוב הקבלן לחלקו המערבי דרך גן הפסגה מתחם ההפלאה ומתחם הפסגה

יש לקבוע סעיפי הפקעה בתיאום מחלקת נכסים

יש לסמן נטיעות חדשות לאורך השביל בתיאום אגף שפ"ע

יש לקבוע תנאי להיתר יהיה ביצוע ההפקעה ופתיחת המעבר בתיאום אגף שפ"ע

מאפייני רחוב הקבלן באזור התוכנית - רחוב דו סיטרי ברוחב 20 מ' עם חניות ניצבות, מדרכות צרות של כ 2 מ' עם מספר מועט מאוד של עצים. בחלק המזרחי של הרחוב מבני מגורים בגובה 3 קומות מעל הרחוב ובצד הדרומי מגרשים למוסדות בקו בינוי 0. בתחום התוכנית קיים מבנה של 4.5 קומות, מבנה זה הינו מבנה פנימייה ומסומן כמבנה c. התוכנית מציעה השלמת קומה ובינוי בקו 0 של 4 קומות נוספות כך שלמעשה מתקבל בינוי על קו רחוב עם מדרכה צרה בגובה של יותר מ- 36 מ' (כפי שניתן לראות בחדך ב-ב). תכנון זה לא מקובל יש לשמור על נסיגה בקומה כלפי הרחוב בקומה רביעית ובינוי מעל, לצמצם שטחי בניה ולעדכן תוכניות בהתאם.

יש לצמצם גובה קומות חדשות בבניין c אין לחרוג מגובה קומה של - 350 ס"מ ברוטו (רצפה- רצפה)

יש להציעה פתרון מיגון לקומות קיימות של מבנה הפנימייה – מבנה c

קצה צפוני של החלקה חורג לתחום מדרכה קיימת, יש לעדכן קו כחול של התוכנית לפי קו המדרכה קיים ולסמן את תחום המדרכה ביעוד דרך.

מבנה הישיבה מסומן כמבנה b. התוכנית מרחיבה את חדר האוכל בקומת קרקע עד לקיר תמך בגבול מגרש דרום מערבי. תכנון זה מבטל את החלונות המשמעותיים של חדר האוכל לאורך כל החזית, יש לדאוג תאורה ואוורור לפי תקנות.

תוכנית מציעה תוספת משמעותית ללא פתרון חניה בתחום החלקה ומסמנת חניות ניצבות ברחוב כחלק מפתרון חניה של התוכנית. פתרון לא מקובל יש לסמן חניות במקביל להרחיב, מדרכה עם רצועת שתילה משמעותית בתיאום אגף תושבי"ה ושפ"ע

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג יהווה חזית חמישית ויתוכנן כגג כחול/ ירוק/ פעיל בתיאום מהנדס העיר ומחלקת איכות סביבה.

יש לתקן את השימושים המוצעים בסעיף 4.1 – לבטל שימוש של אכסנה ולרשום במקום שימוש של מעונות ישיבה

יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לקוי בניין וגובה בינוי

יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי. יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. לקבוע הוראות בניה באבן – אבן טבעית בגוון סיתות וכיחול בהתאם לקיים יש להשלים חוות דעת של המחלקות הבאות: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, חח"י, אגף תוש"ה 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.	
---	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים חברי הוועדה טוענים כי ההחלטה לא תואמת לדיון ולהחלטה שהתקבלה בו ולכן התכנית חוזרת לדיון בוועדה. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר
להפקיד את התכנית בתנאים הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 3. לקבוע זכויות בניה וגובה הבינוי לכל מבנה בנפרד בטבלה 5. 4. לאורך הגבוך הצפון המערבי של החלקה קיימות מדרגות בתחום של זיקת הנאה למעבר לפי

התוכנית המאושרת במקום מס' 3597 א. התוכנית המוצעת לא מסמנת זיקת מעבר זו. יש לקבוע תא שטח נפרד ביעוד שביל בתחום מדרגות על מנת להבטיח מעבר ציבורי המשכי בין החלק הצפון מזרחי של רחוב הקבלן לחלקו המערבי דרך גן הפסגה מתחם ההפלאה ומתחם הפסגה

5. יש לקבוע סעיפי הפקעה בתיאום מחלקת נכסים
6. יש לקבוע תנאי להיתר יהיה ביצוע ההפקעה ופתיחת המעבר בתיאום אגף שפ"ע
7. יש להציע פתרון מיגון לקומות קיימות של מבנה הפנימייה – מבנה C
8. קצה צפוני של החלקה חורג לתחום מדרכה קיימת, יש לעדכן קו כחול של התוכנית לפי קו המדרכה קיים ולסמן את תחום המדרכה ביעוד דרך.
9. מבנה הישיבה מסומן כמבנה B. התוכנית מרחיבה את חדר האוכל בקומת קרקע עד לקיר תמך בגבול מגרש דרום מערבי. תכנון זה מבטל את החלונות המשמעותיים של חדר האוכל לאורך כל החזית, יש לדאוג תאורה ואוורור לפי תקנות.
10. תוכנית מציעה תוספת משמעותית ללא פתרון חניה בתחום החלקה ומסמנת חניות ניצבות ברחוב כחלק מפתרון חניה של התוכנית. פתרון לא מקובל יש לסמן חניות במקביל להרחיב, מדרכה עם רצועת שתילה משמעותית בתיאום אגף תושי"ה ושפ"ע.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג יהווה חזית חמישית ויתוכנן כגג כחול/ ירוק/ פעיל בתיאום מהנדס העיר ומחלקת איכות סביבה.
12. יש לתקן את השימושים המוצעים בסעיף 4.1 – לבטל שימוש של אכסנה ולרשום במקום שימוש של מעונות ישיבה
13. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לקוי בניין וגובה בינוי
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. לקבוע הוראות בניה באבן – אבן טבעית בגוון סיתות וכיחול בהתאם לקיים
17. יש להשלים חוות דעת של המחלקות הבאות: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, חח"י, אגף תושי"ה
18. 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.

19. 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.

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

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1173210
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	הדר עמוס
עורך התכנית:	ולצ'ונוק יעקב
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	17/07/2023
כתובת	הסוללים, בית הכרם רחוב הסוללים, בית הכרם, בין הרחובות בנאי והחלוץ

גוש	חלקה	בשלמות
30154	115	כן
30154	116	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/12/2024	1. ועדת המשנה הנקודתית של הוועדה המחוזית דנה בתכנית ביום 29.10.2023 וביום 23.06.2024 והחליטה להפקיד אותה בתנאים. בין היתר, הוחלט לערוך את התכנית כתכנית איחוד וחלוקה. 2. בפני הוועדה הוצגה טבלת ההקצאה והאיזון חתומה על ידי בעלי העניין ומאושרת על ידי שמאי הוועדה. הוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלת ההקצאה והאיזון ואישר אותה ובהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלת ההקצאה והאיזון המעודכנת. 3. בנוסף, ובהמשך להחלטות הקודמות בעניינה של התכנית, הוועדה מבהירה שאחוזי הבניה המותרים לבניה אשר נקבעו בהחלטת הפקדה עומדים על 130% בניה מירביים למגורים, וכי השטחים הנדרשים עבור חדר טרפו יהיו בנוסף לשטחי המגורים ויקבעו כשטחים עיקריים מתחת לקרקע.
23/06/2024	החלטה 1. הוועדה מבהירה כי בהחלטת הוועדה מיום 29.10.2023 נפלה טעות בניסוח הסעיף בנושא איחוד וחלוקה, כשנקבע בטעות כי החלוקה תהיה על חשבון העיריה.

2. כן, מחליטה הוועדה לא לכלול חלקה 117 מתחום התכנית מכיוון שכבר קיים יעוד זיקת הנאה לפי תכנית 5702 אשר מאפשר גישה חופשית למעבר הולכי רגל ברחוב הסוללים. 3. בהתאם לכך קובעת הוועדה כי סעיף 4 בהחלטה מיום 29.10.23 יבוטל וסעיף 5 יתוקן כך שיקבע כי בחלקה 115 ישונה היעוד מזיקת הנאה ליעוד שביל. שינוי זה לא יצמצם את היקפי הבניה המותרים במגרש. 4. התכנית תיערך כתכנית איחוד וחלוקה, לאישור היועץ השמאי של הוועדה והטבלאות המתוקנות יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית. 5. יתר הסעיפים בהחלטה מיום 29.10.2023 עומדים בעינם.	
החלטה התכנית ירדה מסדר היום.	09/06/2024
חברים שנכחו: גידי בן עמי- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולסקי. החלטה: לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת עמדת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה לאמץ המלצת הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית כמפורט להלן: 1. תותר הגדלת אחוזי בנייה במגרש עד 130% שטחים מירביים מעל הקרקע, במבנים עד 3 קומות בכל חתך עם גג רעפים וב-4 קומות בכל חתך עם גג שטוח, זאת בהתאם למדיניות הוועדה ולתכנית השכונתית 16000 בית הכרם. 2. פתרון החניה המוצע עבור תוספת יחידות הדיור מעל המאושר בהיתר יבחן בהתייעצות עם יועץ התנועה של הוועדה. 3. יש לשמור על העצים הבוגרים בעלי ערכיות בשולי המגרש בחלקות הגובלות מדרום וממערב לתכנית. קו הבניין התת קרקעי יתוקן בתיאום עם לשכת התכנון. 4. יש להגדיל את הקו הכחול לצורך הסדרת רחוב הסוללים ביעוד שביל, לצורך כך יש לכלול את חלק מחלקה 117. הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית למען הסדרה סטטוטורית של השביל ופיתוחה.	29/10/2023

5. יש לשנות את היעוד מזיקת הנאה ליעוד שביל, שינוי זה יעבור הליך של איחוד וחלוקה על חשבון העירייה. שינוי זה לא יצמצם את היקפי הבניה המותרים במגרש.

6. יש לשמור ככל הניתן על שיפוע קיים של המעבר ללא מכשולים ולהושיב את הבינוי המוצע באופן מיטבי לאורכו בהתאם לטופוגרפיה, ללא קירות תמך מיותרים. יתוכנן טיפול נופי לאורך ובקצוות השביל.

7. יש לכלול את חלקה 116 המיועדת לחדר טרפו בתחום הקו הכחול של התכנית ולהוסיפה למגרש המיועד למגורים, יש להטמין את החדר טרפו בשטח החניון בתת הקרקע במלואו. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום תכנון עם חברת החשמל.

8. יש לסמן את העצים הקיימים בתחום המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.

9. יקבעו הוראות בעניין נטיעת עצים במגרש כלפי השביל בתיאום עם אגף שפ"ע. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת העצים בפועל.

10. גובה גדר מסביב למגרש לא יעלה על 1.2 מטר כלפי השביל וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי.

11. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של 50 ס"מ לכל היותר ממנה.

12. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ומספר קומות.

13. החניה תהיה תת קרקעית במלואה עפ"י התקן התקף, פתרון החניה והסדרי תנועה יתואמו עם יועץ התנועה של הוועדה.

14. יש להשלים חוות דעת מאגף תושבי"ה, אגף נכסים וחברת החשמל.

15. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות : תכנון ופיתוח בר-קיימא, תברואה, איכות הסביבה ושפ"ע והטמעתם בכל מסמכי התכנית. במידה ולא תתקבל התייחסות המחלקות בתוך 60 ימים ממועד העברת מסמכי התכנית לידיה, יראה הדבר כקיום חובת ההיוועצות.

16. תיקונים טכניים לרבות ייעודי קרקע ושימושים בהנחית לשכת התכנון.

17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות

בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. הערה : החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : בהמשך לפגישה שנערכה עם מבקש ועורך התוכנית התקבל נספח בינוי מעודכן (טרם עלה למערכת מבא"ת) חוות דעת זו מתייחסת לנספח זה. יש להגדיל את הקו הכחול לצורך הסדרת רחוב הסוללים בייעוד שביל, לצורך כך יש לכלול את ח"ח 117. לצורך הסדרה סטוטורית של מעבר קיים זה כשביל. הועדה המקומית מצטרפת כמגישה לצורך הסדרת המרחב הציבורי. בשל הדרישה להגדיל קו כחול להסדרת דרך יש להוסיף סעיף הפקעה סטנדרטי. התוכנית המוצעת מציעה את רחוב הסוללים כזיקת הנאה בהתאם לתכנית המאושרת החלה בשטח, מדובר על מעבר ציבורי המחבר בין רחוב החלוץ לרחוב הבנאי. יש לשנות את זיקת ההנאה לייעוד שביל שיועבר בהליך של איחוד וחלוקה ע"ש העירייה. שינוי זה אין בו בכדי לצמצם את היקפי הבניה שניתן לאשר לפי המדיניות. בהמשך לסעיף הקודם התוכנית מציעה שינוי מפלסים של המעבר הציבורי ומדרגת אותו עם מספר רב של מדרגות, תכנון זה לא מקובל. יש לשמור ככל הניתן על שיפוע קיים של המעבר ללא מכשולים ולהושיב את הבינוי באופן מיטבי לאורכו בהתאם לטופוגרפיה ללא קירות תמך. יש לסמן גינון בשארית השטח, בצורת משולש צמוד למעבר, שנוצר בחלק הצפוני של המגרש .	23/08/2023

חדר הטרפו- יש לכלול את חלקה 116 המיועדת לחדר טרפו בתחום הקו הכחול של התכנית ולהוסיפה למגרש המיועד למגורים, יש להטמין את חדר הטרפו בשטח חניון המגורים בתת הקרקע. יש לקובע סטיה נכרת לכך שחדר הטרפו יוצע בתת הקרקע במלואו ולא תותר הקמתו מעל פני הקרקע. תנאי להתיר יהיה תאום תכנון עם חח"י.

התכנית לא מסמנת עצים בוגרים לעקירה/ שימור בתחומה כנדרש. יש לסמן ולעדכן את כל מסמכי התכנית בהתאם.

התוכנית מציעה קו בניין תת"ק בקו אפס לכיוון דרום ומערב, בחלקות המצרניות צמוד לגבול המגרש ישנם עצים בוגרים רבים. יש לפעול לשימור עצים בוגרים בעלי ערכיות בשולי המגרש המיועד לבנייה, יש לתקן את קו הבניין התת קרקעי ל- 3 מ' לפחות על מנת לשמר את העצים, כמו כן יש לקובע הוראות מפורטות להבטחת שימור העצים בזמן הבניה בתאום עם מחלקת איכות הסביבה ואגף שפ"ע.

תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים בעלי ערכיות במגרש בהיקף בדגש לכיוון מזרח של לפחות 3 עצים לשביעות רצון אגף שפ"ע. יש לקובע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.

התוכנית מייצרת בחזית הדרומית באזור הכניסה קיר תמך בגובה 3 מ'. שטחים מעל פני הקרקע יהיו עבור שימושים עיקריים, ניתן לבחון להעביר את הלובי לחזית וחדרי שרות להפנות לכיוון החניון. יש לתקן את התכנית כך שלא יוצעו קירות תמך בכלל והבינוי יגשר על הפרשי הטופוגרפיה.

יש להסיר את הוראה 4.1.1 כי מגורים יהיו עד 200%. יודגש כי שטחי הבניה המרביים יהיו עד 130% עיקרי ושרות מעל פני הקרקע בהתאם למדיניות.

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

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

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת. יש לקבוע יחס החלפה לתוכנית 101-0217125 ו- 5022 מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'. המבנה יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות השלמות חו"ד של הגורמים הבאים : אגף תברואה, אגף שפ"ע, אגף תושייה, חח"י, מחלקת נכסים (בדבר העברת השביל ע"ש עיריית ירושלים) תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. 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	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות
תכניות מאושרות: • תוכנית 217125 משנת 2016 לשינוי קווי בניין לתוכנית 5702 • תוכנית 5702 משנת 2004 יעדה את החלקה לאזור מגורים 4 מיוחד עם זיקת הנאה לציבור בגבול המזרחי של החלקה וחלקה נפרדת לתחנת טרנספורמציה בחלק הדרומי של המגרש, שטח בניה מירבי 1185.05 מ"ר ל 8 יח"ד ב 3 קומות.

תקן חניה:

עירוני גבוה

מצב מופקד:

התוכנית מציעה הקמת אגף חדש לבניין שאושר בהיתר בניה וטרם הוקם, כמפורט: 4 קומות מעל כניסה קובעת וחניון תת קרקעי, 12 יח"ד, סה"כ שטחי בניה 3349 מ"ר, אחוזי בניה מרביים 306.6%, אחוזי בניה מעל הכניסה קובעת 157.70% -
היתר מאושר: 2016/0987.00 משנת 2022 - מבנה בין 3.5 קומות על גבי חניה, סה"כ שטחי בניה מרביים 1097.17 מ"ר בכ"כ 87%, 8 יח"ד. חשוב לציין היתר כלל קונטור אגף להרחבה עתידית.

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

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

חגית וישי בר וידידה חייט בעלת זכויות חכירה בבית הגובל בבניה מבוקשת, בעלי דירה ברחוב החלוץ 49 (גוש 3054, חלקה 35), ירושלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות לתוספת דירות, להגבהת הבניין ולהגדלת אחוזי בניה מכוח תכנית הנדונה על גבי בניין מאושר בהיתר מס' 2016.0987.00 (טרם נבנה) וחוסר איזון בין זכויות הקנייניות לבין זכויות הציבור בכלל והשכנים הגובלים בפרט: מבוקשות 11 יח"ד לעומת 8 יח"ד מאושרות בתב"ע, שטחים עיקרים מבוקשים 1522 מ"ר לעומת 624 מ"ר מאושרים, גובה בינוי מבוקש כ-15 מ"ר לעומת 13.5 מ"ר.
2. היקפי הבניה המוצעים מתעלמים מהמרחב הסביבתי בו נמצא המגרש. מוצע בינוי 4 קומות כאשר גובה הבתים המקיפים את המגרש, הינו 2-3 קומות. בנוסף נראה כי השימוש אינו מותאם: נראה כי מלכתחילה כלל לא תוכנן למגורים אלא הוא היה חלק מה"משבצת" של ויצו.
3. אין למגרש זה אפשרות הגעה עם כלי רכב ולא עם רכב טיפולי כמכבי אש, הגישה היחידה הייא דרך שביל להולכי רגל אשר מוביל למעונות יום של ויצו, והוא מאפשר להולכים מרחק הבנאי שביל קיצור לרחוב החלוץ.
4. גובה הבינוי המוצע נוגד את האופי השכונה ואת ההנחיות והכללים לתכנונה ואך תיווצר פגיעה פגיעה אנושה בזכויות המתנגדים לעניין, נוף, זכויות שמש ואור.

5. התנגדות לקווי בניין אשר אינם מאפשרים שמירה על העצים הקיימים בגבולות המגרש בנכסים הגובלים.

התנגדות מספר 2 :

יאיר לבנה, טל לבנה, תומי קפלן, רות בנקיר, צבי כהן, יובל טנא, עזר אליסיאן, יעל עשור, עדו מיכאלי-דיירים ובעלים של דירות ברחוב החלוץ 51, ירושלים.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות לבניית מבנה במגרש ריק שכונה ותיקה ומאוכלסת במלואה, בצמוד לבניינים קיימים בני 60 ויותר. בדרך כלל בשכונות ותיקות ומאוכלסות במלואן לא מקימים בנין מן היסוד במגרש ריק בצמוד לבניינים קיימים.
2. המגרש אינו נגיש משום כיוון - לא מרחוב הבנאי ולא מרחוב החלוץ. ובוודאי שלא "מרחוב הסוללים". רחוב הסוללים הוא שביל ברוחב מטר וחצי שמסומן במפות בדיוק באותו אופן כמו רחוב החלוץ שרוחבו 20 מ'. בנוסף במסמכי התכנית נכתב "קיימת גישה עם רכב מרחוב הבנאי". זה לא נכון - אין גישה למגרש עם רכב מרחוב הבנאי. לכל היותר ניתן להתקרב עם רכב פרטי מרחוב הבנאי לתחתית רחוב הסוללים בחלק שמרוחק מהמגרש שבו מבקשים עכשיו להקים בנין, וגם זה - עם רכב פרטי בלבד, לא עם רכב כבד או משאיות.
3. הבניה צפויה ליצור סיכונים בטיחותיים משמעותיים גם בבניינים הסמוכים למגרש וגם ברחובות החלוץ והבנאי: בשל עבודות בניה תיווצר פגיעה הנדסית למבנים הקיימים בחלקות מצרניות, יוגדל הסיכון לתאונות דרכים ולתאונות אחרות עקב ההפרעות לתנועה, ההפרעות לחניה, נזק לכבישים ולמדרכות ולתשתיות וחפצים שונים, ומפגעים נוספים.
4. מאחר ולא קיימות מפות מדויקות לתשתיות תת קרקעיות ביצוע עבודות במגרש צפוי לגרום לפגיעה קשה בתשתיות, וכתוצאה מכך לנזקים משמעותיים הן לבניינים מסביב והן במקומות רחוקים יותר.
5. מתחם תעש: החומרים המסוכנים שחלחלו לאדמה במהלך עשרות שנות פעולת מפעל תעש יצרו מתחת לאדמה כיסים של גזים רעילים. עבודות חפירה מאסיביות, מהסוג שדרוש לשם הקמת בנין (ובפרט עם חניון תת-קרקעי), עלולות בסבירות גבוהה להביא לתזוזות שיוכלו לשחרר גזים רעילים שהיו אצורים בבטן האדמה במשך עשרות שנים, ואלו עלולים לזרום לתוך הדירות הקיימות. דיירים קיימים בשכונה עלולים לסבול מהרעלה כתוצאה מעבודות אלו, בלי שאפילו ידעו מה גרם לפגיעה הבריאותית בהם. הסיכון עלול לעלות חס וחלילה בחיי אדם.
6. תנועה וחניה: הקמת בנין במיקום שאינו נגיש תכביד על החניה ברחובות הסמוכים ועל התנועה בהם.
7. ירידת ערך: הקמת בנין בשטח שהיום הוא שטח פתוח תגרום לירידת ערך של הדירות בבניינים מסביב.
8. התכנית הנוכחית מהווה הפרה בוטה של עקרונות תכנית האב. היא פוגעת בקו הרקיע, ובכך היא מנוגדת גם לתכנית האב. בנוסף בית הכרם היא שכונה ירוקה משפיעה גם על ירידת הערך שנגרמת כשבונים בנין חדש שמסתיר את הנוף לדירות הקיימות.
9. התנגדות לקווי בניין אשר אינם מאפשרים שמירת עצים בוגרים.

10. בעלי הקרקע במגרש זה, מגישי התכנית, הראו חוסר אחריות חמור בשימוש במקרקעין, בכך שלא טיפלו בצמחיה שצמחה במגרש, עד שביום 5.5.2013 פרצה שריפה של ממש במגרש זה והגיעה עד הבניינים הסמוכים לפני שכוחות הכבאות הצליחו להשתלט על האש.

התנגדות מספר 3 :

מרדכי ולאח שלאר, אורי ותמר דבי, יצחק וחנה וולך, דני מזור, עמוס אגרון, טל ומשה אורון- דיירי הבית מרחוב הסוללים 5 (גוש 30154, חלקה 48), ירושלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. התאמת הבינוי למצב הקיים בחלקות מצרניות עם דגש למגרש 48 - התנגדות לגובה מוצע של הבינוי- גובה הבניין המוצע הינו 15.5 מטר מקו האפס בזמן שהקומה הראשונה בבניין (הסוללים 5) היא בעצם מינוס אחד מול הבניין המוצע. זה אומר שיהיה פער של שש קומות מפלס ה-0.0 של המבנה הקיים לבניין המתוכנן.
2. רחוב הסוללים – רחוב ללא מוצא עם שביל מעבר להולכי רגל בסופו, הרחוב מסתיים שני מטרים לאחר הכניסה לשביל הגישה לבניין הקיים של מתנגדים. רחוב אינו מאפשר תנועה של משאיות על כן בזמן הבניה המוצע למשאיות ע"פ התוכנית יהווה סכנה מיידית לכל דיירי הבניינים (יש לציין שמעל ממחצית הדיירים הם בעלי משפחות עם ילדים קטנים (לא תהיה אפשרות לייצר מעבר בטוח להולכי רגל לפי מתווה הרחוב הקיים היום).
3. חשש לפגיעה בעצי האורן קיימים אשר אסורים לכריתה בזמן החפירה. בנוסף חשש כי עבודות חפירה סמוך לשורשי העץ יסכנו את הבניין מכיוון שנפילה של עץ כזה על הבניין שלנו שנבנה בשנות השישים הינו מסוכן.
4. הגדלת תמהיל דירות תגדיל את תדירות וכמות של הרכבים שיעברו ברחוב צר, הדבר אמור ליצור סיכון עבור הולכי רגל המתגוררים באזור.
5. רחוב הסוללים צר מלהכיל רכבים. תהליך הבניה וגם לאחר השלמתו יסכן את הילדים ויצמצם באופן גורף את האפשרות להחנות במקום.
6. הקומות שהתווספו לצד הגדלת מספר הדירות מעשה לא הגיוני בהתאם לגודל המגרש, מיקומו וגובה הבניין החורג ממה שנהוג בבית הכרם הישנה ובניגוד לתקנות המגבילות את גובה הבניה.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הגדלת אחוזי בניה ותוספת יח"ד התכנית מציעה כ-158% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מה-29/12/2024 והחלטת הוועדה מקומית מה 29/10/2023, אחוזי הבניה המותרים לבניה יעמדו על 130% בניה מירביים למגורים מעל

הקרע. יש לצמצם את הבינוי בהתאם, צמצום זה עונה על ההתנגדויות בנושא היקף זכויות הבניה המבוקש ואי התאמה לתכנית 16000 שקודמה לכל השכונה ולאחר ביטולה מהווה מדיניות לשכונה לבחינה של תכניות.

2. **לקבל את ההתנגדות** לנושא חשש לפגיעה בעצי האורן (חלקה 48). התכנית מציעה בחזית הדרומית בינוי של חצרות פרטיות עד קצה גבול מגרש במפלס יותר גבוה ממפלס הקרקע הקיים ובקרבת עצים קיימים בחלקה מצרנית 48- בשל חשש בפגיעת העצים הקיימים המסומנים לשימור לא תאושר בניית חצרות פרטיות עד קצה גבול מגרש, תוצע נסיגה בכ- 1 מ' מגבולות המגרש, רצועה זו תפותח כקרקע מגוננת ללא שינוי מפלס קיים. בנוסף אין התאמה בין עצים המוצגים בנספח בינוי לבין עצים המוצגים בתשריט- יש לתקן את התשריט ולהציג את העצים הקיימים בהתאם.

3. **לדחות את התנגדות** לנושא תנועה וחניה: הקמת בנין במיקום שאינו נגיש יכביד על החניה ברחובות הסמוכים ועל התנועה בהם, כמו כן הגדלת תמהיל דירות יגדיל את תדירות וכמות של הרכבים שיעברו ברחוב צר, הדבר אמור ליצור סיכון עבור הולכי רגל המתגוררים באזור. מדובר בתכנית יחסית קטנה שמציעה תוספת של כ 4- יח"ד לתב"ע המאושרת (8 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד) אשר מלווה ביועץ תנועה הן של התכנית ונבחנת גם ע"י יועץ תנועה של הוועדה המחוזית -מדובר על תוספת קטנה ולא משמעותית שאין לה השפעה משמעותית על היקפי התנועה כמו כן לעניין רוחב הרחוב, התכנית נבדקה על ידי אגף שפ"ע ונמצאה תקינה. בנוסף, התכנית מציעה חניון תת"ק שאמור לתת מענה לנושא החניה.

4. **לדחות את התנגדות** לעניין הגבהת גובה המבנה – מוצע בינוי בגובה של 4 קומות ועוד עליית גג אשר נדרשת לתפעול תקין של גג המבנה. גובה המבנה תואם את מדיניות הוועדה ולתכנית השכונתית 16000 בית הכרם, המאפשרת בינוי עד 4 קומות בכל חתך.

5. **לדחות את התנגדות** לנושא חוסר הנגישות למגרש. המגרש נגיש לתנועה מכנית ורגלית מכיוון הדרום, הגישה המוטורית המוצעת למגרש גם מכיוון הדרום. בנוסף התכנית מסדירה את השביל הקיים (רחוב הסוללים).

6. **לדחות את התנגדות** לקווי בניין אשר אינם מאפשרים שמירה על העצים הקיימים בגבולות המגרש בנכסים הגובלים. מוצעים קווי בניין תת קרקעים בקו בניין 0 ממערב, מזרח, ונקודתית מדרום- כל הקווי בניין נמצאים במרחק המאפשר שימור עצים בחלקות מצרניות למעט אזור הקמת חדר טרפו מדרום כמו, כן הוראות התכנית מהגנות את הנושא של שימור העצים.

7. **לדחות את ההתנגדות** לנושא התאמת הבינוי למצב הקיים בחלקות מצרניות עם דגש למגרש 48 = התכנון המוצע תואם לטופוגרפיה, בנוסף הוראות התכנית מאפשרות גמישות במפלס הכניסה בהפרש של 50 סמ' לכל היותר.

8. **לדחות את התנגדות** לנושא מיקומו וגובה הבניין החורגים ממה שנהוג בבית הכרם הישנה ובניגוד לתקנות המגבילות את גובה הבניה. התוכנית נבחנה ונמצאה תואמת מדיניות תכנון באזור לעניין גובה, המיקום המוצע תואם את השימוש אשר גם בעבר היה מגורים, חשוב לציין כי מדובר בסביבה הכוללת מבני מגורים.

9. **לדחות את ההתנגדות** לפגיעה אנושה בזכויות המתנגדים לעניין, נוף, זכויות שמש ואור. המבנה המוצע שומר על מרחק סביר ומקובל מגבול החלקה ומהמבנים הגובלים

10. **לדחות את התנגדויות** הקשורות לתקופת הבניה- תקופת הבניה עלולה להביא איתה אי נוחות זמנית שהיא בלתי נמנעת בבניה חדשה ותעשה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים, ככול והמתנגדים סבורים

עדיין כי הם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

11. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין זיהום של מתחם תעש- יש לתאם את נושא

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

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1276443
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	גרינשטיין צבי
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	28/04/2025
כתובת	אגרות משה 26, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	126	לא

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

הרחבות דיור בתוספת שטחים בקומת קרקע תחתונה והסבת שטח מחסנים, הנמכת חצר ותוספת מרפסות. רחוב אגרות משה 26-28, רמת שלמה.

- קביעת בינוי לתוספת בניה והסבת שטחי שירות לשטח עיקרי למגורים בקומת קרקע תחתונה לשם הרחבת יח"ד, ותוספת של מרפסות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- הגדלת שטחי הבניה בתכנית ל- 1,635 מ"ר כוללים. מתוכם 1,526 מ"ר שטח עיקרי (1,425 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 101 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו- 109 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.
- קביעת קווי בניין לבניה.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות בגין הריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	11	1,219.24	100	1,635	134% בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	11	1,219.24	100		

תיאור המצב הקיים			
בניין מגורים בן 3 קומות מעל מפלס הרחוב וקומת מרתף. החצר מעל למפלס הרחוב. חזית מסחרית בצד הצפון מערבי של הבניין.			
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מס' 1132786 - משנת 2024 שינוי הוראות בניי בתכניות 14000, 14000א-14000ט, רמת שלמה. תכנית מס' 14000 - משנת 2015. הגדירה את שטח התכנית ביעוד אזור מגורים. תא שטח 10 – טיפוס ג'1. תוספת 489 מ"ר עיקריים לשטחי הבניה המאושרים בהיתר מקורי (94/218). ו-58.40 מ"ר שטח מסחר. סה"כ מאושרים 1,519.79 מ"ר שטחי בניה מרביים בבנין. 11 יח"ד.			
היתרים: 1994/0218.00 משנת 1994 הקמת בניין חדש בן 3 קומות, סה"כ שטחים מאושרים 1148.11 מ"ר. 1994/0218.01 משנת 2017 – הופק היתר בניה תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים. סה"כ שטח 50.03 מ"ר. תוספת קומה מתחת לקומת כניסה. 1994/0218.02 משנת 2017 – הופק היתר בניה הרחבת דיור על פי תב"ע 1400. סה"כ שטח 27.67 מ"ר. תוספת של מרפסת. 1994/0218.04 משנת 2019 – הופק היתר בניה שינוי בפיתוח, הנמכת מפלס חצר פרטית, שינויים בפתחים. 1994/0218.05 משנת 2024 – הופק היתר בניה ריצוף גג קיים וסגירת מרפסת, סה"כ שטח מוצע 17.28 מ"ר. 1994/218.06 8.6.2025 – דדונה ברשות הרישוי תוספת בניה ע"פ תב"ע + מרפסת זיזית וריצוף גג קיים. תוספת 80.47 מ"ר שטח עיקרי.			
עבירות בניה: לא אותרו תיקי פיקוח פעילים.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני ט. התייחסות לתכנית הבניה : אזור מגורים עירוני ללא ציפוף, ניתן להציע הרחבות דיור ותוספת יח"ד. י. תקן חניה עירוני: בינוני			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות

שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא	חזית מסחרית	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתוכנית 1276443 - כללי - התוכנית מציעה תוספת שטח בקומת קרקע תחתונה עבור הרחבת הדירה מעל וכן הגדלת הדירה על חשבון מחסנים, והנמכת חצר ומרפסות. - התוכנית מציעה שינוי בייעוד הקרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב', עם שימושי מגורים ומסחר. - חוו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 7 ומונה תדפיס תשריט 4. - הערות להוראות התוכנית - נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו במרתף או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות אקוסטיים. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. - תנאים להיתר בניה 4.1 בשלב ההיתר, הבקש תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בנוגע לאוורור הדירה בקומה הנמוכה והקירבה לחדר החשמל הצמוד.
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חוו"ד תכנית מס' 1276443 - רח' אגרות משה 26-28, רמת שלמה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטח בקומה קרקע תחתונה עבור הרחבת הדירה מעל וכן הגדלת הדירה ע"ח מחסנים הנמכת חצר ומרפסות. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים שנקבע בתכנית 14000 לאזור מגורים ומסחר. התכנית חלה על חלק מחלקה 126 בגוש 30563, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. 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: 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 ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון 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 ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 126 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 476/2000 הרשומה מתאריך 17.10.2001. מבדיקה שנעשה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

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

המלצת מהנדס העיר
להפקיד את התכנית בתנאים מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- 1- יש לתקן לפי הסעיף בחוק התכנון והבניה שמכוחו מקודמת התכנית בסעיף 1.4 בהוראות התכנית. יש להציג חישוב שטחים בטבלה בנספח הבינוי בהתאם.
- 2- יש לוודא התאמה של תוספות הבניה המוצעות בהתייחס לתכנית המאושרת ולהיתרי הבניה שהוצאו ומקודמים כעת בבניין ותכניות מאושרות במקום, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם בתיאום עם מחלקת תכנון.
- 3- ניתן להציע בינוי בקונטור הבניין הקיים והמאושר בקומת הקרקע התחתונה, תוך הנמכה של מפלס החצר בקומת קרקע, והסבת שטח שירות מאושר לשימוש למגורים.
- 4- יש לציין מפלס החצר המונמכת ומפלס החצר הקיימת ביחס למפלס הרחוב, בתכנית, חתכים וחזיתות.
- 5- תנאי להיתר בניה לבינוי המוצע מתחת לבניין יהיה חו"ד קונסטרוקטור.
- 6- תנאי להיתר יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בנוגע לאוורור הדירה בקומה הנמוכה והקירבה לחדר החשמל הצמוד.
- 7- לא ברור למה מוצע בינוי ורשת ברזל בחזית הצפון מזרחית בקומת הקרקע. אם מוצעת חצר אנגלית לאוורור חללים בקומה שמתחת שאינם מוצגים בתכנית. בינוי זה לא מוצג בחזיתות וחתכים. יש לבטל את הבינוי המוצע, או להבהיר את המטרה, בתיאום מול מחלקת התכנון.
- 8- יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה בכל מסמכי התכנית ולהוסיף הוראות בתקנו, תנאי תחילת עבודות יהי הריסה של עבירות הבניה בדירות המבקשות את היתר הבניה.
- 9- בנספח הבינוי רואים שיש ניוד מיקום שטח מרפסות מאושר בתכניות קודמות ושינוי מיקומן ושטחיהן. יש לציין במלל איזה מרפסות מאושרות בוטלו, ואיזה חדשות מוצעות במקומן, ולקבל את ההסכמה של הדירות בהתאם, יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון
- 10- לציין מידות מרחק המרפסות המוצעות מגבול החלקה. המרחק לא יפחת מ 2.6 מ"ר על פי הוראות תכנית מאושרת 1132786 החלה במקום.
- 11- להוסיף בשלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית כי כל יתר התוספות המאושרות על פי תכנית 14000ג' שלבי הביצוע יהיו בהתאם למאושר בתכנית 1132786.
- 12- יש להוסיף הוראות לעניין שימור עצים קיימים.
- 13- יש לסמן מידות לקווי הבניין מגבול המגרש בתשריט.
- 14- התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ויוטמעו תיקונים טכניים.
- 15- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

16- לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.

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

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות תכנית:

1- להשמיט הוראות מתחת לטבלה 5.

2- לציין גובה מבנה בטבלה 5 ושטחי הבניה המאושרים למסחר.

נספח בינוי:

3- סימוני חתכים לא תואמים את המיקום המסומן בתכניות. יש לתקן.

4- לציין כותרות בחתכים.

5- לציין מפלסים על גבי התכניות והחתכים בנספח הבינוי.

6- יש לסמן חץ צפון בכל התכניות.

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1411420
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	יפח נח
עורך התכנית:	חיון מרדכי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	07/05/2025
כתובת	הרב ש"י זווין 6, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30649	19	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 11 תשריט 2

מטרת התכנית:
הרחבות בינוי ברח' הרב זווין 6, ירושלים.
עיקרי הוראות התכנית:
- שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג' - קביעת בינוי לתוספות בנייה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי. - קביעת מס' הקומות ל-5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. - הגדלת שטחי הבניה בשטח בסך של 4,340.1 מ"ר, מתוכם 2,902.36 מ"ר עיקרי ו-677.72 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-688.16 מ"ר עיקרי ו-71.86 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת סך 19 יח"ד. - קביעת קווי בניין לבניה. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	19	1,658	100	כ-257% בנייה מרביים.
תיאור המצב הקיים				
בשטח התכנית קיים מבנה בן 5 קומות מרחוב ש"י זווין ו-6 קומות מרחוב שמואל גדליה ניימן, עם חזית מסחרית ב-2 הרחובות, מצפון לחלקה קיימת חנייה המשמשת את המסחר והמגורים בתחום החלקה.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 6125 – משנת 2002, מייעדת את ההחלקה לאזור מגורים מיוחד, 4 קומות מעל קומת מסחר וקומה תת"ק, ועד 16 יח"ד.			
היתרים: 1992/0357.04 – משנת 2008, הופק הוצא היתר בנייה, תוספת 3 קומות מגורים, 16 יח"ד, וגן מעל מרכז מסחרי קיים. 1992/0357.07 – משנת 2009, תוכנית שינויים, בניית ממדי"ם במקום ממק"ים ושינויים בנייה. 1992/0357.08 – משנת 2018, הופק והוצא היתר בנייה לתוספת 3 יח"ד בבניין מאושר על מרכז מסחרי קיים. 2010/0337/00 – משנת 2013, הופק הוצא היתר בנייה לתוספת שטח עיקרי לחנות. 2010/0337/01 – משנת 2021, הופק והוצא היתר בנייה לתוספת שטח ל-2 דירות. 2010/0337/02 – משנת 2021, הופק והוצא היתר בנייה תוספת 5% השלמת גג.			
עבירות בניה: קיימות מס' עבירות בנייה במערכת.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יא. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000 – אזור מגורים עירוני, עד 6 קומות. יב. תכנית אב – אין. יג. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם- אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת-			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ		לא	
מבני ציבור		לא	
עתודות / אחר			
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1411420 – רח' הרב זווין 6, נוה יעקב כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות בינוי ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 6125 לאזור מגורים ג'.		

התכנית חלה על חלקה 19 בגוש 30649, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 19 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 904/2005 הרשומה מתאריך 24.11.2008. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	אגף תברואה
--	------------

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית מציעה הרחבות דיור		התאמה לחזון העיר
התכנית מוסיפה שטחי מסחר למסחר הקיים.		כלכלת היישוב/ הרשות:
ל"ר		השפעות חברתיות:
ל"ר		תשתיות ותחבורה:
מוצע בינוי בחלק הדרומי כלפי מעבר קיים בתחום המגרש למסחר בחלק המזרחי של המגרש		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- ניתן לאפשר את הבינוי המוצע בחריגה מהמדיניות בנושא קווי הבניין בחלק הדרומי והמזרחי מאחר ומוצע בינוי של עמודת ממ"דים ומרפסות בקומות העליונות כלפי רח' הרב שמואל גדליה ניימן אשר הינו רחוב רחב ברוחב של כ-18 מ'.
- עמודת הממדי"ם המוצעת כלפי חזית מזרחית דרומית, קיים מעבר למדרגות, יש לתכנן את התוספת כך שישמר רוחב מעבר של 1.3 מ' נטו.
- קווי הבניין יסומנו בהתאם לאמור לעיל ועפ"י קונטור המבנה המוצע לרבות שטחי מרפסות.
- יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות, גובה בינוי, קווי בניין.
- יש לסמן להריסה עבירות בנייה קיימות שלא ניתן להכשירן במסגרת התכנון המוצע ובהתאם לאמור לעיל, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר
- יש לתאם מול אגף תברואה את הקרבה בחזית צפון מערבית של עמודת הממדי"ם לפחים המוטמנים. התכנית תתוקן בהתאם להערות האגף.
- יש לקבוע בסעיף שלביות הביצוע כי כל עמודה של ההרחבות תיבנה בהינף אחד. הרחבה המוצעת למסחר תיבנה בהינף אחד.

8. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
10. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
11. 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.

הערות טכניות :

12. בהוראות התכנית :
 - א. בסעיף 1.6, יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות וכן יחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
 - ב. בסעיף 7.2, יש לציין כי זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.
 - ג. בטבלה שבסעיף 5, יש להסיר את הערה 1.
13. בנספח הבינוי, הועתק לכל תכנית מייל של פיקוד העורף וכן חלק מנספח מצב מאושר, יש להסיר.

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1013143
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	נור אלקודס
עורך התכנית:	טויל בשיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/04/2025 בדיקת בעלויות נעשתה על סמך הנוהל החדש
כתובת	רח' אלמדארס ארס אלעמוד

גוש	חלקה	בשלמות
29989	129,128,130	
לא מוסדר		

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

מטרת התכנית
שינוי יעוד ממגורים לעירוב שימושים - מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור על מנת להכשיר שימוש לבית ספר פרטי במבני מגורים בתא שטח 1. הכשרת עבירות בניה. שינוי קו בניין עבור מבנה גן ילדים בתא שטח 2.
עיקרי הוראותיה
1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מבנים ומוסדות ציבור פרטי 2 2. הגדלת שטחי הבניה המירביים - 6,184 מ"ר בתא שטח 1 ו-348.33 מ"ר בתא שטח 2. 3. קביעת קווי בניין חדשים. 4. קביעת מס' יחידות הדיור המירביים - 17 יח"ד. 5. קביעת מס' קומות ל-4 קומות מעל קומת מרתף . 6. קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה. 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 8. קביעת הוראות בגין בנין/גדרות להריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד	
		מ"ר	%
דרך מאושרת		630.08	15.10
הערות		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	

		4.88	203.67		דרך משולבת
		16.41	685.12		מבנים ומוסדות ציבור
238%	6,184 (3,593 עיקרי)	62.18	2,595.09	17	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		1.43	59.82		שביל
		100	4,173.78		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
4 מבני מגורים - מתוכם 2 מבנים בשימוש לבית ספר פרטי מבנה 1 גן עירוני					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 2668 משנת 1998 – תכנית מתאר לשכונה אשר קבעה במקום אזור מגורים 5 מיוחד 50% זכויות בניה ושטח לבניין ציבורי.					
תכנית 6702 משנת 2005 אשר החליפה מיקום שטח גן ילדים עם מגורים , קובעת בינוי להקמת מבני מגורים בני 4 קומות מעל 2 ומות חניה, מבנה ציבורי בן 3 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות. שטחי בניה מירביים בשטח מגורים 3,658 מ"ר - 142% בינוי מירבי, ובשטח לבניין ציבורי 405 מ"ר מירבי. מס' יח"ד מירבי 28 ו8 חנויות גובה, בינוי 4 קומות.					
היתרים: ת.ב. 2006/637 משנת 2008 להקמת מבנים חדשים הכוללים 28 יח"ד					
עבירות בניה: ת.ע. 2021/4979.00 עם הליך משפטי עבור הגן ילדים					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – המבנים אינם לשימור עיר היסטורית – המגרש בתחום העיר ההיסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
י.ד. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. טו. התייחסות לתכנית הבניה – בינוי עד 4 קומות ו180% בינוי מירבי בתחום אגן העיר העתיקה. טז. תכנית שכונתית – עפ"י תכנית ראס אל עמוד בינוי עד 4 קומות בתחום אגן העיר העתיקה. במגרשים מעל 1.5 דונם ניתן לבנות 180% מגורים. יז. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:3 בתוספות.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
				תואם	תמ"א 35
				תואם	תמ"א 1
				ל"ר	תמ"א 18
					אחרת
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך	מוצע בתכנית	הערות		

שצ"פ	ההקצאות		
ל"ר			
מבני ציבור	לא נדרש	מוצע	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1013143 – שכי' ראס אל עמוד כללי - מדובר בתכנית המבקשת הכשרת עברות בניה ומבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד שנקבע תכנית 6702 לאזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית משנה יעוד של חלק ממגרש 1 ביעוד שב"צ שנקבע בתכנית 6702 לשביל. התכנית חלה על חלקות 128-130 בגוש 29989, מדובר בגוש שומה. בחלקה 128 קיים רישום בספר מס' 3002 דף 10. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 128 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 57/1951. - בחלקות 128-130 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1256/2005 הכשרה לרישום מתאריך 14.02.2006. תצ"ר זו הוכנה בהתאם לתכנית 6702. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. התכנית שבנדון משנה את גבולות חלקה ארעית [1] ביעוד שב"צ וחלקה ארעית [4] ביעוד מעבר ציבורי שנקבעו בתכנית 6702. 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 לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה	חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 6 ולגרסת תשריט מוצע 6 מתאריך 5.2.2025

למדיניות התכנון	1. המקום: ראס אל עמוד, שטח בין רח' אל מדארס ממזרח ומדרום ורח' אל מדארס סמטה 2 ממערב, בגוש לא מוסדר 29989 חלקות 128-130, 180. שטח התכנית 4.173 דונם. 2. מצב סטטוטורי: שטח התכנית מיועד לפי תב"ע 6702 לאזור מגורים 2 מיוחד - תא שטח 2 בשטח בסך 2,595 מ"ר; שטח לבניין ציבורי - תא שטח 1 בשטח בסך 686 מ"ר; דרך כפרית/משולבת - תא שטח 3 בשטח בסך 204 מ"ר; דרך קיימת/מאושרת - תא שטח 5-6 בשטח כולל בסך 630 מ"ר; ומעבר ציבורי להולכי רגל - תא שטח 4 בשטח בסך 60 מ"ר. לפי המצב המאושר ניתן לבנות בשטח למגורים 3 מבנים חדשים למגורים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים ת"ק עבור 28 יח"ד ו-8 חנויות. ניתן לבנות 6,058 מ"ר, מתוכם 3,108 מ"ר בשטח עיקרי. בשטח לבניין ציבורי יותר לבנות מבנה ציבורי בן 3 קומות מעל 2 קומות חניה ת"ק, עבור גן ילדים ומועדון. ניתן לבנות 405 מ"ר, מהם 330 מ"ר בשטח עיקרי. בשטח קיימים כמה מבני מגורים ובחלק המערבי בתחום מגרש 1 קיים מבנה המשמש לגן ילדים (נכס עירוני 8433 - בבעלות פרטית) של עמותת "נור אלקודס". לפי הרשום במערכת הנכסים השטח הבנוי הוא 405 מ"ר ופועלות בו 2 כיתות גן. 3. מצב מוצע: - שינוי יעוד ממגורים 2 מיוחד למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור - תא שטח 1 בשטח 2,595 מ"ר; השטחים המאושרים לדרכים נותרים כמות שהם (תא שטח 3, 4 ו-5; השטח לבניין ציבורי נשאר כמות שהוא בייעוד ומבנים ומוסדות ציבור - תא שטח 2 בשטח 685 מ"ר; והשטח בייעוד מעבר ציבורי להולכי רגל נותר כמות שהוא בייעוד שביל - תא שטח 6 בשטח 60 מ"ר. - תא שטח 1 יכלול שימושים למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. לפי טבלה 5 מוצעות בו 17 יח"ד. מוצע שטח כולל/מרבי בסך 6,184 מ"ר (238% בנייה), מתוכם שטח עיקרי בסך 3,593 מ"ר (138% בנייה). מדובר בתוספת של 485 מ"ר שטח עיקרי. מתוך סך השטח העיקרי מוצע 463 מ"ר למסחר. - תא שטח 2 יכלול שימושים לבי"ס פרטי וגן ילדים. מוצע בו שטח כולל/מרבי בסך 348.33 מ"ר (51% בנייה), מתוכו שטח עיקרי בסך 312.33 מ"ר (455% בנייה). לפי טבלה 5 מוצעות בו 2 יח"ד. 4. הערכת התכנית: - ראשית, יש כמה סוגיות שיש להבהיר לגבי הנתונים המוצגים במסמכי התכנית. בין השאר יש לברר כמה יח"ד סה"כ מוצעות בתכנית, מכיוון שקיימת סתירה בין נתוני יח"ד במסמכי התכנית לעומת הנתונים שהוזנו במערכת המידע - לפיהם מדובר בתוספת 11 יח"ד על 17 יח"ד מאושרות והגעה ל-28 יח"ד סה"כ. לפי טבלה 5 מוצעות סה"כ 19 יח"ד, מהן 2 בתא שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור. ולפי נספח הבינוי נראה כי מוצעות 17 יח"ד בלבד, ללא דירות בתא שטח 2. בנוסף, בטבלה 5 לא מצוין לגבי תא שטח 1 מה היקף השטח הבנוי למבנים ומוסדות ציבור. בנספח הבינוי מסומנות כיתות בתא שטח זה בבניין מס' 4. - לפי תכנית האב של ראס אל עמוד, הבינוי באזור זה הנמצא בתחום האגן החזותי של העיר העתיקה ייקבע ל-4 קומות. הבינוי המוצע בתכנית תואם להנחיה זו. - לאור נתוני התכנית מבחינת שטחים אין אפשרות לשילוב שטח ציבורי בתכנית. - כתנאי לקידום התכנית יש לקבל התייחסות של מנח"י בעניין עמידה בתקנים של הבינוי המוצע, שטחי הכיתות והחצרות, נגישות, הסדרי הגעה והורדת תלמידים וכיו"ב, וכן בעניין מעמדו ואופיו של מוסד החינוך המבוקש ושל גני הילדים הקיימים.
-----------------	---

אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		הכשרת עבירות בניה חריגה ממדיניות תכנית אב המאפשרת 4 קומות ו-180% בתחום אגן העיר העתיקה
כלכלת היישוב/ הרשות:		הכשרת הגדלת שטח מסחר בתחום הארקדה
השפעות חברתיות:	מוצע שימוש למבנים ומוסדות ציבור לטובת בית ספר פרטי	הכשרת שימוש למוסדות ציבורי
תשתיות ותחבורה:	ל"ר התכנית אינה מציעה שינוי בחניון התת קרקעי	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. חריגה ממדיניות

המגרש נמצא בתחום אגן העיר העתיקה בשכונת ראס אל עמוד. עפ"י תכנית אב לשכונה באזור מגורים בתחום אגן העיר ניתן לבנות 4 קומות ו-180%. התכנית מציעה הכשרת עבירות בניה רבות, כך שסך השטח המירבי במגרש ביעוד מגורים מעורב עומד על כ-238%. מדובר בחריגה משמעותית מזכויות הבניה המותרות. בנוסף, המבנה המערבי חורג ממדיניות לעניין גובה, ומציע בנין של 5 קומות במקום 4 קומות.

2. עבירות בניה

במקום קיימת תכנית מאושרת 6702 משנת 2005 אשר קובעת בינוי עבור 3 מבני מגורים בני 4 קומות

ומבנה גן ילדים בן 3 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות. יצא היתר עבור מבני מגורים בלבד בשנת 2008.

בפועל הבניה שבוצעה בחריגה משמעותית מההיתר כדלקמן:

- א. בבנה גן ילדים ללא היתר בתא שטח 2 הכולל קירוי נרחב של חצר הגן החורג למגרש ביעוד מגורים.
- ב. מבנה מגורים מערבי בתא שטח 1 בבנה 5 קומות במקום 4.
- ג. בשני מבנים מערבי ודרומי מוצע הכשרה של חדרי מדרגות חירום.
- ד. בכל מבנה מגורים מוצעת הכשרת עבירות בניה כגון סגירת מרפסות.
- ה. במבנים המזרחיים מוצעת הכשרה של סגירת ארקדה.
- ו. מתבצע שימוש חורג בשני מבני מגורים לבית ספר פרטי.
- ז. קיימות עבירות נוספות שלא ניתנה עבורם התייחסות בנספח הבינוי כגון הגדלת שטח מחסנים במבנה המערבי, שינוי מפלסי גובה הבניין המערבי כך שמתקבל מבנה בן 5 קומות מעל הקרקע.

3. הצגת מסמכי התכנית

מסמכי התכנית אינם בהירים לעניין קבלת מידע מספק והבנת התכנית.

- א. לא צוינו כל עבירות הבנייה שקיימות במקום.
- ב. בדברי הסבר לא פורט הרקע לתכנית ולא צוין כי קיים הליך משפטי של גן הילדים.
- ג. המעבר הציבורי בתא שטח 6 במצב המוצע אינו תואם למצב המאושר.

לאור האמור, ועם כל הרצון להגדיל אפשרות שימושים למבנים ומוסדות ציבור בשכונה אין הצדקה בקידום תכנית לשינוי יעוד התכנית לשימוש מעורב עבור מגורים/ מסחר/ מבנים ומוסדות ציבור כאשר יש ריבוי עבירות כמפורט וחריגה ממדיניות האזור.

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1087774
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	א.ב.נ.ר אבן ישראל רזינס
עורך התכנית:	זילברשטיין אהרן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	30/08/2022
כתובת	יפו 72 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30050	92	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/04/2025	עקב בקשת המתנגדים למתן ארכה להגשת התנגדויות בשל חג הפסח, הוועדה מחליטה על מתן ארכה להגשת התנגדויות לתכנית וזאת עד ליום 28.4.25.
27/01/2025	1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 26.02.2024, הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. כמו כן, הוצג היקף יח"ד הנדרש לשיממות הכלכלית של התכנית, לרבות קביעת זכויות ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח. 2. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 3. כמו כן, הוצגו לוועדה מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטתה מיום 26.02.2024. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 26.02.2024 ולהחלטה זו.
13/01/2025	1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 26.02.2024, הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. כמו כן, הוצג היקף יח"ד הנדרש לשיממות הכלכלית של התכנית, לרבות קביעת זכויות ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח. 2. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 3. כמו כן, הוצגו לוועדה מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטתה מיום 26.02.2024. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 26.02.2024 ולהחלטה זו.
26/02/2024	<u>החברים שנכחו</u> : דן קינן- יו"ר, אבי בן צור, ענת ישראל, ערן אבני. <u>החלטה</u>: לאחר בחינת התכנית המוצעת ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי התכנית מציעה מתווה איכותי להתחדשות אחד המתחמים הוותיקים המצוי בליבו של המע"ר הירושלמי וזאת בהתייחס לתמהיל השימושים המוצעים בתכנית, ואיכות הבינוי והמרחב הציבורי המוצעים בה. הוועדה סבורה כי הבינוי המוצע מיצר מופע ראוי המשלב פיתוח אינטנסיבי ומרובה

שימושים מחד, והשתלבות במרקם הקיים והמתוכנן מאידך. על כן מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. הוועדה תציין כי התכנית עוסקת במתחם משמעותי באזור המע"ר, המצוי במיקום בעל איכויות והקשרים כלל עירוניים ואף בין-עירוניים. יצוין כי המתחם ממוקם בצמידות לקו הרכבת הקלה האדום ולתחנת הרכבת הקלה הקיימת, וכן ממוקמת בצמידות לתחנת הרכבת הכבדה העתידית במתחם "בנין" הסמוך, המהווה המשך לקו הרכבת מתל אביב, ואף מוצעת בתכנית כניסה נוספת לתחנת הרכבת הכבדה מכיוון הכיכר, וזאת בהתאם לתיאומים שנערכו בנושא עם רכבת ישראל. עוד יצוין כי כיכר הדוידקה מהווה מפגש של מספר צירים משמעותיים והיסטוריים בעיר - רחוב יפו, רחוב הנביאים ורחוב כ"ח, ומהווה נקודת ציון משמעותית בעיר ככלל ובמע"ר בפרט. בהמשך לכך, הוועדה סבורה כי מיקום זה תואם לפיתוח משמעותי ועירוב שימושים. כן יצוין כי בשנים האחרונות אושרו מספר תכניות לפיתוח משמעותי ומעורב שימושים לאורך רחוב יפו כגון מתחם מידטאון, מתחם עץ חיים, מתחם כ"ח ומתחם בנין המצרני. הוועדה סבורה כי התכנון המוצע ממשיך את עקרונות התכנון של הוועדה ומיצר פיתוח של הדופן בנויה לאורך השדרה העירונית הראשית של מרכז העיר לצד תוספת יח"ד ושימושים נוספים. בהקשר זה יוער כי היקף וגובה הבינוי המוצע אינו חריג ביחס לתכניות אחרות שאושרו לאורך רחוב יפו.
2. הוועדה תציין כי בחודש דצמבר 2023 החליטה הוועדה, וזאת בהתאם לבקשת מגיש התכנית, על בחינת חלופת בינוי לתכנית הכוללת מבנה גבוה אחד, ופנתה למגיש התכנית להגיש מסמכי חלופה כאמור. עם זאת בחודש פברואר 2024 פנה מגיש התכנית לשכת התכנון בבקשה להמשיך את קידום התכנית על בסיס החלופה המקורית שהוצגה הכוללת שני מבנים גבוהים ואשר הוצגה לוועדה בדיון פומבי בחודש יולי 2023. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי החלופה הכוללת שני מבנים גבוהים הינה מקובלת ותואמת את כושר הנשיאה של המגרש ואת ההקשר העירוני של המתחם, לרבות חיבור רגלי במפלס הרחוב אל ציר ההליכה המאושר במתחם "בנין" המצרני. הוועדה התרשמה שהתכנית מציעה השלמה ראויה ונדרשת למתחם בנין המצרני והינה בעלת איכות ארכיטקטונית מיטבית. בהמשך לאמור, היקף הבינוי ומספר הקומות בשני המגדלים יתואם עם לשכת התכנון, בהתייחס לכושר הנשיאה של המתחם ושימוותה הכלכלית של התכנית, לרבות לנושא שילוב תחנת הרכבת הכבדה המוצעת בתחומה.
3. הוועדה תציין לחיוב את מערך המעברים המוצע בתכנית התורם לקישוריות בין כיכר הדוידקה למתחם בנין והלאה למתחם עץ חיים ומתחם כ"ח. המעברים יקבעו ביעוד שביל / דרך ברישום תלת מימדי בהנחיית לשכת התכנון. כן יקבעו בהוראות התכנית סעיפים שיבטיחו גובה מיטבי של מעברים אלו על מנת להבטיח כי המעבר יהא מואר ומזמין.
4. יקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי

- הרחובות לרבות מפגש הרחובות יכללו אחד או יותר מבין השימושים הבאים : מסחר וכניסות למבני המגורים בלבד. כן יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה. בנוסף, ועל מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב ייקבעו הוראות אלו בסטייה ניכרת. מפלסי קומות הקרקע יפותחו בהתאם למפלסי פיתוח הרחוב.
5. יקבעו קווי בניין נפרדים לכל מבנה וכן למסד המוצע בהתאם להחלטה זו בהנחיית לשכת התכנון.
6. יקבע סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין ומיקומם העקרוני של השימושים המוצעים בנספח הבינוי.
7. יקבע בהוראות התכנית כי להגשת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשבילים, מעברים, שטחי זיקת הנאה שבתחום התכנית וכן עבור הפיתוח המוצע בכיכר הדוידקה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
8. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב לכלל שטח התכנית וכן עבור הפיתוח המוצע בכיכר הדוידקה. נספח הבינוי יכלול בין היתר מפלסי פיתוח, חיבור ישיר ומזמין למתחם בנין. כן יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה דיון בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב בוועדה המחוזית, ואישורה. תנאי לתעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה בוועדה המחוזית.
9. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיוור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיוור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר.
10. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהיתר הבניה יהא תיאום פיתוח הכיכר ומיקום האנדרטה.
11. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון והוועדה המקומית, התכנית תציע הפרשה מבונה עבור משרדים עירוניים בהיקף של 1,000 מ"ר, 800 מ"ר עבור מעונות יום וגני ילדים וכן 400 מ"ר עבור בית כנסת. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה. ההפרשות הציבוריות המבונות לא יוצעו בקומות הקרקע.
12. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות לעניין ביטול הדרך המוצע ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו.
13. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם רכבת ישראל והדיוור הממשלתי.
14. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית ולאור העובדה כי המתחם מצוי במרכז של מתחם המשורת על ידי תחבורה ציבורית מיטבית, הוועדה קובעת כי תקן החניה יהיה מופחת ויקבע על מקום חניה אחד לכל יח"ד, ופטור ליח"ד בשטח של עד 45 מ"ר. כמו כן יקבע פטור מחניה לשימושי מסחר ותעסוקה. יקבע בהוראות התכנית כי ככל ותקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה יקבע חניה מצומצם יותר האמור, יקבעו מקומות החניה בהתאם לתקן המצומצם.

15. הוועדה מאשרת את פתרון הגישה לחניון התת קרקעי המוצע על ידי שימוש משותף ברמפת הכניסה לחניון התת קרקעי המוצע במסגרת תכנית מתחם בנין.
16. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה. תנאי להיתר יהא תיאום עם צוות אב לתחבורה.
17. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית.

אחר

18. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות ומסמכי התכנית יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.
19. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית בהנחיית לשכת התכנון.
20. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
22. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.
23. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

יָרְדֵּן מְזֻרְחִי

חתימת מזכירת

חתימת יו"ר הוועדה
הוועדה

תאריך החתימה : 29.2.24	
התכנית ירדה מסדר היום.	19/02/2024
החברים שנכחו : דן קינן- יו"ר, אבי בן צור, אליעזר ראוכברגר. החלטה : 1. בהמשך לפניית מגיש התכנית ובקשתו לבחון קידום חלופת בינוי הכוללת מבנה גבוה אחד במקום שני מבנים גבוהים, הוועדה מחליטה כי מסמכי תכנית המציגים חלופה כאמור יוגשו לשכת התכנון, וזאת בפרק זמן של עד 30 יום ממועד החלטה זו. 2. מסמכי התכנית יכללו, בין היתר, נספח בינוי ונספח תנועה, וכן תחשיב שמאי לשימושים התכנית (תקן 21). כמו כן יועברו לשכת התכנון התיאומים שנעשו עם רכבת ישראל בהתייחס לחלופת בינוי זו. 3. הוועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר קבלת מסמכי התכנית כמפורט לעיל, קבלת המלצת הוועדה המקומית בעניינה, ותיאום עם לשכת התכנון והיועצים המקצועיים של הוועדה. ירדן מזרחי	18/12/2023
לא נדון.	18/09/2023
קוורום : דן קינן- יו"ר, טל פרי, יצחק רביץ, ענת ישראל, ערן אבני, אליעזר ראוכברגר. החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי.	10/07/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית שעמדה בתנאי סף הציעה צמצום משמעותי של שטחים בייעוד דרך	29/03/2023

מאושרת המתפקדים כיום כחלק בילתי נפרד מהמרחב הציבורי הן ברחוב הנביאים והן ברחוב יפו, צמצומם משמעותו הצרת המרחב הציבורי של תחנות הרכבת הקיימות על רחוב יפו ושל תחנת האוטובוס והמדרכה הקיימים ברחוב הנביאים.

כיוון שמדובר על צירים סואנים של תחבורה ציבורית פרטית והולכי רגל, הצפויים להיות משמעותיים יותר בעתיד, קיימת חשיבות לשמירה על מרחבים שהייה והליכה איכותיים ומתפקדים לצד קידום הפרוייקט בצומת משמעותי זה ושילוב תחנת הרכבת הכבדה בו.

לאחר תאום תכנון וסיור שנערך בשטח עם מהנדס העיר ולשכת התכנון המחוזית סוכם על תיקון את התכנית עפ"י העקרונות הבאים:

תכנון ובינוי:

כלפי רחוב יפו- יש לתקן את התכנית באופן שישמר מרחק של 5 מ' לפחות מגבול המגרש הסחיר ועד לגב תחנת הרכבת הקיימת במגרש ביעוד דרך מאושרת, בחלק הצפון מערבי ניתן לבחון מרחק של 4 מ' בלבד כאשר המטר הנוסף יהיה מתחום במגרש הסחיר פנוי מבינוי והמשך רציף של המדרכה, וניתן לאשר בינוי בגובה של 6 מ' מפני המדרכה.

כלפי רחוב הנביאים- לא יותר צמצום הדרך המאושרת, התכנית תאפשר בהוראותיה לבחון בשלב התכנון המפורט להיתר בינוי מרחף של המגדל ללא כל קונסטרוקציה יורדת אל תחום הדרך המאושרת ועל כך תקבע סטיה נכרת, וזאת על מנת לוודא כי רוחב הדרך הקיימת והמדרכה לא יצטמצמו, ככל ולבסוף יוצע בינוי מרחף מעל תחום הדרך יידרש תאום עם אגף נכסים לרישום בשכבות.

כלפי כיכר הדוידקה- לאור העובדה כי מוצעת בתחום התכנית תחנת הרכבת הכבדה וגישה אליה, צמצומה של הכיכר מהמצב המאושר מקובל. עם זאת התכנית מציעה את הרחבת כיכר הדוידקה על חשבון ביטול נתיב נסיעה ברחוב הנביאים לכיוון מזרח, לא ניתן בשלב זה לבטל את נתיב הנסיעה ונושא זה ייבחן בהסדרי תנועה בעתיד, על כן התכנית תציג בנספח התנועה שתי חלופות אפשריות, עם וללא צמצום נתיב הנסיעה.

מיקום האנדרטה ופיתוח הכיכר יתואם עם אדריכל העיר בשלב התכנון המפורט להיתר.

לאור המורכבות של שילוב תשתיות ציבוריות במגרש הסחיר, יש להשלים כתנאי להפקדה את התאום הנדרש עם רכבת ישראל והדיור הממשלתי ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית

כמו כן יש להשלים תאום עם צתא"ל ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.

התכנית מקודמת כתכנית פינוי בינוי ולא כתכנית מדיניות רק"ל, על כן יש לבחון את התקן 21 המוגש לתכנית ע"י שמאי הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויח"ד המוצעות בהתאם.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי בתחום המעבר שמוגדר בזיקת הנאה תהיה חזית מסחרית או פונקציות ציבוריות, הוראה זו תהיה מחייבת.

תנאי להפקדה יהיה הצגת תאום והחיבור של התכנית למתחם בנין.

הנספח אמנם מנחה בלבד אך באופן כללי יהיה כתוב בצורה ברורה ע"ג הנספח בכל הקומות את השימושים המוצעים בהלימה לשטחי הבניה המוצעים.

עצים בוגרים בעלי ערכיות מחוץ לגבול התכנית בתחום הדרך המאושרת יסומנו לשימור ויקבע רדיוס של לפחות 3 מ' מהגזע על מנת לוודא את שמירתם, קווי הבניין

מעל ומתחת לקרקע יתוקנו בהתאם.

יש לקבוע הוראות מחייבות לנטיעת עצים בוגרים בעלי ערכיות אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי, מעל הבינוי תת קרקעי יש לקבוע הותרה של אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' לנטיעת עצים בוגרים.

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

יש לערוך תאום עם חח"י לגבי פתרונות השנאה נדרשים.

צורכי ציבור :

לאור העובדה שהתכנית משלבת בתוכה את תחנת הרכבת הכבדה (שהינה צורך חיוני במרכז העיר ושנים רבות מחפשים מיקומים מתאימים לכך במרחב זה כולל טיפול בפירי איורור) וכיוון שמדובר בצורך ציבורי משמעותי יש להקטין את הדרישה לשטחים ציבורים נוספים בנויים בפרויקט.

בהמשך לסעיף הקודם, תוצע הפרשה בגודל 1000 מ"ר לצרכי משרדים עירוניים וכ- 800 מ"ר עבור גני ילדים/ מעונות יום, ניתן שחלק מהחצרות יהיו מקורות, ותוספת של 400 מ"ר עבור בית כנסת, .

השימוש המדויק יקבע לעת הבקשה להיתר בניה, בתיאום עם המחלקה למדיניות התכנון ומינהל קהילה. השטח ייבנה על ידי היזם ויועבר לידי עיריית ירושלים.

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

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

תנועה וחניה-

התכנית תציע פתרון חניה בתחום המגרש הסחיר בלבד , ובתת הקרקע במלואו.

תקן חניה יהיה 1 לכל יח"ד, יח"ד בשטח של עד 45 מ"ר יהיו פטורות מתקן חניה, ינתן פטור מחניה לשימושי מסחר ותעסוקה, יש לתאם את פתרון החניה עם אגף תושבי"ה. לתקן את הוראות התכנית בסעיפים הרלוונטים, ככל ותקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה יפחית מקביעות אלו, התקן החדש יהיה זה שיקבע בשלב ההיתר.

יש לבטל את סעיף 6.2 2 המאפשר תוספת 10% חניות ממספר יח"ד שלא יהיו מוצמדות, מדובר על האב תחבורי שאין דומה לו בעיר ואין הצדקה לחרוג מהתקן המופחת המתואר לעיל.

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

איכות סביבה :

יש להוסיף להוראות התכנית כי פתחי הפליטה של האוורור המאולץ מהשימושים התת קרקעיים ימוקמו בגגות המבנים רבי הקומות או בקומות ביניים טכניות בלבד. פתחי יניקת אוויר צח לשימושים המבוקשים בתת-הקרקע ימוקמו במקום אשר אין בו חשש לזיהום אוויר ממקור תחבורתי או ממקור כלשהו אחר. על מנת לתת מענה מיטבי לדרישה זו, ובשל עירוב השימושים המורכב בתת הקרקע - תחנת הרכבת, החניון, חללים טכניים, שטחים מסחריים ועוד - יש להכין תכנית אוורור עקרונית כבר בשלב התב"ע ולשלב את השטחים הנדרשים לפירים בנספח הבינוי לתכנית, לתאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

הערות לנספח הסביבתי :

יש לעדכן באיורים את גבול התכנית בהתאם לגבול התכנית העדכני.

יש להוסיף למסמך מפת שימושי קרקע, בשטח התכנית ובסביבתה.

יש להשלים מפה וסקירה של ייעודי קרקע מאושרים לפי תב"עות בסביבת התכנית ותכניות עתידיות מרכזיות כגון תת"ל 108.

יש להשלים במסמך מפה עם מיקום המבטים המובאים במסמך בסעיף 2.2.

יש להשלים התייחסות במסמך לרעש וזיהום אוויר ממקורות תחבורתיים - במצב הקיים ובמצב המתוכנן.

יש להשלים את סעיף 2.3 במסמך.

בתקציר למסמך נכתב כי הוכן דוח ניהול מי נגר אך הוא לא צורף כנספח. נבקש להעביר לבדיקת המחלקה.

הערות לנספח מיקרו אקלים :

הצללות :

על פי טבלה 3 בפרק ג' לנספח, עבור מבנה בכתובת הנביאים 84 אין החמרה בין המצב הקיים למצב המוצע ובשני המקרים המבנה מוצלל באותו שיעור. אולם, על פי המוצג בפרק א' לנספח, מבנה זה נמצא ברובו מחוץ למניפת הצל במצב הקיים. יש לתת הסבר לחוסר ההלימה שעולה מהנתונים המוצגים.

עבור מבנה בכתובת הנביאים 82, נכתב בטבלה 3 כי הן במצב הקיים והן במצב המתוכנן אין עמידה בקריטריון 1 לזכויות שמש על גג המבנה. אולם, על פי המוצג בטבלה במצב הקיים המבנה חשוף ל-5 שעות שמש בכל שטח הגג ונראה כי במצב הקיים יש עמידה בקריטריון לזכויות שמש - אנא בדיקתכם אם נפלה טעות סופר במסמך.

בסיכום הבחינה, 10 מבנים אינם עומדים בקריטריון לזכויות שמש בגגות ו-6 מבנים אינם עומדים בקריטריונים לזכויות שמש בחזיתות הדרומיות, לאור המימצאים, נבקש לשקול חלופות תכנון של העמדה שונה לצמצום הפגיעה בזכויות השמש של המבנים הסמוכים.

רוחות :

על פי תוצאות המודל שנערך, לא צפויות חריגות מהקריטריונים למטרדי רוח בסביבת התכנית.

נבקש לכלול במודל את שטחי הגגות הנגישים לציבור במפלס 6 בין שני המבנים רבי הקומות ובמפלס 4 בגג המבנה בפינה הדרום-מזרחית של התכנית.

הערות להוראות התכנית :

לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות.

לשלב בהוראות התכנית את ההנחיות הסביבתיות המובאות בפרק 5 למסמך הסביבתי לתכנית.

נבקש לשלב בהוראות התכנית הנחיות במפורט בסעיפים 1.2, 2.2, 2.3 לעיל.

נכסים :

התכנית תקודם כתכנית איחוד וחלוקה ותערך ככזו, בתאום אגף נכסים ומחלקת היטלי השבחה

בתת הקרקע הציבורית ימוקמו מתקנים המשרתים את שירותי הדרך וכלל הציבור. אין למקם שטח סחיר/ פרטי שמטרתו להירשם/ לשימוש פרטי.

בהתאם יש להוסיף סעיפים רלוונטיים להבטחת רישם ע"ש העיריה, בתאום מול מחלקת הנכסים.

כללי :

לקבוע פקיעת תוקף ל- 7 שנים מיום אישור התכנית.

לקבוע יחס החלפה לכל התכניות הקודמות החלות בשטח

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

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

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

לא יותר ניוד שטח שרות לעיקרי, לא מעל ולא מתחת לקרקע, יש לתקן הערה לטבלה 5.

מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה ניכרת (לתקן את סעיף 4.1.2 3)

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

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

יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי.

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

תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה

להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו בתת הקרקע, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין

יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 55 מ"ר.

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

לקבוע שלביות ביצוע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

יש להוסיף סעיף להוראות התכנית בעניין החובה להקמה של קרן אחזקה ל- 10 שנים.

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חו"ד חברתית מהמחלקה לעבודה קהילתית

יש להוסיף את הדוח החברתי לחלק ממסמכי הרקע לתכנית

תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי עדכני לתכנית ליווי אזרחים ותיקים ובעלי צרכים מיוחדים וקבלת חו"ד עדכנית מהמחלקה לעבודה קהילתית.

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.

השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות- תושי"ה, כבאות, אגף מבני ציבור, תברואה, חח"י, רשות העתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע, והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.

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

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

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

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

1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 26.02.2024, הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. כמו כן, הוצג היקף יח"ד הנדרש לשיממות הכלכלית של התכנית, לרבות קביעת זכויות ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח. 2. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 3. כמו כן, הוצגו לוועדה מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטתה מיום 26.02.2024. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 26.02.2024 ולהחלטה זו.	

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית עוסקת במגרש ברח' יפו 72 שכונת מרכז העיר, חלקה 92 בגוש 30050 התכנית החלה במקום הינה: תוכנית 8000 משנת 2001- תוכנית הרק"ל האדום (הקיים) ברחוב יפו תוכנית 1680 משנת 1972- קבעה הרחבת תוואי רחוב יפו תוכנית 1019 משנת 1966- מראה תוואי הדרכים ההיקפיות למבנה הקיים מתאר 62- ייעדה את שטח המגרש לאזור מגורים 2 <u>תאור מצב קיים:</u> בשטח התוכנית קיים מבנה בן 4-6 קומות, משמש למסחר, מלונאות (אברם הוסטל) ומגורים קיים 34 יח"ד. <u>התכנית מציעה:</u> התחדשות עירונית למתחם הדוידקה באמצעות הריסת מבנה קיים ובניית שני מגדלים חדשים לשימושים מעורבים. 38 ו- 39 קומות, 390 יח"ד, שטחים ציבוריים – 2200 עיקרי (+ 497 מ"ר בתת הקרקע) ו- 144 מ"ר שירות. מסחר – 1629 מ"ר עיקרי (+1294 מ"ר בתת הקרקע), ו- 1629 מ"ר שירות תעסוקה – 3201 מ"ר עיקרי ו- 7060 מ"ר שירות

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

לתוכנית הוגשו 6 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

רכבת ישראל

עיקרי ההתנגדות:

עפ"י התכנית שהופקדה, הבינו המוצע בתכנית חוזר ל "תחום הכתום" בנספח התלת מימד של תת"ל 108, בו עפ"י הוראות התת"ל סעיף 4.3.2 ס"ק עבור כל קידום של תכנית חדשה או הוצאת היתר בניה נדרש אישור רכבת ישראל בכפוף להכנת נספח גיאומטרי. תאום זה טרם נעשה ועל כן טרם אישור התכנית. יש לערוך נספח גיאומטרי-הנדסי ולקבל את אישור רכבת ישראל לתכנון המוצע. בנוסף, הוספת הכניסה לתחנה לתחבורה ציבורית ופירים לא תואמה מול רכבת ישראל ואינה נותנת מענה לפרוגרמה ולהנחיות התכנון של אגף תכנון של רכבת ישראל. על כן יש להטמיע את ההוראות הבאות : בסעיף 4.1.2 ס"ק 11 "ייעוד עירוני מעורב, הוראות", ובסעיף 6.16 "תנאים בהליך הרישוי": **החיבור הרכבתי המוצע הינו תכנון עקרוני בלבד. תכנון והקמת החיבור לתחנת הרכבת ייעשה באישור רכבת ישראל בלבד, ע"ח היזם ועפ"י הנחיות התכנון של אגף תכנון של רכבת ישראל.** סעיף 6.18 "תנאים להיתר בניה": **"תנאי למתן היתר בניה לחיבור לתחנת הרכבת יהיה קבלת אישור רכבת ישראל"**

התנגדות מספר 2 :

עו"ד בן צור ושות' בשם הבעלים הרשומים של דירה בבית משותף המצוי ברח' יפו 72 פינת רח' הנביאים 67, גוש חלקה 30050/92 תת חלקה 28

עיקרי ההתנגדות:

היזם (א.ב.נר אבן ישראל רזידנס ומגדל דוידקה ירושלים בע"מ) הגיש את התכנית, תוך התחייבות בהסכם מול בעלי הזכויות (המתנגדת היא אחת מהם).

1. **חריגה מהסכם פינוי בינוי בין היזם לדיירים** - היזם התחייב לבניה של עד 44,000 מ"ר בלבד, אך הגיש תכנית ל-50,000 מ"ר. חריגה של 13% מהשטחים שנקבעו בהסכם בין היזם לחלק מהדיירים כאשר המתנגדת היא אחת מהן, תוך פגיעה בזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות.
2. **אי התאמה למדיניות מנהל התכנון וצירי הרק"ל** במגרשים הממוקמים בקו רכס אשר שטחם הינו מעל 1.5 דונם - מספר הקומות (42 קומות) כאשר עפ"י המדיניות צריך להיות 30, ושטח הקומה (מעל 600 מ"ר) חורגים באופן ניכר ממדיניות הבינוי לצירי רק"ל. אין הפקעה כנדרש לפי המדיניות (40% לצרכי ציבור).
3. **אי התאמה לתכנית המתאר ירושלים 2000** - גובה הבניינים, שטחי המגורים ושימושים מעורבים חורגים מהוראות תכנית המתאר. ישנו חוסר התאמה בכך שאין מסמכים חיוניים כגון חלופות, נציפות, מטרדים כפי שמתבקש בתכנית מתאר 2000.

4. **פגיעה חמורה בזכויות השמש** - דו"ח המיקרו אקלים שהוגש אינו עדכני ואינו תואם את גובה המבנים המתוכנן בפועל. צפי לפגיעה חמורה בזכויות השמש של בניינים סמוכים (10 מבנים לפחות).
5. **התכנית אינה מספקת מענה הולם לחניה** - בטבלת מאזן החניה התכנית מתייחסת ל-270 יח"ד בלבד, בעוד שמתוכננות 390 יח"ד.
6. **פגמים באופן פרסום התכנית להתנגדויות** - המתנגדת לא קיבלה הודעה כדין בזמן.

התנגדות מספר 3 :

ההתנגדות הוגשה בשם עזבון אלברט בנין ז"ל ובשם UJA – הארגון המחזיק בזכויות במתחם בנין. מדובר בזכויות בבעלות ובחכירה של מתחם בנין בגוש 30746.

עיקרי ההתנגדות:

1. **כניסה לחניון המשותף דרך מתחם בנין בלבד** –הוראות התוכנית החדשה (תוכנית הדוידקה) קובעות שהכניסה לחניון תתבצע רק דרך מתחם בנין. הדבר יוצר עומס תחבורתי חריג, פוגע ביכולת ניצול המתחם, ולא מאפשר שימוש סביר בחניון. רמפת הכניסה והיציאה לא יכולה לספק שירות סביר לכלי הרכב הרבים שמוסיפים פרויקט הדוידקה ומתחם בנין יחד. מדובר בכ-967 כלי רכב, בעוד הרמפה הקיימת במתחם בנין תוכננה במקור לכ-607 כלי רכב בלבד. הוספת התנועה של פרויקט הדוידקה תגרום לזיהום אוויר, פקקים ושיבוש התנועה במתחם בנין. הכניסה דרך מתחם בנין אינה מוסדרת מבחינה חוזית; נדרשת הסכמה והסדרים משפטיים שלא קיימים.

2. **היעדר הוראות ברורות בתוכנית להבטחת מימוש פרויקט הדוידקה באופן עצמאי** – אין הוראות שמבטיחות שהפרויקט יבנה ויפעל גם ללא שימוש במתחם בנין.

דרישות המתנגדת:

- קביעת כניסה ויציאה עצמאית לפרויקט הדוידקה מהרחובות הסובבים, ללא שימוש במתחם בנין.
- כי תתאפשר כניסה ויציאה לרכב, לרבות לכלי רכב תפעוליים, דרך רמפת הדוידקה וחניוני הדוידקה אל חניוני תוכנית בנין, כי זכות זו תובטח על ידי זיקת הנאה שתירשם על זכויות בעלי מתחם הדוידקה לטובת משתמשי חניוני תוכנית בנין וכי מתן הגישה כאמור מותנה בגיבוש הסכמות בין הבעלים של מתחם הדוידקה לבין הבעלים של מתחם בנין, שיסדיר השתתפות של בעלי מתחם בנין בחלקם היחסי בעלויות ההקמה והתפעול של רמפת הדוידקה
- בניית הפרויקט במתחם הדוידקה תבוצע דרך כניסה עצמאית לפרויקט הדוידקה מאחד הרחובות הסובבים את מתחם הדוידקה. על מנת למנוע הפרעה לבנייה במתחם בנין, ועל מנת למנוע מצב כזה

שיפגע קשות ביכולת של רכבת ישראל ושל הבעלים של מתחם בנין לבצע את החפירה המשותפת של שטח הרכבת ומתחם בנין.

- מצורפות חוות דעת של יועץ תנועה ותצהירים לתמיכה בהתנגדות

התנגדות מספר 4 :

עו"ד אריה בליאר בשם מרבית בעלי הזכויות המתנגדים לתכנית הרשומים של הנכסים בבית המשותף המצוי ברח' יפו 72 בפינת הנביאים 67 גוש חלקה 30050/92. דיירי הבניין ובעלי העסקים ברח' יפו 72

עיקרי ההתנגדות:

1. **טענות הנוגעות להסכם בין היזם לדיירים -**
 - היזם טוען שיש לו חתימות של 80% מהבעלים, אך בפועל מדובר ב-26% בלבד.
 - היזם ניסה להטעות את הוועדה ולקדם את הפרויקט תוך פגיעה בזכויות בעלי העסקים והדיירים.
 - בעלי העסקים כלל לא קיבלו מענה למצבם. העסקים צפויים להינזק אנושות מהפינוי – הוצאות אדירות להתאמה מחדש, אובדן הכנסות, השקעות בפרסום והסתגלות.
 - קיימות חתימות מזויפות ואף חתימות בתנאים שלא התקיימו – ולכן אינן תקפות.
 - ההסכם עם הדיירים פקע מאחר והיזם לא הצליח להשיג את הרוב הדרוש (67%).
2. **טענות תכנוניות:**
 - התוכנית חורגת מהמדיניות התכנונית (צירי הרק"ל, תוכנית מתאר ירושלים 2000), מדובר על גובה מתוכנן חריג (42 קומות במקום 30 המותרות), וניצול זכויות הבנייה גבוה משמעותית מהמותר.
 - אין פתרון הולם לחניה.
 - דו"חות ותשריטים סותרים את התוכנית המוצגת.
3. **טענות קנייניות:**
 - פגיעות חמורות בזכויות דיירים מבוגרים, תוך הפעלת לחץ, איומים מוסווים (כגון עצירת המעלית בקומה של דיירת סיעודית).
 - ניסיונות חוזרים לחתום על הסכמים במרמה.
4. **בקשות עיקריות:**
 - לעצור את קידום התוכנית עד שהיזם יוכיח עמידה בכל תנאי הסף (רוב חתימות אמיתי, דו"חות עדכניים, פתרונות אמיתיים לבעלי העסקים).
 - בדיקה יסודית של החתימות.
 - פרסום מחודש להתנגדויות.
 - חיוב היזם להסדיר חריגות בנייה.
 - הגשת תלונה לרשויות האכיפה על עבירות פליליות שבוצע

התנגדות מספר 5 :

משה ולאח חמד, בעלי הנכס במקרקעין ברחוב שטראוס 13/ב'

עיקרי ההתנגדות:

חריגה ממדיניות החוק של הרכבת הקלה בגובה ונפח וזה מוסיף עומס גדול בשכונה, וגם צריכים שטחים ירוקים.

התנגדות מספר 6:

עמותת "ירושלים שקופה", בשם עשרות תושבים מקומיים שגרים בשכונה ובתחומי העיר ירושלים. הרב נתן קרמר ותושבים המתגוררים באזור התכנית ברחובות גשר החיים ושכונת מקור ברוך. המתנגדים מייפים בזאת את כוחם של הנציגים מטעם העמותה (לרבות הרב נתן קרמר, ת.ז. 3339924) להציג את התנגדותיהם ואת טענותיהם בעניין התכנית בפני כל הגורמים הרלוונטיים.

עיקרי ההתנגדות:

- פגיעה מהותית במתנגדים ובקהילה החרדית- התכנית נתפסת כגירוש וטרנספר מהשכונה והעיר, מנוגדת לאינטרס הציבורי, ופוגעת באוכלוסייה החרדית.
- העדר סמכות של הוועדה להפקיד את התכנית במתכונתה הנוכחית.
- פרסום לקוי - מסמכי הוכחות שהוגשו מטעם מגישת התכנית האמורים להוכיח שהיא בעלת עניין להגשת התכנית או לחלופין חו"ד של היועמ"ש הוועדה לפי סעיף 61א(ב), לא פורסמה לפי סעיף 96א לחוק, כך שמאין את האפשרות להגיש התנגדות מלאה ועניינית, ולבדוק אם יש בכלל סמכות לוועדה לקדם התכנית.
- התכנית הוגשה על מקרקעין בבעלות עיריית ירושלים, אך ללא אישור מועצת העיר כנדרש לפי 2 הלכת זכרון יעקב (האורגן הכי רחב) (ועדת משנה לתכנון ובניה ירושלים אינו עונה על הדרישה שך האורגן הכי רחב, בענייננו גם אין החלטה כזו), במיוחד כאשר שטח העירייה עולה
- התכנית מנצלת שטח הדרך בבעלות עיריית ירושלים ללא איחוד וחלוקה וללא הסכמת הבעלים והרי ממילא, אין היתכנות תכנונית וקניינית לתכנית החניה החורגת מתחת תיעוד דרך מאושרת במצב מאושר.
- היעדר תיאום נדרש עם רכבת ישראל.

- כתנאי להפקדת התכנית הייתה על הוועדה לקבוע את קבלת אישור מועצה העיר וקבלת אישור שר הפנים, זאת לפי סעיף 188 לפקודה העיריות (נוסח חדש) הנועד כדי למנוע עשייה במקרקעין הפוגעת באינטרס הציבורי, וכדי להפעיל מנגנון ביקורת מפני חשש למעשים בלתי-תקינים בנכסי ציבור, ועל מנת להבטיח כי העסקאות כאלה כמו בענייננו לא נרקמות באופן שמטיבות עם הפרט על חשבון הכלל.
- לא הוצגו חלופות להצעת בנייה ולמצער הם לא פורסמו לעיון הציבור.
- אין נספח נצפות לפני הנדרש בהתאם לתמ"מ 1/3.
- סעיף 6.1 1 להוראות התכנית נוגד את סעיף 14 להחלטת הוועדה בדבר הפקדת התכנית מתאריך 26.2.2024 הקובע תקן של חניה 1 לכל יח"ד) מעל 55 מ
- התכנית אינו עומדת אפילו ב-75% שהיה נדרש - בתנאים מסוימים הקבועים בסעיף 61א(ב) לחוק - לפני תיקון 143 לחוק שנכנס לתוקף בתאריך 6.6.2023 (שקבע כי "במקום" 75% יבוא "66%") ושחל על התכנית לנוכח תאריך מועד הגשת התכנית שהיה בתאריך 30.8.2022 ועובר לתיקון האמור. 25% יוצא 1,131.25 מ"ר, ואילו ההיקף השטח בבעלות העירוני ועוד לפני הייעוד דרך שנרשם בבעלות פרטית עולה להיקף של 1,143.41 מ"ר
- מספר קומות שנקבע בסעיף 2.2(09) ובטבלה 5 סותרים את מספר קומות שבנספח הבינוי
- סעיף 4.1.2 א'11 הקובע "תחנה מתוכננת בכיכר הדיודקה עם גישה מתחום המבנה בתא שטח 1. מבנה הירידה לתחנה יבוצע ע"י בעלי הקרקע בתחום המבנה וכחלק ממנו עבור רכבת ישראל". וכן סעיף 4.1.2 א'16 הקובע "ההפרשה ציבורית עבור משרדים עירוניים מנוגדת הלכת דירת יוקרה, ומהווה הפרה את עיקרון חוקיות המינהל ואינו עומד גם בסעיף 198 א לפקודות העיריות.
- "נוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה" לא פורסם לציבור
- בטבלת ההקצאה והאיזון אין אזכור כלשהו מן ההפרשה הציבורית לרכבת הכבדה
- אין סקר עצים כנדרש ואין הוראות לעצים חדשים
- אין היתכנות להקים מרפסות פתוחות לשמים הצמודות לכל יח"ד בתכנית, דבר הנדרש לכל יהודי חרדי, האמור עלול לגרום לג'נטריפיקציה של השכונה וברור שהאישור הוא חלק מביצוע התכנית טרנספר של האוכלוסייה המקומית

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל את ההתנגדות של רכבת ישראל לעניין חוסר תאום ואישור של רכבת ישראל לתכנית

כבר בהמלצת מהנדס העיר, החלטת הוועדה המקומית והחלטת הוועדה המחוזית נקבע כי תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור של רכבת ישראל, ומההתנגדות של רכבת ישראל עולה כי תאום ואישור אלו לא נעשו.

על כן, יש להכין נספח גיאוטכני-הנדסי ולקבל את אישור רכבת ישראל לתכנון המוצע, בנוסף יש לקבוע את הסעיפים הבאים בהוראות התכנית:

- החיבור הרכבתי המוצע הינו תכנון עקרוני בלבד. תכנון והקמת החיבור לתחנת הרכבת ייעשה באישור רכבת ישראל בלבד, ע"ח היזם ועפ"י הנחיות התכנון של אגף תכנון של רכבת ישראל.
- תנאי למתן היתר בניה לחיבור לתחנת הרכבת יהיה קבלת אישור רכבת ישראל תנאי לאישור התכנית יהיה אישור של רכבת ישראל.

2. לדחות את ההתנגדות לעניין חריגה מהסכס פינוי בינוי בין היזם לדיירים

וועדות התכנון דנות בנושאים תכנוניים ואינן מוסמכות לדון בנושאי הסכמים והתנהלות בין היזם לבעלי הזכויות לרבות התחייבותיו כלפי הדיירים.

3. לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין חוסר ההסכמות הנדרשות לצורך קידום התכנית

על פי ההתנגדות עולה כי רוב הדיירים בבניין מתנגדים לתכנית ואין למגיש התכנית רוב מספק בהתאם תקנות- יש לבחון טענה זו על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית ולפעול בהתאם.

4. לדחות את ההתנגדות לעניין אי התאמה למדיניות הרק"ל או לתכנית המתאר ירושלים 2000

התכנית מקודמת במסגרת של התחדשות עירונית, בחינת התכנית נעשית עפ"י תקן 21 ונבחנת עפ"י שמאי הוועדה ובהתאם נקבע נפח הבינוי, ולא מקודמת לפי מדיניות רק"ל או מתאר 2000. הוועדה בחנה את החלופה הכוללת שני מגדלים, ונמצא כי חלופה זו תואמת את כושר הנשיאה של המגרש ואת ההקשר העירוני. כמו כן, היקף וגובה הבינוי המוצע אינו חריג ביחס לתכניות אחרות שאושרו לאורך רחוב יפו כגון מתחם מידטאון, עץ חיים, כי"ח ובנין המצרני.
בנוסף, נקבעו הוראות ספציפיות בתכנית להבטיח שילוב מיטבי עם תחנת הרכבת הכבדה ותחנת הרכבת הקלה.

5. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין פגיעה בזכויות השמש

הוועדה סבורה כי לאור החשיבות של פינוי בינוי במתחם זה במיקומו במרכז העיר נכון לאשר את את התכנית למרות שקיימת פגיעה מסויימת בבניינים סמוכים.

יחד עם זאת בשלב היתר הבניה יש לבחון בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר את התכנון המפורט במטרה לצמצם את הפגיעה ככול הניתן תוך שמירה על היקפי הבינוי המוצעים ובמגבלות הגובה וקווי הבניין שהתכנית קובעת.

6. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית אינה מספקת מענה הולם לחניה

מדובר על תכנית הממוקמת באזור מוטה תחבורה ציבורית, המתחם ממוקם בצמידות לקו הרכבת הקלה האדום ולתחנת הרכבת הקלה הקיימת, וכן ממוקמת בצמידות לתחנת הרכבת הכבדה העתידית במתחם "בנין" הסמוך, המהווה המשך לקו הרכבת מתל אביב ולאור המדיניות שמטרתה עידוד נסיעה בתחבורה ציבורית, נכון במיקום זה להציע תקנים מופחתים.

יחד עם זאת יש לתקן את סעיף 6.1 בהוראות התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית: "בהמשך להמלצת הוועדה המקומית ולאור העובדה כי המתחם מצוי במרכזו של מתחם המשותף על ידי תחבורה ציבורית מיטבית, תקן החניה יהיה מופחת ויקבע על מקום חניה אחד לכל יח"ד, ופטור ליח"ד בשטח של עד 45 מ"ר. כמו כן יקבע פטור מחניה לשימושי מסחר ותעסוקה. יקבע בהוראות התכנית כי ככל ותקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה יקבע חניה מצומצם יותר האמור, יקבעו מקומות החניה בהתאם לתקן המצומצם."

7. לדחות את ההתנגדות לעניין פגמים באופן פרסום התכנית להתנגדויות

התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית, נושא הפרסום ייבדק ע"י היועצת המשפטית לוועדה.

8. לדחות את ההתנגדות לעניין שהכניסה המשותפת דרך מתחם בנין תיצור עומס תחבורתי חריג ותפגע בניצול המתחם של בנין

בהתאם לתכנית המאושרת של מתחם בניין ולאחר בחינה של כלל המתחם במסגרת קידום התכנית הוחלט כי המקום המיטבי והראוי לכניסה לשני המתחמים יהיה באמצעות כניסה משותפת מרחוב הנביאים לשני הפרויקטים. לא נכון מבחינה תכנונית לייצר כניסה נוספת מרחוב הנביאים לצורך הפרדת הכניסות לשני המתחמים.

בנוסף יש לציין כי מדובר על אזור מוטה תחבורה ציבורית, המתחם ממוקם בצמידות לקו הרכבת הקלה האדום ולתחנת הרכבת הקלה הקיימת, וכן ממוקמת בצמידות לתחנת הרכבת הכבדה העתידית במתחם "בנין" הסמוך, המהווה המשך לקו הרכבת מתל אביב, ואף מוצעת בתכנית כניסה נוספת לתחנת הרכבת הכבדה מכיוון הכיכר.

בנוסף לכך, כבר בהחלטת הוועדה נקבע כי תקן החניה יהיה מופחת וכי שימושי מסחר ותעסוקה יהיו פטורים מחניה, וכי ככל ותקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה יקבע חניה מצומצם יותר האמור, יקבעו מקומות החניה בהתאם לתקן המצומצם.

בכל מקרה יצוין כי לאור מיקום הפרויקטים המטרה היא שהדיירים ישתמשו בתחבורה הציבורית ולא ברכב הפרטי.

9. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שבניית הפרויקט במתחם הדוידקה תבוצע דרך כניסה עצמאית לפרויקט הדוידקה על מנת למנוע הפרעה לבנייה במתחם בנין וביכולת של רכבת ישראל ושל מתחם בנין לבצע את החפירה המשותפת

יש לתאם בשלב היתרי הבניה של שני המתחמים את שלביות הביצוע שתאפשר בניה עצמאית של כל אחד מהפרויקטים, יצוין כי כיום הכניסה לחניה החיצוני הקיימת במתחם בנין היא דרך החלקה של הדוידקה.

בנוסף ישנה חשיבות גבוהה ששטח ההתארגנות לבניה של שני המתחמים יבוצע במקום אחד, וזאת על מנת למזער את מפגעי הסביבה העלולים להיווצר בזמן הבניה במרחב הציבורי.

10. לדחות את ההתנגדות שהוגשה ע"י "עמותת ירושלים השקופה"

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

11. בבדיקה של מסמכי התכנית עולה כי קווי הבניין וכנראה חלק מהבינוי מוצעים על תחום שטח המיועד לדרך על פי התכנית בחלק הצפון מזרחי של התכנית ברחוב הנביאים ולכן יש לתקן את התכנית על פי הנושאים הבאים:

א. יש לסמן בצורה ברורה בנספח הבינוי את גבול המגרש ואת תחום הדרך הציבורית.

ב. יש לצמצם את קווי הבניין בהתאם לתחום המגרש הפרטי.

12. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין העובדה כי התכנית מציעה איחוד וחלוקה ומבטלת שטח של כ 600 מ"ר ביעוד של דרך ומשנה את יעודו לשטח ביעוד עירוני מעורב – בבדיקה מול מחלקת נכסים עולה כי השטח המדובר שרשום כחחלקה חדשה 3 אמור להירשם על שם הרשות המקומית ולא על שם היזם – יש לבחון נושא זה מול מחלקת נכסים כתנאי למתן תוקף לתכנית בתיאום עם מחלקת נכסים ומהנדס העיר.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1248970
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	דענא חוסאם
עורך התכנית:	איברהים חג' יחיא
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/05/2025
כתובת	התכנית עמדה בתנאי סף על ידי הוועדה המחוזית על פי הנוהל החדש אבו טור שכונת אבו טור ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30020	102	
לא מוסדר		

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 7

מטרת התכנית
הקמת בית מלון תוך שילוב המלון במבנה לשימור קיים. סה"כ מציעה התכנית 4 קומות עבור המלון הכולל 42 חדרים, 2 קומות תת קרקעיות הכוללות חניות, חדר בושר ומסעדה. בין היתר, מסדירה התכנית דרך גישה למלון לטובת תנועה מוטורית.
עיקרי הוראותיה
1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ב, שטח ציבורי פתוח ומעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מלונאות ושטח פרטי פתוח. 2. קביעת הוראות בינוי להקמת בית מלון. 3. קביעת קווי בניין חדשים. 4. קביעת שטחי בניה מירביים. 5. קביעת מספר קומות מירבי. 6. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה. 7. קביעת תנאים בהליך הרישוי. 8. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית. 9. קביעת הוראות הפקעה.

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

	מ"ר	%	מ"ר	חדרים	
	מ"ר – מרבי מעל לקרקע				
דרך מוצעת		38.09	1,387.41		
מלונאות	3,010	34.05	1,240.16	42	243%
שביל		1.98	72.22		
שטח פרטי פתוח		6.24	227.26		
שטח ציבורי פתוח		19.64	715.23		
סה"כ		100	3,642.28		
תיאור המצב הקיים					
מבנה לשימור בן קומה אחת המשמש למגורים					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 11575 א - משנת 2016 תכנית נקודתית לתוספות בניה עבור המבנה לשימור. התכנית מציעה סה"כ 3 קומות ו 7 יח"ד 127% היקף בינוי מירבי, שימוש למגורים ושימור לבניין הקיים					
היתרים: לא נמצא במערכת העירונית					
עבירות בניה: לא נמצא במערכת העירונית					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – המבנה מסומן לשימור בכרססת השימור העירונית וגם בתכנית החלה במקום. עיר היסטורית – המגרש בתחום העיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יח. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני ושצ"פ מצפון. יט. התייחסות לתכנית הבנייה – התכנית בתחום אזור מגורים לשימור, בינוי יהיה לפי תכנית מפורטת. התכנית בתחום אגן העיר העתיקה. כ. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה. כא. תקן חנייה עירוני – תקן בינוי עבור מגורים 1:3.33.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					
תמ"א 35	תואם				
תמ"א 1	תואם				
תמ"א 18	ל"ר				

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 1. התכנית מבקשת לבנות מלון המתבסס על מבנה לשימור ולייצר עבורו דרך גישה 2. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 7 ולמונה הדפסה 9 של הוראות התכנית 3. התכנית חלה בחלקה באתר טבע עירוני: גיא בן הינום 4. לתכנית הוגש סקר טבע מקדמי מאת נדב שדה 2. הערות המחלקה לתכנית 1. המחלקה מבקשת לצמצם את רוחב הדרך המוצעת בתחום תא שטח 102 לטובת יצירת שביל/ דרך רגלית ועבור שיקום נופי. 3. לתכנית הוגש סקר עצים המציג כי רובם של העצים בשטח התכנית מיועדים לכריתה בשל הבינוי המוצע והשינוי במפלס הקרקע. יש לקבוע כבר בשלב זה תג מחיר גבוה של נטיעת מס' רב עצים בוגרים בסמיכות לתכנית בנוסף לפיצוי הכספי הנדרש. 4. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה. 2. יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות מחייבות לשימוש הכוללים שימושים קהילתיים ו/או גג כחול ו/או גג ירוק/חי. יש לקבוע כי התכנית של הגג השימושי תהייה במינימום 70% מכלל שטח הגג. במקרה ומתוכננים גגות ירוקים, יש לתכנן עומק שתילה של 30 ס"מ. 3. עבור שימושי המטבח, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה. 4. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המלון יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 5. יש לצמצם את השימוש בתאורה בתכנית על מנת זיהום אור ולשמר את הפעילות האקולוגית באתר הטבע. במידה ונדרשת תאורה לצורכי בטיחות (בתחום תא שטח 102), יש להשתמש בגופי תאורה בעוצמה נמוכה, מכוונים כלפי מטה, ובצבע אור חם. 6. נדרש שיקום אקולוגי של השטחים הפתוחים הגובלים בתאי השטח 102 ו-105, השיקום נדרש לכלול בין היתר ניקיון, פינוי פסולת והובלת עודפי עפר לאתר

מורשה בלבד ושיקום נופי, תוך דגש על שימוש בצמחייה מקומית. 7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור איכות הסביבה.	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת בית מלון ושינוי יעוד משצ"פ, מגורים ב' ושביל שנקבעו בתכנית 11575 ומשצ"פ ומעבר ציבורי שנקבעו בתכנית 1864 א לאזור מלונאות (אכסון מלונאי), שצ"פ, שפ"פ, דרך מוצעת ושביל . התכנית חלה החלקות הבאות: גוש שומה 29985 – חלק מחלקה 9. חלקה 9 נמצאת בתחום גוש חדש 31863 אשר בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. גוש שומה 30020 – חלק מחלקה 102. גוש 30020 בחלקו מוסדר, התכנית חלה על החלק הלא מוסדר בגוש זה, לחלקה 102 קיים רישום בספר מס' 1015 דף מס' 7746. החלק הצפוני של חלקה 102 נמצא בתחום גוש חדש 31862 אשר בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. יש להוסיף לתקנון: תנאים בהליך הרישוי: • תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום תצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש 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 מפת גוש/תצ"ר: גוש 29985: • חלקה 9 מוצגת במפת גוש שומה 29985. • בחלקה 9 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 968/2011 הכשרה לרישום מתאריך 25.10.2012. גוש 30020: • חלקה 102 מוצגת במפת גוש שומה 30020. • בחלקה 102 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1154/2017 הכשרה לרישום מתאריך 14.06.2017. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: • יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על גבולות חלקה 102 בהתאם להקמת החלקה שבתצ"ר 1154/2017, שהקו הכחול לא יחדור לחלקות, 104,169-170,914. • יש לדייק את גבולות תא שטח 102 והקו הכחול בהתאם שישב במדויק על הקשת מנק' GE14 'עד לנק' G8 'ומנק' G8 'עד לנק' 7 שהקו הכחול לא יחדור לחלקה 172. • בהתאם לכך יש לתקן בטבלת גושים וחלקות שבתשריט המוצע ובס' 1.5.5 לתקנון את מס' החלקות, התכנית תחול רק על חלק מחלקה 9 מגוש 29985 וחלקה 102 בשלמות מגוש 30020.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

• בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון: חוות דעת לת"ע, 1248970 אבו תור [חוו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 10 ולגרסת תשריט מוצע 8 מתאריך 28.5.2025] 1. המקום: אבו תור, המורדות הצפוניים של השכונה כלפי גיא בן הינום, ליד רח' אל ת'ורי סמטה, 3, גוש 30020 חלקה 102. שטח התכנית 3.642 דונם. 2. מצב מאושר: שטח התכנית מיועד לפי תכנית 11575 א לאזור מגורים ב' - 1,000 מ"ר; לשצ"פ - 1,916 מ"ר; ולמעבר ציבורי להולכי רגל - 726 מ"ר. לפי המצב המאושר ניתן לבנות בשטח בייעוד מגורים ב' 1,957 מ"ר שטח מרבי, מתוכם 1,329.60 מ"ר שטח עיקרי, ו 7- יח"ד. תותר בנייה עד 3 קומות מעל לקרקע וקומה אחת ת"ק. בשטח קיים מבנה היסטורי בן קומה אחת ומעליה גג רעפים. לצד המבנה חצר הכוללת כמה עצים. 3. מצב מוצע: א. התכנית מציעה שינוי בייעוד י הקרקע למלונאות (אכסון מלונאי) – תא שטח 1 בשטח 1,240 מ"ר; שטח פרטי פתוח – תא שטח 103 בשטח 227 מ"ר; שצ"פ – תאי שטח 104-105 בשטח כולל בסך 715 מ"ר; דרך מוצעת – תא שטח 102 בשטח 1,387 מ"ר; ושביל – תא שטח 101 בשטח 72 מ"ר. ב. קביעת הוראות בינוי להקמת בית מלון הכוללת תוספת קומות תוך שימור המבנה ההיסטורי, והסדרת דרך גישה למלון. ג. התוספת המוצעת כוללת תוספת אגף מדרום למבנה הקיים, בגובה 4 קומות עיליות 21- קומות ת"ק, וכן תוספת 3 קומות מעל למבנה הקיים, והגעה ל- 4 קומות. ד. המלון יכלול שטחים ציבוריים כגון אולם קבלה, חדר אוכל, לובי ושירותים נוספים בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות. ה. מוצעים 42 חדרי מלון. ו. מוצע שטח כולל בסך 5,010 מ"ר, מתוכו שטח מרבי בסך 3,010 מ"ר (242% בנייה), (2,810- מ"ר שטח עיקרי) 226% בנייה). הערכת התכנית: לפי תכנית האב לשכונת אבו תור וגבעת חנניה (אשר עדיין בשלבי הכנה), וכן לפי המדיניות העירונית, האזור בו מוצעת התכנית נמצא בתחום אגן העיר ההיסטורית, ובהתאם לזאת מותרת בו בנייה עד 4 קומות ו 160% - שטח מרבי. 2) התכנית המוצעת תואמת למדיניות מבחינת גובה הקומות, אך חורגת באחוזי הבנייה. יש להתייחס לכך, בידיעה שמדובר בשימוש למלונאות ולא למגורים. 3) התכנית מוצעת ב סמוך לגיא בן הינום והגן הלאומי סובב חומות העיר העתיקה. מדובר באזור בעל פוטנציאל של פיתוח מוקדי תיירות פנאי ונופש. בהתאם לכך,	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

תכנית האב לאבו תור מסמנת אזור זה כמרחב לשימושי אכסון תיירותי. לפיכך השימוש המוצע למלונאות מקובל עלינו. 4) לאור זאת אנו תומכים בקידום התכנית	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 6 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30020 חלקה 102 – לא מוסדר ניתן להוציא נסח. חלקה 172 - לא מוסדר ניתן להוציא נסח. חלקה 154 – חלקת מתרוכה תרשם לזכות עיריית ירושלים במסגרת הסדר הקרקע. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-55 מ"ר. גוש 29958 חלקה 9 – לא מוסדר בבעלות הפטריאכיה הארמנית. נכסים אין שטחים מצב קיים תוכנית 11575א מגרש 10 שטח ציבורי פתוח, שטח המגרש כ-1,126 מ"ר. מגרש 1 מגורים ב', שטח המגרש כ-1,082. מגרש 20 שביל, שטח המגרש כ-286 מ"ר. תוכנית 1864א מגרש 468 מעבר ציבורי, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-440 מ"ר. מגרש t9b ו-t9 (gis העירוני) שצ"פ, שטח המגרשים בתחום התוכנית כ-790 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי בתחום התוכנית 2,642 מ"ר. מצב חדש מגרש 1 ביעוד מלונאות, שטח המגרש 1240.16 מ"ר. מגרש 101 ביעוד שביל, שטח המגרש 72.22 מ"ר. מגרש 102 ביעוד דרך, שטח המגרש 1,387.41 מ"ר.	אגף נכסי עיריה

מגרש 103 ביעוד שפ"פ, שטח המגרש 227.26 מ"ר. מגרשים 104 ו-105 ביעוד שצ"פ, שטח המגרשים 715.23 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי 2,174.86 מ"ר. הערות הנכסים 1. יש לערוך את התוכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. יש להכניס את סעיפי הרישום המתאמים לרישום הקרקע הציבורים לשם עיריית ירושלים. 2. הדרך המתוכננת הינה על קרקעות פרטיות (בבעלות הפטריארכיה הארמנית) יש לצרף אותם כמגישי התוכנית ולתת להם תמורה עבור הקרקע. 3. תנאי להפקדת התוכנית אישור אגף הנכסים – יש להגיע לחתימה על כתב שיפוי מול מחלקת הפקעה ורישום באגף הנכסים. 4. תנאי למתן היתר בנייה הסדרת הקרקע. 5. התוכנית מקטיה את השטח ביעוד ציבורי לטובת שטחי המלון. 6. יש לשנות נוסח סעיף הפקעה לנוסח 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.	
לא התקבל	חברת הגיחון מח' המים
לא התקבל	רשות הטבע והגנים הלאומיים
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
המלצת מחלקת שימור לוועדה מס' 26: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: המבנה הממוקם בחלקה 102 הינו ללא כל ספק מבנה בעל ערך לשימור ובהתאם לכך אף הוכן לו תיק תיעוד והוא נכלל ברשימה המוצעת של המבנים המיועדים להכרזה בשכונת אבו תור. מספר הקומות המוצע (4 קומות בחלקו הצפוני של המבנה, וקומה נוספת בחלקו הדרומי כאשר גם פני הקרקע גבוהים בכקומה בחלק הדרומי) תואם את מדיניות הגובה באזור זה. עם זאת, חריגתה של המסה הבנויה, החדשה, מערבה לחזית המערבית של המבנה והשענתה על שורת עמודים תיצור בהכרח מראה שהינו זר לשפה האדריכלית של השכונה כולה. בנוסף, עיצוב	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

הפתחים בקומות החדשות המוצעות זר גם הוא לשפה האדריכלית המקורית שהשתמרה עד היום. 1. יש לבטל את המסה הבנויה החדשה המוצעת מקומה א' ומעלה ממערב לחזית המערבית של הבניין הקיים. 2. יש לתאם מול מחלקת השימור עיצוב מחודש של הפתחים בחזיתות המבנה. 3. תוספת הבנייה על המבנה הקיים מותנית בבדיקת היתכנות הנדסית ובתכנון הנדסי מפורט לפיו ניתן לבנות מעל המבנה הקיים תוך שמירה על הקמרוןות הקיימים ועל שאר האלמנטים המקוריים במבנה, ללא כל פגיעה בהם. תנאים נוספים: א. תשריט מצב מוצע: המבנה לשימור מסומן בתשריט (ככל הנראה בטעות) כמיועד להריסה. יש לתקן סימון זה ולסמן את המבנה הקיים לשימור, בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי. ב. הוראות התכנית: 1. יש להוסיף הנחיות מתאימות בסעי' 'שימור' בפרק 4.1.2 בהוראות התכנית: "תיאום מול מח' שימור בנושא שילוב פרטי בנין קיימים במבנה החדש". 2. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות מתאימות לסעיפי סטיה ניכרת: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים." ג. נספח הבינוי: סימון פרטי בנין לשימור ושילוב במבנה החדש- לאחר תיאום מול מח' השימור. ד. תנאים למתן היתר: 1. עריכת נספח פרטי שימור ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור 2. חו"ד מהנדס שימור, ותכנון הנדסי מפורט המבוסס על חיזוק המבנה תוך שמירה על הקמרוןות המקוריים ועל יתר האלמנטים המקוריים במבנה. 3. טופס אדר' שימור מלווה וערכות בנקאית. ה. תיק התיעוד (שהוכן) ו נספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. ו. תנאים לקבלת טופס: 4 הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות.	
תוכנית 1248970 מוצע הקמת בית מלון בין 56 חדרים חלקית במבנה לשימור ובניה של מבנה חדש בצמוד, בשכונת אבו טור. אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : (מתייחס לנספח חדש 16/02/2025) 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

4- הערות לתקנון :	
1- סעיף 1.7 להוסיף את נספח התנועה כמנחה/רקע	
2- סעיף 1.8 להוסיף את פרטי יועץ התנועה	
(יועץ תנועה- אחמד אבו ניע)	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הקמת בית מלון - התכנית נותנת מענה לצורכי אירוח בשכונה	
כלכלת היישוב/ הרשות:	התכנית מייצרת תעסוקה לתושבי הסביבה	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	התכנית מסדירה גישה מוטורית למגרש	
סביבה ונוף:	התכנית מציעה לעקור עצים בוגרים לטובת הבינוי החדש	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
02/04/2025	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר דרך גישה למבנה בית המלון המוצע בשכונת אבו טור. מדובר על מגרש ללא גישה. יש לבחון את האפשרות להצמדה של הדרך לגבול השצ"פ מדרום ולסמן בינוי הקיים בתחום השצ"פ להריסה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדיניות

התכנית מוצעת באזור מגורים לשימור, בתחום אגן העיר העתיקה עפ"י תכנית מתאר 2000, ובתחום העיר ההיסטורית .

בהתאם למדיניות באזור זה ניתן לאפשר בינוי של עד 4 קומות בלבד, התכנית מציעה סה"כ 4 קומות (תוספת קומה אחת מעבר לתכנית המאושרת).

מאחר ומדובר באזור בעל פוטנציאל של פיתוח מוקדי תירות פנאי ונופש והשימוש המוצע הוא

מלונאות, ולאור מגבלות שימור אשר מצמצמים אפשרויות תכנון בתחום התכסית, אין מניעה לאפשר תוספת 3 קומות מעל הקומה הקיימת.

2. תכנון

המבנה הקיים בתחום התכנית הינו מבנה בעל ערך שימורי והוא נכלל ברשימה המוצעת של המבנים המיועדים להכרזה בשכונת אבו תור.

מס' הקומות המוצעת – 4 קומות תואם את המדיניות התכנונית. עם זאת, חריגתה של המסה הבנויה, החדשה, מערבה לחזית המערבית של המבנה והישענותה על שורת עמודים תיצור בהכרח מראה שהינו זר לשפה האדריכלית של השכונה כולה. בנוסף, עיצוב הפתחים בקומות החדשות המוצעות זר גם הוא לשפה האדריכלית המקורית שהשתמרה עד היום.

א. יש לבטל את המסה הבנויה החדשה המוצעת מקומה א' ומעלה הממוקם ממערב לחזית המערבית של הבניין הקיים ולמעשה לחשוף לחלוטין את כל החזית המערבית של המבנה לשימור כפי שאושר בתכנית המאושרת.

ב. יש לתאם מול מחלקת שימור עיצוב מחודש של הפתחים בחזיתות המבנה.

3. שפ"פ

בחלק הצפוני של התכנית בתא שטח 103 קיים שצ"פ מאושר, התכנית מציעה לשנות יעוד משצ"פ לשפ"פ ובתחומו מוצע בינוי – בריכה של המלון, לא מקובל. לא ניתן לשנות יעוד לשפ"פ ולהציע בתחומו בינוי. יש להותיר את ייעוד הקרקע כשטח ציבורי פתוח ולא לאפשר בו בינוי של המלון.

4. דרך גישה

בחלק המזרחי של התכנית מוצעת הסדרה של דרך הגישה למגרש, תוך שינוי יעודים קיימים משצ"פ ושביל גישה לדרך, במטרה להנגיש את המגרש לתנועה מוטורית לאור מיקומה המרוחק של התכנית משלד דרכים המאושר והקיים.

א. יש לפעול בהתאם להחלטה מיום 02/04/2025 להצטרפות העירייה, אשר קבעה כי יש לבחון את האפשרות להצמדה של הדרך לגבול השצ"פ מדרום וסימון כל הבינוי הקיים בתחום השצ"פ להריסה.

ב. בתחום הדרך יוצע שביל / דרך רגלית עבור שיקום נופי בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה.

ג. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש לאישור אגף

תושי"ה.

ד. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש עפ"י התקן התקף.

ה. תנאי להתחלת עבודות יהיה ביצוע הריסה בתחום דרך בפועל.

5. שביל הולכי רגל

התכנית ביטלה קטע משמעותי של שביל הולכי רגל בחלק המזרחי לטובת הסדרת דרך ולא הציעה פתרון חלופי לשביל גישה שבוטל ממזרח.

התכנית מציעה שביל להולכי רגל בחלק הדרומי בלבד ובאופן כזה שאין לו הרבה משמעות מאחר ואינו מוביל לשום מקום.

קיימת חשיבות לשביל הגישה, מאחר ובמצב המאושר שימש כחוליה מקשרת בין שלד דרכים המערבי למזרחי ודרך מגרש נשוא התכנית.

לאור האמור, התכנית תציג המשכיות לשביל המוצע עד לדרך המוצעת מזרחית לתכנית.

6. עצים

התכנית מציעה כריתת עצים רבים לטובת הבינוי.

א. התכנית מסמנת במסמכיה עצים חדשים בשולי המגרש של חזית מערבית ודרומית. עם זאת, מציעה בחזיתות הנ"ל בינוי בקו אפס בתת הקרקע. יש להתרחק עם הבינוי משולי המגרש כך שתתאפשר נטיעת עצים חדשים ישירות לאדמה.

כמו כן, יש להגביל ככל הניתן תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעת עצים חדשים ככלל.
ב. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר.

ג. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

7. כללי

א. תוספת הבנייה על המבנה הקיים מותנית בבדיקת היתכנות הנדסית ובתכנון הנדסי מפורט לפיו ניתן לבנות מעל המבנה הקיים תוך שמירה על הקמרונות הקיימים ועל שאר האלמנטים המקוריים במבנה, ללא כל פגיעה בהם.

- ג. בתשריט מצב המוצע המבנה לשימור מסומן להריסה. יש לתקן סימון זה ולסמן את המבנה הקיים לשימור, בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי.
- ב. יש להוסיף הנחיות מתאימות בסעי' 'שימור' בפרק 4.1.2 בהוראות התכנית: "תיאום מול מח' שימור בנושא שילוב פרטי בנין קיימים במבנה החדש".
- ג. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות מתאימות לסעיפי סטייה ניכרת: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים."
- ד. נספח הבינוי - סימון פרטי בנין לשימור ושילוב במבנה החדש יהיה לאחר תיאום מול מח' השימור.
- ה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה.
- ו. יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות מחייבות לשימוש הכוללים שימושים קהילתיים ו/או גג כחול ו/או גג ירוק/חי.
- ז. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המלון יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
- ח. יש לקבוע הוראות לעניין שימוש בתאורה, כי יש לצמצם את השימוש בתאורה בתכנית על מנת לשמר את הפעילות האקולוגית באתר הטבע. במידה ונדרשת תאורה לצורכי בטיחות (בתחום תא שטח 102), יש להשתמש בגופי תאורה בעוצמה נמוכה, מכוונים כלפי מטה, ובצבע אור חם.
- ט. נדרש שיקום אקולוגי של השטחים הפתוחים הגובלים בתאי השטח 102 ו-105, השיקום נדרש לכלול בין היתר ניקיון, פינוי פסולת והובלת עודפי עפר לאתר מורשה בלבד ושיקום נופי, תוך דגש על שימוש בצמחייה מקומית.
- י. תנאים למתן היתר:
- עריכת נספח פרטי שימור ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
 - חו"ד מהנדס שימור, ותכנון הנדסי מפורט המבוסס על חיזוק המבנה תוך שמירה על הקמרוןות המקוריים ועל יתר האלמנטים המקוריים במבנה.
 - טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
 - תיק התייעוד שהוכן ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
- יא. תנאים לקבלת טופס 4 - הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות.

יב. יש לערוך את התוכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. יש להכניס את סעיפי הרישום המתאמים לרישום הקרקע הציבורים לשם עיריית ירושלים.

יג. יש לשנות נוסח סעיף הפקעה לנוסח הבא: 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.

יד. יש לקבוע הוראה בתכנית לעניין קירות תמך כי לא יעלו על 3 מ', מעבר ל 3 מ' יש לדרג את הקירות בתחום המגרש.

טו. גובה הגדר כלפי הרחוב ומגרשים סמוכים לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלסי הקק"ט.

טז. פתרון אשפה יהיה בתחום המגרש ביעוד מגורים ולא בתחום דרך או שצ"פ, יתוכנן ללא נצפות לרחוב ובהתאם להנחיות מרחביות.

יז. מתקנים טכניים וחדר טראפו יהיו בתת הקרקע ככל הניתן.

יח. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל

יט. תנאי למתן היתר, יהיה מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

8. הערות טכניות

- א. במקרא של תשריט מצב מוצע יש לציין שני קווי בניין כללי ותחתון.
- ב. בסעיף 1.7 להוראות התכנית להוסיף את נספח התנועה כמנחה/ רקע.
- ג. בסעיף 1.8 להוראות התכנית להוסיף את פרטי יועץ התנועה.
- ד. יש לתקן את קבצי המדידה בהתאם להנחיות המחלקה למידע התכנוני:
 - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על גבולות חלקה 102 בהתאם להקמת החלקה שבתצ"ר 1154/2017, שהקו הכחול לא יחדור לחלקות, 104,169-170,914.
 - יש לדייק את גבולות תא שטח 102 והקו הכחול בהתאם שישב במדויק על הקשת מנקודה GE14 עד לנקודה G8 ומנקודה G8 עד לנקודה 7 שהקו הכחול לא יחדור לחלקה 172.
 - בהתאם לכך יש לתקן בטבלת גושים וחלקות שבתשריט המוצע ובס' 1.5.5 לתקנון את מס' החלקות, התכנית תחול רק על חלק מחלקה 9 מגוש 29985 וחלקה 102 בשלמות מגוש 30020.
 - 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.

9. גורמים לחוו"ד

יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: צוות בקרת תכנון, כיבוי, תברואה, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע גננות ותחזוקה, רשות הטבע והגנים.

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

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

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

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

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1082023
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	שקיראת אימן
עורך התכנית :	רונאל אילה
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	27/05/2025
כתובת	אל ג'דיד סמטה 7, ערב א-סואחרה.

גוש	חלקה	בשלמות
התכנית נמצאת באזור לא מוסדר		

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 10 תשריט 3

מטרת התכנית: התכנית מציעה הכשרת בנייה ללא היתר, הגדלת אחוזי בנייה, תוספת קומות ושינוי בקווי הבניין. עיקרי והוראות התכנית: - קביעת שטחי הבניה לסה"כ 490.5 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, מתוכם : 388 מ"ר עיקרי ו-102.5 מ"ר שירות. - קביעת מס' הקומות המירבי ל- 3 קומות מעל הקרקע. מדובר על תוספת של קומה אחת ביחס למאוסר. - קביעת מס' יח"ד ל-3 יח"ד. מדובר על תוספת של יח"ד אחת ביחס למאוסר. - קביעת קווי בניין. - קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח התכנית. - קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	3	559.4	100	490.5 מ"ר	מהווים 87.68% בנייה מירביים.
סה"כ		559.4	100		

תיאור המצב הקיים
קיים בניין מגורים בן 3 קומות.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
--

תכנית מס' 2683/א ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 6, 37.5% בנייה משטח המגרש נטו יהיו לשטחים עיקריים, ו- 8% בנייה יהיו עבור מחסנים ומרחב מוגן לפי התקן, גובה הבניין לא יעלה על שתי קומות. עד 3 יח"ד לדונם.

היתרים : לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.			
עבירות בניה : קיים תיק פיקוח במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לי"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כב. לפי תכנית מתאר 2000 שטח התכנית נמצא באזור מגורים עירוני עד 6 קומות בכפוף לתנאים. מאחר והתכנית אינה עומדת בתנאים ניתן לאפשר עד 4 קומות, 160% בניה מרבי. כג. תקן חנייה עירוני – נמוך.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, איזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		לי"ר	
תמ"א 18		לי"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	

התאמה לחזון העיר		התכנית מציעה הכשרת בנייה ללא היתר בחריגה מהמדיניות בנושא קווי הבניין
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:		תוספת יחיד ללא כביש גישה סטטוטורי
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

1. התכנון המוצע עבור הכשרות עבירות הבנייה לא תואם למדיניות הוועדה בנושא קווי הבניין. זאת לאור העובדה שהבינוי קיים מעבר לקווי בניין של 3 מ'. עוד יצוין כי לצורך עמידה בקווי הבניין, יש צורך להציע להריסה חלקים רחבים בבניין. נראה בלתי סביר לסמן בתכנית חלקים גדולים בבניין להריסה ללא פגיעה בבניין כולו.
2. מוצעת תוספת יחיד כאשר לא מוצעת גישה מדרך סטטוטורית לתחום המגרש, לא ניתן לאשר תוספת ללא גישה סטטוטורית.

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1405729
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	א.ח מושבה בע"מ
עורך התכנית:	אלון שיקאר, נירה - שיקא אדריכלות
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	05/05/2025
כתובת	עמק רפאים 52, המושבה היוונית

גוש	חלקה	בשלמות
30008	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 7

מטרת התכנית: בינוי אגף אחורי ותוספת קומה לבניין קיים, סה"כ מוצע בניין בן 3 קומות, ו-5 יח"ד. עיקרי והוראות התכנית: 1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'. 2. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית לסה"כ 950 מ"ר, מתוכם: עבור שימוש למגורים - 460 מ"ר עיקרי ו-170 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו-120 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. עבור שימוש למסחר - 200 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת. 3. קביעת מס' יח"ד לסה"כ 5, תוספת של 4 יח"ד על הקיים. 4. קביעת מס' הקומות ל-3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. 5. קביעת קווי בנין. 6. קביעת השימושים המותרים. 7. קביעת הוראות לשימור. 8. קביעת סיווג עצים בוגרים לעקירה. 9. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	5	537.93	100	מגורים: 630 מ"ר מסחר: 200 מ"ר המהווים 117.11% בנייה. מסחר: 37.17% בנייה.	
סה"כ		537.93	100	830 מ"ר	154.28% בנייה מרבי

תיאור המצב הקיים			
קיים מבנה לשימור בן שני קומות מעל הכניסה הקובעת עם 3 יחידות מסחר ויחידת מגורים אחת.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מס' 30008 משנת 1959, מתאר 62 לגוש 30008 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים א, ודרך מאושרת, 3 קומות ב 75% בנייה מירביים.			
תכנית מס' 2878 משנת 1989, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 1 מיוחד ומסומן כבניין אופייני.			
היתרים:			
לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.			
עבירות בניה:			
לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ראה התייחסות מטה בחוות דעת מח' שימור.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כד. תכנית מתאר 2000 מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני וכן אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות.			
כה. תכנית אב המושרות מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים 1 אזורי ליבה עם חזית מסחרית, ומבנה לשימור ב'. <u>הזכויות, מספר הקומות המירבי, התכנית, קווי הבניין וכל שאר ההנחיות לשימור, לתוספת בנייה ולבנייה חדשה יהיו על פי תכניות מאושרות.</u>			
כו. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני ואזור מוטה תחבורה ציבורית.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	ל"ר		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1405729 – רח' עמק רפאים 52, המושבה היוונית כללי - מדובר בתכנית המבקשת בינוי אגף אחורי ותוספת קומה לבניין קיים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד שנקבע בתכנית 2878 ומדרך מוצעת שנקבע

בתכנית 666289 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה בחלקה 15 בגוש 30008, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : חלקה 15 נוצרה במפת גוש סופית 30008. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. בתכנית 666289 – "הקו הכחול" נקבעה הרחבת דרך בחלק הדרום מזרחי של חלקה 15, יש לבדוק עם אגף תוש"ה האם ניתן לבצע ביטול דרך או שיש להציגה בתשריט המוצע. 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.	
עיקרי התכנית ומטרותיה : מטרת התכנית : בינוי אגף אחורי ותוספת קומה לבנין קיים התייחסות למבנים ואתרים לשימור : רשימת השימור העירונית אתר 1337 תכנית מתאר תקפה 2878 'בנין אופייני' עליו חלות הוראות השימור המפורטות בסעיף 10 להלן "לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות .. תוספת בניה תתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים ..." תכנית האב למושבות מבנה לשימור ב' שימור הכולל אפשרות לתוספת בניה אזור ליבה תיאור מצב קיים : האתר ממוקם בחלק הדרומי המנדטורי של דרך היסטורית רחוב עמק רפאים המתוכננת כציר רכבת קלה הקו הכחול. מדובר בחלקה פינתית הפונה מצד דרום מזרח לעמק רפאים ומצד דרום מערב לרחוב אבישי. בתחום החלקה מצוי בנין מגורים היסטורי בן 2 קומות מעל מרתף, בנוי בקו בנין 0 חזית כלפי רח' עמק רפאים, קומת הקרקע תוכננה ומשמשת מסחר ומעל מגורים. הבנין הוקם בסוף שנות העשרים-תחילת שנות השלושים בסגנון הבניה האקלקטי מקומי, מבנה מטיפוס בית ריוואק עירוני, חזית ראשית א-סימטרית מתוכננת עם אלמנט ייחודי של מרפסת מקורה פינתית נשענת על עמודי אבן. בקומה העליונה החזית מעל המרפסת נסוגה ומייצרת מרפסת פתוחה. המבנה נבנה בטכנולוגיה של אבן גב בטון, תקרות/רצפות ומרפסות זיז בנויים רלסים יצוקים בטון. אבן חיזונית בעיבוד תלטיש כל חזיתות המבנה, כל הפתחים קשתיים מובלטים אבן בעיבוד טובזה. בחזית צידית צפון מזרחית קיים מהלך מדרגות חוץ אבן המוביל ממפלס הרחוב לחדר מדרגות פנימי.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

לא נשמרו ערכים בחללים הפנימיים למעט חדר מדרגות בניו טרצו יצוק מקומה אי' לחדר יציאה בגג. וכן נשמרו פרטי בניה אדריכליים מקוריים אבן, מסגרות, נגרות, טרצו (ראה רשימת פרטים בתיעוד). בצמידות לחזית דרום מערבית וחזיתות הצד קיימות תוספות בניה מאוחרות (ראה ניתוח בתיעוד). בחלקה קיים מבנה עזר חד-קומתי בנוי אבן בקו בנין 0 דרום מערבי שייתכן ושימש במקור לחניה. בחלק הצפון מערבי של החלקה קיימת חצר פנויה מבינוי המשמשת בפועל כשטח חניה לא מוסדר, ייתכן ובמפלס תת קרקעי קיים בור מים משלב בניה היסטורי. תכניות מאושרות : תכנית מתאר 2878 בתוקף מתאריך 27/08/89 אזור מגורים 1 מיוחד 75% 3 קומות מעל קומת מרתף. קו בנין קדמי דרום מזרחי 6 מ' קדמי דרום מערבי סומן מציר דרך 6.2-6.8 מ' בערך, קו בנין צידי 4 מ'. תכנית מתאר מפורטת לקו הכחול מקטע עמק רפאים 666289 בתוקף מתאריך 08/01/21 קבעה שטח הפקעה לרצועת מתע"ן לאורך גבול מגרש קדמי דרום מזרחי בעומק 0.5 מ'~ 13.5 מ"ר בקירוב. מסמכי מדיניות : תכנית האב למושבות (2015) מבנה לשימור ב' אזור ליבה - זכויות הבניה, מספר הקומות המרבי, תכנית, קווי בנין בהתאם לתכנית התקפה 2878. חזית לרחוב עמק רפאים סומנה כחזית מסחרית. הוראות התכנית : 1. קביעת קווי בנין 2. קביעת השימושים המותרים 3. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית 4. קביעת מס' יחיד 5. קביעת מס' הקומות 6. קביעת הוראות לשימור 7. קביעת סיווג עצים בוגרים לעקירה 8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים התייחסות למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף בתאריך 05/05/255 הוראות_9, תשריט מצב מוצע_7, נספח בינוי 19/12/24, תיק תיעוד מקדים (רוט, 04/24), סקר עצים (קפלן, 17/02/24) וועדת שימור : המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 26 : לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים : 1. אין התנגדות לקביעת הוראות בינוי לתוספת אגף מנותק מבנין אופייני בגובה 3 קומות וגג שטוח בהתאם לזכויות מאושרות במרחק 2 מ' מגבול מגרש צפון מערבי ובמרחק 3 מ' מגבול מגרש צפון מזרחי, ובכפוף לקביעת הוראות שימור ושיקום בנין אופייני ומבנה עזר על קו 0 חזית דרום מערבית. 2. אין לאשר תוספת בניה בצמוד לחזית דרום מערבית וצפון מערבית וצפון בבנין אופייני לשימור. יש לקבוע הוראות הריסה לתוספות בניה מאוחרות קיימות בהתאם לניתוח בתיק תיעוד עמ' 12-13. 3. יש להסיר מהתכנית תוספת קומה במפלס +745 המבוקשת בהאחדה מעל בנין אופייני ואגף חדש. מרפסת גג בבנין אופייני תישמר כמרפסת גג פתוחה, רצוי בשימוש מסחרי. 4. יש לתקן בתשריט מוצע קונטור 'מבנה לשימור' כך שיכלול מרפסת חזית קדמית ומהלך מדרגות אבן חוץ חזית צידית צפון מזרחית וכן לסמן לשימור מבנה עזר חד-קומתי בגבול מגרש דרום מערבי. 5. יש לתקן בתשריט קו בנין מוצע במנותק ממבנה לשימור, במרחק 3 מ' כפי שמוצע בנספח הבינוי. 6. יש לקבוע הוראות בגין חזית מסחרית קומת קרקע שתי חזיתות ראשיות בבנין אופייני לשימור. 7. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הבניה החדשה יהא הגשת נספח שימור לבנין אופייני שיעשה ע"י אדריכל מתמחה בשימור מבנים היסטוריים והכולל עבודות	
--	--

שימור ושיקום מעטפת הבנין והחללים הפנימים בהתאמה למצב המקורי משוער לרבות פירוק תוספות מאוחרות קיימות, שימור ושיקום פרטי בניה מקוריים קיימים, שחזור פרטי בניה חסרים, התאמה לתקנות, הסדרת תשתיות ומערכות טכניות פתרון מיגון מוסדי/דירתי ככל שידרש ימוקם בחלל פנימי הבנין הקיים. תוספת מעלית ככל שתידרש תמוקם בחלל הפנימי או בחזית צידית צפון מזרחית מאחורי המדרגות. 8. יש להוסיף בסעיף 4.1.2 א' כי חיזוק הבנין ההיסטורי עפ"י תקן ישראל ת"י 413 ייעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים בהתאם לסקר הנדסי שימורי שיוגש כתנאי למתן היתר בניה. 9. יש לתקן סעיף 6.1.2 נספח בינוי מנחה, חומרי גמר יתואמו בשלב היתר הבניה. ככלל יש להתאים את הבקשה להוראות העיצוב בתכנית המתאר התקפה ותכנית האב אבן טבעית מרובעת ומסותתת. 10. יש להוסיף בסעיף 7.1 (1) שלבי ביצוע אישור נספח שימור ושיקום כתנאי למתן היתר הבניה. תנאי לתעודת גמר/טופס 4/אכלוס יהא קבלת אישור מח' השימור לגמר עבודות שימור בבנין אופייני. 11. ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר סגירה של מרפסת פינתית בקומת קרקע חזית דרום מזרחית. לא תותר התקנת סוככים ע"ג חזיתות בנין אופייני. לא יותקן שילוט ע"ג חזיתות אבן בנין אופייני אלא אותיות בודדות ע"ג ויטרינה פתחים מסחריים. 12. ייקבע בהיתר הבניה כי עבודות שימור בבנין אופייני יבוצעו בפיקוח אדריכל ומהנדס שימור. 13. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהא הגשת ערבות בנקאית במחלקת השימור.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	תכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	חברת חשמל לישראל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
התכנית המוצעת חורגת ממדיניות תכנית אב המושבות.		התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
	גובה הקומות תואם למאוסר ותכנית האב	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספת בינוי בחריגה מתכנית האב למושבות, המייעדת את החלקה כאזור ליבה ובניין לשימור. עפ"י הוראות תכנית האב, לא ניתן להוסיף קומות וזכויות בנייה מעבר למאוסר בתכנית מאושרת החלה בתחום המגרש.
2. מדובר על בניין קטן הכולל יחידת דיור אחת בלבד ומסחר ולכן אין הצדקה לחריגה מעקרונות תכנית האב
3. עוד יצוין שלפי בחינה נראה כי ניתן לממש את הזכויות הקיימות בחלקה מכח תכניות התכנית המאושרת במסלול רישוי והיתרים.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1436971
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	הדרים - אליעזר הלוי בע"מ
עורך התכנית :	שפירא יצחק
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	04.05.2025
כתובת	הלוי אליעזר 23 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	61	כן

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

מטרות התכנית :
התכנית מבקשת להרוס מבנה קיים היסטורי בן 3 קומות, תוך שימור חזיתות של המבנה ההיסטורי ולבנות בניין בן 8 קומות למגורים הכולל חזית מסחרית.
עיקרי התכנית :
1. שינוי יעוד מאזור מגורים ג2 למגורים ומסחר. 2. קביעת הוראות הבינוי בשטח. 3. קביעת מספר הקומות : 8 קומות מעל כניסה קובעת ועוד 2 הקומות מתחת לכניסה הקובעת, ומס' יחידות הדיוור בשטח 40 יח"ד. 4. קביעת הוראות בגין דיוור להשכרה. 5. קביעת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית. 6. הוראות למתן היתר בניה בשטח. 7. קביעת הוראות בגין חלקי בנין להעתקה, שיחזור ושימור. 8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, שימור והעתקה. 9. קביעת שלבי ביצוע לתכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ומסחר	40	712.65	100	מגורים : 3,810 מסחר : 121	סה"כ שטחי בניה מרביים מעל הכניסה קובעת כ 550 אחוזי בניה
סה"כ	40	712.65	100		
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיים מבנה מגורים היסטורי בן 3 קומות. המבנה מהווה דוגמה אופיינית לאדריכלות שכונת "עיר גנים" והוא נמנה עם הבתים הראשונים שנבנו בשכונת קריית משה. המבנה שוכן על חלקה המוקפת בצמחייה בוגרת מתקופת הקמתו, אשר אינה משמשת כתפאורה בלבד אלא תורמת לאפיון הסביבתי ולתיחום הרחבה הציבורית שסביבו. בשנת 1926 השתייך המבנה למשפחת קרישבסקי (החתום על פניית השכונה לחיבור לחשמל). בתקופת המנדט שימש המבנה כפנסיון "מונטפיורי", דבר המעניק לו ערך מורשתי נוסף במסגרת מסורת הפנסיונים בשכונה. המבנה גובל ב-2 רחובות: ממזרח ברחוב אליעזר הלוי ומהדרום ברחוב קריית משה. גובה בינוי ממוצע ברחוב קריית משה 5 קומות, לאחרונה ממזרח לתכנית אושרה תב"ע לבינוי עד 8 קומות תוך שימור חזיתות מבנה היסטורי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
157301ג' - מתאר 62 המייעדת את האזור למגורים 2. 11347א' משנת 2017 - הקמת בניין חדש בן 6 קומות בחלקה ו-3 קומות תת קרקעיות, תוך שימור 3 חזיתות (חזית צפונית, דרומית ומזרחית) ותוספת של מבנה חדש הצמוד נקודתית למבנה הקיים. סה"כ תוספת של 2 קומות מעל למבנה לשימור הקיים, ו-6 קומות לבניית בניין החדש.					
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.					
עבירות בניה: לא רלוונטי					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
בחלקה קיים בניין לשימור					
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות					
כז. תכנית שכונתית - תכנית אב גבעת שאול - קריית משה – מסומן במתחם ג – מתחם לשימור מרקם בנספח השימור מסומן כבניין לשימור הכולל אפשרות לתוספת בניה. בתשריט מסומן כאזור מגורים, מבנה לשימור. בינוי עד 180% ועד 5.5 קומות. כח. תקן חנייה עירוני - גבוה ע"פ 5166 ב'.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/30					

תואם אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן/לא/ל"ר		
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
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	כ"ז/א"ר/תשפ"ה כללי: התכנית מבקשת להרוס מבנה קיים, תוך שימור חזיתות של המבנה ההיסטורי ולבנות בניין בן 8 קומות למגורים הכולל חזית מסחרית. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 4 ולמונה הדפסה 5 של הוראות התכנית. הערות המחלקה לתכנית:

1. התכנית מבקשת לכרות 8 עצים בתחומה. המחלקה סברה כי כריתת עצים מס' 14,15,16 שנועדה לצרכי חנייה ת"ק אינה מוצדקת ויש לצמצם את החנייה ואף לשקול צמצום מזערי של הבינוי לטובת מקום המתנה לרכבים על מנת לשמר עצים אלו. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית: 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה יהיה B ולוּחידת דיור חדשה יהיה C. 4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג המבנה יהיה מועיל וישמש עבור השחיית מי נגר, פוטו-וולטאי, עבור גג חי וירוק, בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 5. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה. 6. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 7. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 8. במידה ויידרש שנאי, יש לקבוע כי 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. 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם

8.6.25

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 26 :

מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- 1. שימור חזיתות-** נושא השימור נבחן בהרחבה בוועדות שימור ובוועדות התכנון במסגרת תכנית 11347א' המאושרת משנת 2017. התכנון המוצע ישמור וישלב את כל הוראות השימור אשר אושרו. יש לשמר שלוש החזיתות בהתאם לאמור בתכנית 11347א'.
אין מניעה להריסת חלקי הפנים של המבנה. עם זאת, יש לשלב מחדש את המעקות, האלמנטים המעוגלים המקוריים ואת המדרגות החיצוניות כחלק מהבנייה החדשה לשם שמירה על הרצף האדריכלי והערכים הסגנוניים של המבנה הקיים. בנוסף, יש לשמר את המרפסת המעוגלת כמו בתב"ע התקפה, ולתכנן את הבינוי באגף החדש בנסיגה ממנה, ניתן להציע את הכניסה ללובי המבנה מצידו המערבי של המרפסת המעוגלת בחלק הבניין החדש.
- 2. ממ"ד-** תכנון הממ"דים המוצעים לכיוון החזית לרחוב (אליעזר הלוי) בחזית לשימור אינו מקובל מאחר והוא מיצר פגיעה בחזיתות היסטוריות ובפתחים ההיסטוריים. יש לתכנן דירה אחת (כ-100) ולמקם את הממ"ד בחזית צפונית בתיאום המחלקה לשימור
- 3. עצים-** אופייה של קריית משה כשכונת גנים נשמר באדיקות מראשיתה. גם בשנות ה-70 עם התרחבותה של השכונה והבנייה החדשה ניטעו עצים וצמחייה לצד גבולות החלקות ובכך המשיך הרעיון שנקבע עוד בתכניתו של קאופמן. ע"פ סקר העצים שהתקבל נראה כי ישנם 8 עצים המיועדים לכריתה בעלי ערכיות בינונית/גבוהה. יש להציע נטיעות עצים בוגרים באופי העצים המאפיינים את השכונה במקרה בהם מחוייבת עקירה. עצים אחרים מוצעים לשימור על אף שמוצע חניון תת"ק מתחתם. אין להציע חפירה תחת עצים לשימור
- 4. פתחים-** יש לשרטט את הפתחים בתוספת החדשה מעל המבנה לשימור כך שיהיו בפרופורציה לפתחים הקיימים בחזיתות לשימור (אין הכוונה לשכפול).
- 5. חדר תברואה-** חדר תברואה ומערכות ישולבו בתחום הבינוי כראוי במבנים חדשים ובהתאם למדיניות מהנדס העיר.
- 6. חומרים-** השימוש בחומרים ייעשה לפי הנחיות מרחביות ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.

הוראות התכנית:

יש לקבוע הוראות שימור :

בהתאמה להוראות השימור של התב"ע התקפה (11347א')

1. לא תותר הריסת חזיתות הבניין ההיסטורי (חזית צפונית, דרומית ומזרחית).
2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.

אגף תכנון העיר -
מחלקת השימור

3. חיזוק מעטפת הבניין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן. 4. יש לערוך פרט הפרדה בין הבינוי הקיים לחדש בקני"מ 1:20 ולהטמיעו בהרמוניקה. 5. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להרמוניקה 6. יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התיעוד ממחלקת השימור, כתב התחייבות וערבות בנקאית. 7. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים. 8. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על חזיתות המיועדות לשימור. 9. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפי"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	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	מתכנן אזורי/שכונתי
לא התקבל	המחלקה לנגישות
תכנית מס' 1436971 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.	יחידת ממג באגף בתכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
שימור חזית של מבנה לשימור	חריגה בגובה קומות ממדיניות תכנון בשכונה	התאמה לחזון העיר
מוצעים שטחי מסחר		כלכלת היישוב/ הרשות:
	לא מוצעות הפרשות מבונות	השפעות חברתיות:
מוצע חניון תת קרקעי		תשתיות ותחבורה:
	עקירת עצים בוגרים ללא פיצוי נופי. תכסית חניון תת קרקע 100% אשר אינה מאפשרת ניקוז מי נגדר באופן טבעי.	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

היקפי הבניה שנבחנו במסגרת התוכנית נמצאו דומים להיקפים שאושרו בתוכניות בניין עיר לאחרונה באזור, והחריגה שנמצאה אינה מהותית. בנוסף, התכנית מציעה לשמר חזיתות המבנה היסטורי ואף מוסיפה חזית מסחרית, התורמת לרחוב ולמרקם העירוני. לאור האמור, ממליצים לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

בינוי, אדריכלות ופיתוח

- יש לקבוע כי קווי בניין אחורי צפוני וצידי מערבי הפונה לחלקות מגורים יהיו 3 מ' כולל מרפסות. קו בניין מזרחי יהיה בהתאם לחזית המסומנת לשימור.
- לא תותר הוספת מרחב מוגן בחזיתות המבנה המיועדות לשימור.
- דיור להשכרה- לאור התוספת המשמעותית של זכויות בניה יש לקבוע בהוראות התכנית כי כ- 20% אחוז מיחידות הדיור יהיו להשכרה לתקופה של 15 שנה. יש לעדכן בהוראות התכנית בהתאם.
- עצים: התכנית מבקשת לכרות 8 עצים בתחומה. יש להציע נטיעות של עצים בוגרים בדומה לאופי העצים המאפיינים את השכונה במקרה בהם מחויבת עקירה. בתחום התכנית ישנם עצים אחרים המוצעים לשימור על אף שמוצע חניון תת"ק מתחתם. אין להציע חפירה תחת העצים לשימור. כמו כן עץ מס' 14 יסומן לשימור.
- מערכות טכניות ותברואה ישולבו בתחום הבינוי כראוי במבנים חדשים ובהתאם למדיניות מהנדס העיר.
- יש להשלים חוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי.

7. 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 תהיה נגישה בכניסה ממפלס הקרקע.
8. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
9. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
10. יש להגביל תכנית תת"ק לטובת חילחול מי נגר. תכנית תת קרקעית תהיה 80%.
11. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר.
12. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
13. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ', לא יאשרו גדרות כלפי רחובות אלא מדובר בגדר היסטורית.

שימור

14. התכנון המוצע ישמור וישלב את כל הוראות השימור אשר אושרו בתכנית 11347 א'.
15. שימור חזיתות- לא תותר הריסת חזיתות הבניין ההיסטורי (חזית צפונית, דרומית ומזרחית).
16. יש לשלב מחדש את המעקות, האלמנטים המעוגלים המקוריים ואת המדרגות החיצוניות כחלק מהבנייה החדשה לשם שמירה על הרצף האדריכלי והערכים הסגנוניים של המבנה הקיים. כמו כן, יש לשמר את המרפסת המעוגלת בחזית מערבית כמו בתב"ע התקפה, ולתכנן את הבינוי באגף החדש בנסיגה ממנה בכפוף לתאום מול מחלקת תכנון ושימור.
17. חומרים- השימוש בחומרים ייעשה לפי הנחיות מרחביות ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
18. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.
19. חיזוק מעטפת הבניין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.
20. יש לערוך פרט הפרדה בין הבינוי הקיים לחדש בקנ"מ 20:1 ולהטמיעו בהרמוניקה.
21. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להרמוניקה.
22. יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התיעוד ממחלקת השימור, כתב התחייבות וערבות בנקאית.
23. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.
24. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
25. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.
26. יש לקבוע כי החניה, 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 סטייה נכרת.
27. בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים לפרויקט ובנוסף לבחון את הצורך בתוספת תשתית השנאה מעבר לנדרש בפרויקט זה עבור צרכי השנאה במרחב כולל ביטול שנאים על עמודים

קיימים וכו', ככל וידרש חדר שנאים, הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.

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

איכות הסביבה

29. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה יהיה B ולחידת דיור חדשה יהיה C.

31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג המבנה/גג חניון תת קרקעי יהיה מועיל וישמש עבור השחיית מי נגר/ פוטו-וולטאי/ בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.

32. 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.

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

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

35. במידה ויידרש שנאי, יש לקבוע כי 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.

36. 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.

37. 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.

38. 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.

39. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: מחלקת מדיניות תכנון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, חח"י, מחלקת מידע תכנוני, אגף שפ"ע, מחלקה לאיכות סביבה, אגף תוש"ה, אדריכל העיר, נגישות, היטל השבחה, עבודה קהילתית, רשות העתיקות.

הערות טכניות

הוראות ההתכנית :

1. טבלה 5 – הטבלה אינה מציגה נכון את החישוב שטחים, לדוגמה ביעוד מגורים לא חושבו נכון סה"כ שטחי בניה. יש לתקן.
2. תוכנית פיתוח יש להראות מפלסי חצרות, מפלסי רחובות המלווים את גבולות החלקה מדרום וממערב, סימוני עצים כפי שמופיעים בתשריט.
3. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש (בתיאום עם אגף שפ"ע) בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1437011
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אבישר יעקב
עורך התכנית:	קופרמן נחמה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	11.5.2025
כתובת	שוהם 10 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28053	31	לא

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

<u>התכנית מציעה שינוי ייעוד עבור תוספת קומה, שטחים ומרפסות למבנה מגורים קיים במתחם מגורים קיים בדלהלן:</u> - שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'. - קביעת סך השטחים בתכנית מעל ומתחת לקרקע ל- 2,257 מ"ר ו- 133 מ"ר שירות, המהווים 310% אחוזי בנייה. - קביעת סך יח"ד בתכנית ל-26, ללא שינוי. - שטח יח"ד ממוצע: 86.8 מ"ר. - תוספת קומה ל-5 קומות קיימות, סך הכל 6 קומות. - קביעת בינוי למרפסות חדשות. - קביעת קווי בניין חדשים. - קביעת הוראות בינוי ושלביות ביצוע. - קביעת תנאים למתן היתר בניה.

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

מגורים ג'	26	745.42	100%	2,257	310% אחוזי בנייה מירבי.
סה"כ	26	745.42	100%	2,257	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים קיים בן 5 קומות, חלק ממתחם מגורים ללא ערכי שימור.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
5/28/03 - קביעת הוראות בינוי לשיכון ציבורי 1289/54, שנת 1984. 2605 - ייעוד שטח מגורים, דרכים, ב"צ, מעברים – תחילת תוקף שנת 1980. 1905 - תכנית המתאר לשכונה- תחילת תוקף שנת 1977					
היתרים: 1980/0649.00 - בניה חדשה / בניין חדש, הוכנה טיוטת היתר בשנת 1981. 1980/0650.00 - תוספת מבנה-מגרש בנוי, הוכנה טיוטת היתר בשנת 1981. 1980/0651.00 - התקבנת מתקנים מיוחדים, הוכנה טיוטת היתר בשנת 1981. 1980/0652.00 - תוספת מבנה-מגרש בנוי, הוכנה טיוטת היתר בשנת 1981. 1980/0653.00 - תוספת מבנה-מגרש בנוי, הוכנה טיוטת היתר בשנת 1981. 1980/0654.00 - תוספת מבנה-מגרש בנוי, הוכנה טיוטת היתר בשנת 1981.					
עבירות בניה: 2010/9856.00 - 02/12/2010 תלונה נפתח תיק פיקוח חפירה 2013/8779.00 - 27/11/2013 תלונה נפתח תיק פיקוח בניית פרגולה 2014/5472.00 - 11/07/2014 עבירה נפתח תיק פיקוח תלונה 2017/5383.00 - 07/06/2017 תלונה נפתח תיק פיקוח שימוש חורג/שנוי יעוד 2017/7010.00 - 09/09/2017 תלונה התקבלה תלונה פתיחת חלונות/דלתות 2018/4495.00 - 01/05/2018 תלונה נפתח תיק פיקוח פתיחת חלונות/דלתות 2018/5305.00 - 11/07/2018 תלונה נפתח תיק פיקוח בניה ללא היתר 2018/7092.00 - 06/11/2018 עבירה נפתח תיק פיקוח עבירה לא משמעותית 2018/7139.00 - 11/11/2018 עבירה נפתח תיק פיקוח עבירת בניה 2019/3653.00 - 08/02/2019 תלונה נפתח תיק פיקוח בניה ללא היתר 2019/7824.00 - 20/11/2019 עבירה נפתח תיק פיקוח אין עבירה 2020/6359.00 - 04/08/2020 עבירה נפתח תיק פיקוח עבירה לא משמעותית 2021/8955.00 - 14/11/2021 עבירה נפתח תיק פיקוח עבירת בניה 2022/9070.00 - 27/12/2022 עבירה התקבלה תלונה עבירת בניה					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
לא רלוונטי.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כט. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. ל. התייחסות לתכנית הבנייה- תכנית מתאר 2000, עד 6 קומות. לא. תכנית שכונתית- תכנית אב לשכונת גילה.					

לב. תקן חנייה עירוני- תקן גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
איזור פיתוח עירוני מוטה תחב"צ, תואם תמ"מ 30/1.			
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	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. מדובר בהרחבות דיור נקודתיות במבנה מגורים המהווה חלק ממתחם מגורים כולל ולכן מומלץ לקדם התחדשות עירונית לכלל דיירי המתחם על מנת להציע התחדשות של כל המתחם, טיפול במגרשי החניה החיצוניים הרבים במתחם, שיפור המרחב הציבורי ותכנון כולל.
2. ככול ויוחלט על קידום התכנית יש להציע תכנון לכל הבניין שכולל לפחות פתרונות מיגון בתיאום עם מחלקת התכנון לכל הדירות בבניין.

3. חלק מהמעליות המוצעות הם לא בצמוד לחדרי המדרגות ולא נותנות מענה לכל העמודה – יש לתקן את מיקום המעליות כך שיינתנו מענה לכל העמודות ולכל הדירות ולא רק לדירות בומה האחרונה.
4. יש להציע מרפסות מסודרות לכל הבניין ולא כפי שמוצע.
5. יש להשלים את סעיף 4 בתקנון שהוא ריק.
6. יש להשלים סעיף 7.2 זמן משוער לביצוע התכנית.
7. תוספת בינוי מהיתר מס' 2014.0488.00 לא מעודכן בנספח הבינוי, יש לעדכן.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים בתחום התכנית ובבניינים גובלים.
10. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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: 19

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	969907
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	משהדוי חליל
עורך התכנית:	לוגסי אושרית
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	סמדר 1, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
	187	כן
	189	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת קומה ושטחים בקומת הגג. 1. תוספת קומה כהמשך לקומה שאושרה בהיתר בניה 2013/837.00
2. תוספת שטחים - הרחבה ותוספת לשאר קומת הגג

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/03/2023	מאחר שהתכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: עפ"י תשריט בית משותף קומה קרקע היינה קומה טכנית למחסנים ושתי חניות מקורות, עפ"י gis ועפ"י תיקי פיקוח קיימות שם יח"ד שלא הוסדרו מעולם ואינן מופיעות לא בהיתרים שיצאו לבניין ולא בתוכנית המוצעת. יש להציג אישור מחלקת פיקוח להתאמה מלאה של המוצג בנספח הבינוי לקיים בפועל לא תותר גריעת מקומות חניה מאושרים והסבתם ליח"ד. ככל וקיימות יח"ד במקום מקומות חניה, ובכפוף לאישור מחלקת פיקוח, יש לסמן להריסה את היח"ד והבינוי הקיים ולהשיב את מקומות החניה בהתאם למאושר, אלא אם כן יוכח כי החניה בוטלה על ידי העיריה. יתר הבינוי במקום המחסנים מקובל תכנונית, אך יש לקבל את אחוז החתימות הנדרש בהתאם לתקנות הבית המשותף. שכן התוספת המוצעת במסמכים הנוכחיים ממוקמת בשטח מוצמד, ומגיש התכנית הוא בעליו, בנוסף יש לבחון אם תוספת השטחים תותיר את התכנית בסמכות הועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק קווי הבניין יסומנו על קונטור הבינוי הקיים והמוצע.

כפי שרשום בתשריט המצב המוצע חלקה 189 נכללת בשטח התכנית. יש להוציא את החלקה משטח התכנית. יש לסמן לשימור את כל העצים הבוגרים שבשטח התכנית. תוכנית פיתוח אינה ברורה ואינה תואמת לפיתוח הקיים בשטח כפי שמופיע בgis ולכן יש לתקנה. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות 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.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה

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

יזם התכנית מבקש לתקן את התכנית ולהכשיר א תעברו הבניה שבקומת המרתף ולהוסיף 2 יחידות דיו חדשות.

בנוסף התקבל תצהיר לעניין ביטול חנויות בחלקה בגלל הנמכת הכביש מדרום.

התקבלה ארכה מהוועדה המחוזית על פי סעיף 86 לחוק להפקדת התכנית.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. הסעיפים הבאים מהחלטת הוועדה יבוטלו:

א. עפ"י תשריט בית משותף קומה קרקע היינה קומה טכנית למחסנים ושתי חניות מקורות, עפ"י gis ועפ"י תיקי פיקוח קיימות שם יח"ד שלא הוסדרו מעולם ואין מופיעות לא בהיתרים שיצאו לבניין ולא בתוכנית המוצעת. יש להציג אישור מחלקת פיקוח להתאמה מלאה של המוצג בנספח הבינוי לקיים בפועל

ב. לא תותר גריעת מקומות חניה מאושרים והסבתם ליח"ד. ככל וקיימות יח"ד במקום מקומות חניה, ובכפוף לאישור מחלקת פיקוח, יש לסמן להריסה את היח"ד והבינוי הקיים ולהשיב את מקומות החניה בהתאם למאושר, אלא אם כן יוכח כי החניה בוטלה על ידי העיריה.

ג. יתר הבינוי במקום המחסנים מקובל תכנונית, אך יש לקבל את אחוז החתימות הנדרש בהתאם לתקנות הבית המשותף. שכן התוספת המוצעת במסמכים הנוכחיים ממוקמת בשטח מוצמד, ומגיש התכנית הוא בעליו, בנוסף יש לבחון אם תוספת השטחים תותיר את התכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק.

ד. התכנית המתוקנת תציע הכשרת 2 יחידות דיור בקומת המרתף וכל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. ה. יצורפו הסכמות של 60 אחוז מדיירי הבניין לתוספת יחידות הדיור המבוקשות.

ו. לאור העובדה שסלילת כביש מנעה את הכניסה לבניין וביטלה מקומות חניה מאושרים בהיתר, ניתן לבטלם בתכנית.

ז. לאור מיקום התכנית יינתן פטור מחנייה ליחידות הדיור המבוקשות החדשות, תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור של הוועדה המחוזית.

ח. שלביות הביצוע תהיה בנפרד לכל יחידה חדשה ולבינוי בגג בנפרד.

2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1305812
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	מנח"ח
עורך התכנית:	רוזנהיים אוריאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	בן ציון 7, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
	181	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הריסת מבנה בית ספר קיים וקביעת ובניה מבני ציבור חדשים כדלהלן:

1. קביעת בינוי עבור מבני ציבור בסך 11,870 מ"ר שטח זה הינו כולל ומהווה 240% בניה
2. קביעת תכנית לבינוי מעל הקרקע בסך 60%
3. קביעת גובה בינוי ל- 30 מ' מעל הכניסה קובעת ב7 קומות מעל כניסה קובעת וקומה אחת מתחת
4. קביעת קווי בניין
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
6. קביעת תנאים בהליך רישוי
7. קביעת הוראות בגין הריסה

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
20/02/2025	הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים. התוכנית המוצעת גובלת מדרום בחלקה 116 ביעוד שב"צ במקום בית כנסת וגני ילדים המגשרים על הפרשי טופוגרפיה בין התוכנית המוצעת ורחוב קורות העיתים מדרום. התוכנית המוצעת מסמנת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך גבול המערבי של המגרש מרחוב בן ציון עד לכניסה הראשית של בית כנסת במפלס חצר קיימת של הבית ספר. יש לכלול את חלקה 116 בתחום התוכנית תוך הסדרת חריגת מבנה בית הכנסת לחלקה של התוכנית המוצעת ולהמשיך את זכות מעבר להולכי רגל דרומה עד לרחוב קורות העיתים מעבר זה יתחבר למעבר סטטוטורי לציר רק"ל ברחוב הרב צבי יהודה ולשצ"פ במקום (ממערב לישיבת מרכז הרב). תוך עידוד הלכתיות וחיבורית בשכונה

התוכנית מסמנת את כל העצים בתחומה לכריתה. העצים לשימור הינם מחוץ לגבולות התוכנית. במקום ישנם עצים רבים מתוכם הרבה עצי פרי בוגרים בערכיות גבוה כולל עצי זית רבים. התכנון במקום צריך להתחשב ככול הניתן בעצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית, יש לעשות מחשבה מחודשת על הערכים במקום (עצים בוגרים הינם מרכיב זהותי ותרבותי חשוב). לדוגמה נראה ששורת העצים לאורך רחוב בן ציון הינם במפלס הרחוב וניתן לשמרם, יש לסמן להעמקה את כל עצי הזית ועצי פרי נוספים היודעים להתמודד ביתר קלות עם העמקה בתיאום אגרונום לשלבם בתכנון החדש. לפי תצ"א ישנם מספר רב של עצים לאורך הגבול מערבי של התוכנית שיאנם מופיעים במדידה וסקר עצים יש לעדכן התוכנית נמצאת במגרש פינתי על רחובות בו ציון ודניאל סירקיס ומציעה קו בנין 0 כלפי שתי הרחובות. ברחוב בן ציון מוצעת הרחבת דרך לטובת מפרץ העלאה והורדה והרחבת המדרכה הסמוכה ל- 3' מ' ברחוב. התוכנית מתעלמת מרחוב סירקיס הסמוך בו ישנה מדרכה ברוחב של 1.5 מ' בלבד כשבחלק הצפוני התוכנית המוצעת אף מבטלת אותה. יש להרחיב את המדרכה במקום ככול הניתן בתיאום עם מהנדס העיר. יש להגדיל קו בנין דרומי בין מבנה מגורים בחלקה 117 לתוכנית המוצעת ל- 4 מ', לעדכן קו בנין כלפי הרחוב בהתאם לשימור עצים במקום. יש לקבוע כי לא תותר הקמת חדרי שנאים מעל הקרקע. חדרי שנאים יהיו בתת קרקע בתחום בינוי או ישלבו בקירות תמך בפיתוח יש לתקן סעיף 4.1.2 ה' סעיף קטן 1 יש לסמן קו בנין תת"ק עבור חניה קו בנין החניון ימוקם באופן שיתחשב בעצים בוגרים קיימים ככול הניתן. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה/הריסה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה וכן של מניעת רעש ממגרשי הספורט המוצעים למגורים, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. לשלוח הודעות אישיות לחלקות מצרניות לתכנית על ידי הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הסמוכים	
--	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית החלטת הועדה היתה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים . מכיוון שניתן לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית מבקשים לשנות את הסמכות ולהחליט להפקיד את התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית המוצעת גובלת מדרום בחלקה 116 ביעוד שב"צ במקום בית כנסת וגני ילדים המגשרים על הפרשי טופוגרפיה בין התוכנית המוצעת ורחוב קורות העיתים מדרום. התוכנית המוצעת מסמנת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך גבול המערבי של המגרש מרחוב בן ציון עד לכניסה הראשית של בית כנסת במפלס חצר קיימת של הבית ספר. יש לכלול את חלקה 116 בתחום התוכנית תוך הסדרת חריגת מבנה בית הכנסת לחלקה של התוכנית המוצעת ולהמשיך את זכות מעבר להולכי רגל דרומה עד לרחוב קורות העיתים מעבר זה יתחבר למעבר סטטוטורי לציר רק"ל ברחוב הרב צבי יהודה ולשצ"פ במקום (ממערב לשיבת מרכז הרב). תוך עידוד הלכתיות וחיבורית בשכונה
2. התוכנית מסמנת את כל העצים בתחומה לכריתה. העצים לשימור הינם מחוץ לגבולות התוכנית. במקום ישנם עצים רבים מתוכם הרבה עצי פרי בוגרים בערכיות גבוה כולל עצי זית רבים. התכנון במקום צריך להתחשב ככול הניתן בעצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית, יש לעשות מחשבה מחודשת על הערכים במקום (עצים בוגרים הינם מרכיב זהותי ותרבותי חשוב). לדוגמה נראה ששורת העצים לאורך רחוב בן ציון הינם במפלס הרחוב וניתן לשמרם, יש לסמן להעתקה את כל עצי הזית ועצי פרי נוספים היודעים להתמודד ביתר קלות עם העתקה בתיאום אגרונום לשלבם בתכנון החדש. לפי תצ"א ישנם מספר רב של עצים לאורך הגבול מערבי של התוכנית שיאנם מופיעים במדידה וסקר עצים יש לעדכן
3. התוכנית נמצאת במגרש פינתי על רחובות בו ציון ודניאל סירקיס ומציעה קו בניין 0 כלפי שתי הרחובות. ברחוב בן ציון מוצעת הרחבת דרך לטובת מפרץ העלאה והורדה והרחבת המדרכה הסמוכה ל- 3מ' ברחוב. התוכנית מתעלמת מרחוב סירקיס הסמוך בו ישנה מדרכה ברוחב של 1.5מ' בלבד כשבחלק הצפוני התוכנית המוצעת אף מבטלת אותה. יש להרחיב את המדרכה במקום ככול הניתן בתיאום עם מהנדס העיר.
4. יש להגדיל קו בניין דרומי בין מבנה מגורים בחלקה 117 לתוכנית המוצעת ל- 4 מ, לעדכן קו בניין כלפי הרחוב בהתאם לשימור עצים במקום.

5. יש לקבוע כי לא תותר הקמת חדרי שנאים מעל הקרקע . חדרי שנאים יהיו בתת קרקע בתחום בינוי או ישלבו בקירות תמך בפיתוח יש לתקן סעיף 4.1.2 ה' סעיף קטן 1
6. יש לסמן קו בניין תת"ק עבור חניה קו בניין החניון ימוקם באופן שיתחשב בעצים בוגרים קיימים ככול הניתן.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה/הריסה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה וכן של מניעת רעש ממגרשי הספורט המוצעים למגורים, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
9. לשלוח הודעות אישיות לחלקות מצרניות לתכנית על ידי הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הסמוכים