

תאריך: 30/5/2024

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2024/3
שתתקיים בתאריך	06/06/2024 - כט אייר תשפ"ד
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
<u>1</u>	<u>10:00</u>	1175660	קרית היובל	התנגדויות	תוספת בינוי בכל קומות הבנין לשם הרחבות יח"ד קיימות - בורוכוב 3	נחמניאל סבן	ועדה מקומית
<u>2</u>	<u>10:30</u>	1156975	מרכז העיר	התנגדויות	הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד ברחוב מסילת ישרים 19	חברת גוש 30048 חלקה 53 בע"מ	ועדה מקומית
<u>3</u>	<u>11:00</u>	1193085	פסגת זאב	התנגדויות	תוספת בינוי בקומה ב ותוספת קומה ברח אמרי קלמן 10, ירושלים	יוסף חיים כאשיאן	ועדה מקומית
<u>4</u>	<u>11:30</u>	1072818	רוממה	התנגדויות	תוספת קומה ותוספות בניה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד. רח זכרון יעקב 10	יעקב בן ישי	ועדה מקומית
<u>5</u>	<u>12:30</u>	1131648	נוה יעקב	התנגדויות	תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד ברח מאיר בלבן 13,11,9,7,5 ירושלים	יעל קרשינסקי	ועדה מקומית
<u>6</u>	<u>14:00</u>	1072552	רמות	התנגדויות	הרחבות דיור ותוספת קומה ברח אור שרגא 11, ירושלים.	תחיה אוירבך	ועדה מקומית
<u>7</u>	<u>14:30</u>	1056019	תלפיות	התנגדויות	קביעת הוראות בינוי ושימושים לצרכי ציבור, רח קנאי הגליל	ועדה מקומית	ועדה מקומית

מספר סידורי: 1

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1175660	חכמון תמר	זרביב שרה	ועדה מקומית	30/05/2003
רחוב, שכונה:				
בורוכוב 3 , קרית היוכל				

גוש	חלקה	בשלמות
30408	142	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/07/2023	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה הועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: הממד של יח"ד 3 מסומן כתוספת מאושרת בתיק 83/382.11, אך לא נמצא בהיתר הבנייה. יש להציג מאיזה היתר נבנה הממ"ד או לסמן אותו כבינוי מוצע. בהיתר הבנייה 583/382.1, מסומנות חניות הצמודות לרחוב בורוכוב, על פי תצלומי אוויר החניות אינן קיימות ובמקומן ישנה חצר, יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה ביצוע חניות על פי ההיתר המאושר. ישנם עצים בוגרים שאינם מסומנים לשימור בגבול הדרומי של התכנית. יש לסמן את העצים הבוגרים לשימור על פי נוהל מבא"ת. ולקבוע בהוראות התכנית מרחק עבודה מינימלי של 3 מטרים מגזע העץ. יש חוסר התאמה בסימון העצים בין התשריט המוצע לתכנית הבינוי לקיים בפועל. יש לתאם בין המסמכים כך שיישקפו את הקיים. כיוון שמוצעת הרחבה של מעטפת המבנה וקווי הבינוי, עמודות הממ"דים תיושרנה ככל הניתן עם הבינוי המוצע של יתר החזית. הממ"דים שנבנו במסגרת הרחבות דיור בהתרים קודמים, בתכנית המוצעת חלקם הופכים לחדרים פנימיים, לא ניתן לאשר זאת מכיוון שהדבר אינו תואם לתקנון יש לשמור על האוויר של הממדים. גדר האבן בחזית הדרומית של החלקה מציעה פתחים עבור חצרות המבנה, יש לייצר גדר אחידה ללא פתחים ומעברים. מעבר למאושר בהיתרים קודמים.

בתכנית יש בעיות תכנון פנים רבות, ייבחר בשלב ההיתר, יש לדאוג לאוורור ותאורה לחדרים על פי חוק התכנון והבנייה. שליחת הודעות לחלקות המצרניות, ולכל בעלי העניין בשטח החלקה. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. הערות טכניות יש חוסר תאימות במרפסות בין התכנית לחזיתות ביח"ד 12,18. בתשריט המוצע לא מופיעים המרחקים של קווי הבניין. במפלס קומה שלישית +8.4 מסומנת תוספות לכיוון דרום ללא קיר חיצוני. בתשריט מצב מוצע, יש לסמן את קו הבניין בהתאם.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

- מבנה שיכון מלבני עם 3 כניסות, 6 יח"ד בקומה- סה"כ 18 יח"ד, מספר קומות 3-4. נוספו הרבה הרחבות חלקם בהיתר מאושר חלקם עבירות בניה
- התוכנית להרחבות, תוספת יח"ד והכשרות עבירות בניה
1. קובעת שטחים למגורים על סך 2,634.49 מ"ר, מתוכם 2178.56 מ"ר עיקרי ו-222.8 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, 77.44 מ"ר עיקרי ו-155.69 מ"ר שרות מתחת
 2. התוכנית קובעת 20 יח"ד
 3. קביעת קומות ל- 3 קומות
 4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח

5. קביעת תנאים למתן היתר			
6. קביעת שלביות ביצוע			

התוכנית הופקדה בתאריך 05/01/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 05/03/2024 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 : מאת יוגב בוחבוט בעל דירה בקומה ראשונה בתחום התוכנית

עיקרי ההתנגדויות:

1. נספח הבינוי אינו מציג נכון את הבינוי הקיים בפועל וחלקים מבינוי קיים לא מוסדרים בתוכנית
2. חלוקת זכויות בניה לא מידתית
3. התוכנית מוסיפה יח"ד שלא לצורך במקום להרחיב יח"ד קיימות

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מאחר שהתכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים לקבל חלקית את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית כמפורט

1. **לדחות** את ההתנגדות בדבר חלוקת זכויות לא מידתית, התוכנית מטפלת בכלל המבנה ומציע ממ"דים והרחבות לכל יח"ד על פי אפשרויות התכנון במגרש.
2. **לקבל** חלקית את ההתנגדות כי נספח הבינוי אינו מציג נכון את הבינוי הקיים בפועל, לאחר בדיקה נוספת של מסמכי התוכנית, התוכנית מציעה 20 יח"ד, יח"ד אחת מעבר ל-19 יח"ד דיור מאושרות במקום. בניגוד לדברי הסבר ונספח בינוי מטעה המכיל נתוני כזב :
3. בנספח בינוי של התוכנית המופקדת מופיע יח"ד מס' 19 עם כיתוב- מאושרת לפי היתר 1983/382.6 לפי היתר זה מאושרת הרחבת ליח"ד בקומה 3 במפלס מעליו (8.4) ע"י מדרגות פנימיות. מדרגות אלו אינן מופיעות בנספח של התוכנית המופקדת ומסומנת כניסה ליחידה נפרדת מחלל מדרגות משותף.

4. התוכנית עמדה בתנאי סף על סמך חו"ד היועמ"ש לעניין בעלויות שבדקה אחוזי הסכמות לפי הרחבות ולא תוספת יח"ד. לתוכנית הוגשו 7 הסכמות מתוך 19 שהם 36.8% ואינו אחוז מספיק לתוכנית המוסיפה יח"ד.

יש לקבוע 19 יח"ד בטבלה 5, לבטל ממ"ד ובניסה נפרדת לדירה 19 בנספח בינוי לתקן שטחים בהתאם , או לחילופין לתקן את מסמכי התכנית ולהציע יחידת דיור חדשה ולהעביר בתנאי למתן תוקף הסכמות של 60 אחוז מהבעלים בחלקה על פי התקנות ופתרון חניה בתיאום עם מחלקת תושי"ה

5. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מיכאל גניס			

גוש	חלקה	בשלמות
30048	58	כ
30048	54	כ
30048	52	כ
30048	49	כ
30048	148	לא

תאריך דיון	החלטה
	מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : ייקבע סעיף סטייה ניכרת למס' הקומות וגובה הבינוי על מנת לשמור על העיקרון של התב"ע התקפה (והתכנית השכונתית) שקבעה 5 קומות לרח' מסילת ישרים ו-3 קומות לרח' משכנות על מנת לדרג הבינוי לכיוון השכונה הנמוכה והסמטאות הצרות השוכנות ממערב. יש להגיש נספח חישוב שטחים. להסיר הערות קטנות מתחת לטבלה 5 מלבד הערה (3), ולכתוב ערכים בטבלה 5 עצמה. לתקן סימון קווי בניין במקרא בתשריט מצב מוצע. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל x200f#x200f#תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת#x200f# ,x200f#x200f#חו#x200f#x200f#"x200f#x200f#ד#x200f#x200f# : מידע תכנוני, x200f#. ותברואה. התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות . 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, חלקות 198, 51, 56, 57, 46, 47, 48 בגוש 30048. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 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.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות			
התכנית עוסקת במגרש ברח' מסילת ישרים 19 גוש 30048 חלקות 48, 54, 52, 49 <u>התכנית החלה במגרש:</u> תכנית מס' 141283 משנת 2017 קבעה ייעוד מגורים ומסחר, בינוי לבניין חדש בן 5 קומות לרח' מסילת ישרים, ו- 3 קומות לרחובות האחוריים. <u>תאור מצב קיים:</u> מבנה בבנייה. 5 קומות כלפי רח' מסילת ישרים ו- 3 קומות כלפי רחוב אחורי <u>התכנית מציעה:</u> הגדלת מספר קומות בצד המערבי מ 3 ל 4 והגדלת מספר יח"ד מ 12 ל 13 התכנית בסמכות הוועדה המקומית			

התוכנית הופקדה בתאריך 05/01/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 05/03/2024 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

התנגדות עצמית של מגישי התכנית - חברת גוש 30048 חלקה 53 בע"מ ח.פ. 513660902 מיופי כחה של נחמה ברוקמן (דרכון ארה"ב 567916115)

עיקרי ההתנגדויות:

1. בקשה לתוספת יח"ד בקומה 5, אשר אושרה בתב"ע 141283 אך הוסרה בבקשה להיתר עקב חוסר שטחי בנייה עיקריים מאושרים: מבקשים תוספת זכויות בנייה ותוספת קומה מעבר למאושר בתכנית המופקדת בהתאם לתקנות המעודכנות (חוק ההסדרים 62 א -סעיף 14) ובהתאם לגובה בבניין הצמוד. במסגרת ההתנגדות העצמית מבוקש להוסיף תוספת יח"ד חדשה בקומה 5 במפלס +13.98 באגף הפונה לרחוב מסילת ישרים באגף הפנימי, בטענה כי גם עם אישור תוספת השלמת הקומה באגף זה, עדיין הקומה הנוספת תהיה נמוכה בכ-מטר אחד מקומה 5 במבנה הצמוד הקיים. מבוקשת תוספת קומה וי"חד חדשה בקומה 4 מפלס +10.86 באגף הפונה לרחוב מסילת ישרים באגף הפנימי.
2. ביטול הוראת יזם לפיתוח שצ"פ בחלקה 59 אשר נקבעו בתב"ע 141283. חלקה זו הוצעה להפקעה בתב"ע 3831 אשר אושרה למתן תוקף ב 1992 ואינה נמצאת בבעלותנו. היות ולא הייתה הפקעה בפועל של החלקה ע"י העירייה ונחתם הסכם בין היזם לבין העירייה כי היה ועד למועד טופס 4 ההפקעה לא קרתה, העירייה תחלט את הערבות הבנקאית ששולמה ותשחרר את היזם מחובת פיתוח השצ"פ. ב 23.1123 הופק טופס 4 למבנה, אך העירייה לא הפקיעה את השצ"פ.
3. ביטול הוראות רישום תצ"ר אשר נקבעו בתב"ע 141283 . בתב"ע זו אושרה החלפת שטחים בין היזם לעירייה. היזם נתן 17 מ"ר מתוך חלקות 50-52 בתמורה ל 17 מ"ר של העירייה מחלקה 148. עם זאת התברר שלחלקה 148 עדיין אין רישום ראשון ולכן לא ניתן לקדם רישום תצ"ר עד שהליך זה יושלם.
4. שינוי בהוראות החנייה אשר נקבעו בתב"ע 141283: בסעיף 4.1.2 ג' ס"ק 13 ס"ק 18 נקבע: "תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה רישום זיקת מעבר במגרש הסמוך לצורך הגעה לחניון". הוראה זו כבר אינה רלוונטית היות ובתב"ע 141283 הוצעו מקומות חנייה עבור תוספת הדירות הן בתחום התכנית דנ"ן והן בתחום המגרש המצרני, אשר קודם בו גם בינוי על ידנו. ולכן בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ג' 2 נקבע "החנייה הנדרשת תהיה בחלקה בחניון ת"ק ובחלקה בתחום המבנה הסמוך, מגיש התכנית יציג הסכם מחייב כתנאי למתן היתר בנייה".
5. בקשה להמרת שטחי מגורים משטח שרות לשטח עיקרי: בתב"ע 141283 אושרו בשימוש מגורים שטחי שירות ושטח עיקרי בתת הקרקע במפלס -2.30 . בשטח יח"ד שאושרה ישנו מחסן אשר מאוורר כמו שאר שטח הדירה. ההתנגדות העצמית מבקשת לאשר שטח זה כשטח עיקרי.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, ממליצים על קבלת חלק מההתנגדויות ומתן תוקף לתכנית עפ' הפירוט הבא:

1. **לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת יח"ד בקומה החמישית בחלק הפנימי (השלמת הקומה החמישית בחלק הפנימי) .** התב"ע המאושרת קבעה עיקרון של בינוי 5 קומות כלפי מסילת ישרים ו 3 קומות כלפי פנים השכונה. המגישים כבר קיבלו חריגה של קומה במסגרת הדיון להפקדה, באגף האמצעי, אשר אושרה בו תוספת של הקומה הרביעית, ובכך מוצו כל זכויות הבינוי לגובה בתכנית דנן. כאמור, הרחבת הבינוי בקומה החמישית (על מרפסת הגג של הקומה הרביעית) תבטל את עקרון הדירוג, אשר נקבע בתב"ע המאושרת וכאמור כבר התקבלה חריגה בצורת תוספת קומה רביעית באגף הפנימי שאושרה בדיון להפקדה. חוק ההסדרים ונושא של חישוב השטחים שמוזכר על ידי המתנגדים, לא קשור לקביעת מדיניות אלא לעניין הסמכות בלבד.
2. **לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול הוראות יזם:** מדובר בשלביות ביצוע אשר נקבעה בתכנית 141283 בסמכות מחוזית. לא ניתן בסמכות ועדה מקומית לשנות או לבטל סעיף זה.
3. **לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול הוראות רישום תצ"ר אשר נקבעו בתב"ע 141283:** ראשית, מדובר בהערות אשר נקבעו בתכנית בסמכות מחוזית. לא ניתן בסמכות הועדה המקומית לשנות או לבטל סעיף זה. שנית, אין קשר בין ההתנגדות לעניין השלמת שלבי רישום החלקה לבין עצם האפשרות לרישום תצ"ר. יש להשלים את פעולת רישום התצ"ר כנדרש, לשלביו.
4. **לדחות את ההתנגדות לעניין שינוי בהוראות החנייה:** ככול ומוצע פתרון חניה מקובל על פי תקן החניה יש להציגו כתנאי למתן תוקף לתכנית וככול ויהיה מקובל יעוגן במסמכי התכנית.
5. **לקבל את ההתנגדות לעניין בקשה להמרת שטחי מגורים משטח שרות לשטח עיקרי, בתת"ק בשטח יח"ד אחת.** במפלס 2.13 קיימת יח"ד המאושרת בהיתר הבניה. המתנגדים מבקשים להוסיף חישובי מחסן הנמצא בשטח הדירה בטענה כי המחסן מקבל את אותו האוויר כמו שאר הדירה. לבדיקתנו, ניתן להוסיף את שטח המחסן ביחידת דיור זו, לכלל השטחים העיקריים של הדירה, היות ובתכניות ניכר שיש פתחים שזהים לפתחים בחלל שמיועד למגורים ומחושב כעיקרי. יש לעדכן את טבלה 5 בהתאם.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת מתן תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נטע גולשטיין לוי		30.04.24	

מספר סידורי: 3

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1193085	כאשיאן יוסף חיים	מולדבסקי יצחק	ועדה מקומית	16/07/23
רחוב, שכונה:				
אמרי קלמן 10, פסגת זאב				

גוש	חלקה	בשלמות
30664	6	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/08/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: מבדיקת ההיתרים המאושרים בחלקה, נמצא כי ביח"ד המבקשת הרחבה במפלס +5.60, בחזית הצפונית של הבניין, נבנתה מרפסת שלא תואמת את היתר הבניה המאושר. אם מבוקשת הרחבה של המרפסת, יש לסמן כשטח מוצע באדום בנספח הבינוי ולציין בהוראות התכנית. נספח הבינוי יציג קומה מוצעת, קומה מתחת ומעל המוצע (גג) ותכנית העמדה של הבניין בלבד. יש ולהסיר יתר הקומות מאחר ואין בהן שינוי. לפי בדיקה בתצ"א נראה שיש מרפסות בבניין שנסגרו ללא היתרים ובנוסף סככות במפלס הקרקע, יש לסמנם להריסה ולהציגם בנספחי הבינוי והתשריט בצהוב ולקבוע הוראות להריסה בתקנון. יש להשלים אישורי חו"ד הגורמים, להלן: אישור כיבוי אש. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות. יש לשנות את סעיף 1.4.1 לחיזוק על פי התקן ולא על פי תמא 38. 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: הוראות התכנית: סעיף 1.6 יש להוסיף את תכנית המתאר המקומית לירושלים, יחס החלפה. סעיף 1.7 יש לציין שנספח הבינוי מחייב רק לעניין מספר הקומות וגובה הבינוי. סעיף 4.1.2 א' – להסיר התייחסות לתוספות בניה בקומה א' (מפלס +2.80). סעיף 4.1.2 ב' - לציין נספח כי בינוי מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות וגובה הבינוי. טבלה 5 - יש להוסיף בטבלת הזכויות מס' יח"ד. סעיף 7.1 - יש להגדיר את שלביות הביצוע - הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייה בשלבים. ולהסיר יתר ההוראות בנושא. סעיף 7.2 – יש להוסיף - זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה. תשריט: יש להסיר סימון ע"ג התשריט לעניין עצים לשימור, מאחר ואין נגיעה בקרקע ואין צורך בהצגתם. נספח בינוי: יש לפרט את תכנית קומת הגג, לרבות הצגת חדר מדרגות משותף העולה אל הגג. יש להציגו בחתכים ובחזיתות. סומנה מרפסת בחזית צפונית ליח"ד המוצעת אשר אינה תואמת להיתר מבחינת גודל, יש לבדוק ולתאם תיקון מול המחלקה.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: תוספת קומה עליונה ותוספות בניה בקומה ב' לשם הרחבות יח"ד קיימות רחוב אמרי קלמן 10 הוראות התכנית: 1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים לאזור מגורים ב' 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה ב' , לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת קווי בניין לבניה , כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשטח ל – 877.4 מ"ר , מתוכם 776.53 מ"ר שטחים עיקריים (617.32 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 159.21 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 100.87 מ"ר שטחי שירות (71.26 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 29.61 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת)
5. הגדלת מספר קומות מ-4 קומות ל-5 קומות.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

תכנית מאושרת:

תכנית 3334 משנת 1986 ותכנית 3058' משנת 1985. המגרש נקבע כאזור מגורים. מגרש 116.
התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 23/02/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 23/04/2024 .

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת עו"ד מיכאל ורזגר בשם אילנה סיני, בעלי זכויות בחלקה 6/1 בגוש 30664.

עיקרי ההתנגדויות:

1. שטח הגג שעליו אמורה להיבנות תוספת הבניה הינו חלק מרכוש משותף של הבניין. עקב כך, למתנגדת יש זכויות קנייניות בשטח זה ומעולם לא ניתנה הסכמתה לבינוי בשטח הגג המשותף ולא תסכים שזכויותיה הקנייניות ילקחו ממנה.
2. מבקש התכנית מצהיר כי הוא מחזיק בהסכמתם של רוב בעלי הדירות בבניין, אך נודע כי מבין ארבעת בעלי הדירות שנתנו הסכמתם, שניים סברו כי מדובר בתוספת של מ"ד בלבד.
3. הבניין מיועד להתחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי, קידום התכנית יביאו לעיכוב משמעותי בפרוייקט הפינוי בינוי וככל הנראה גם לביטולו.

4. ככל שהתכנית כוללת בניית ממ"ד שנתמך בקירות שיסודותיהם בקרקע, לדירת המתנגדת מוצמדת חצר שערכה הכלכלי רב ולא יעלה על הדעת שחלק מחצר זו ייגזל ממרשתי.
5. באזור קיימת מצוקת חנייה, תוספת דירה תוסיף ותחמיר את הבעיה.

התנגדות מספר 2, 3:

מאת עו"ד אלחנן ברוכמן בשם רובין וסבינה כהן, בעלי זכויות ברח' אמרי קלמן 10, דירה 2 ובשם אליעזר בהצור, בעל זכויות ברח' אמרי קלמן 10, דירה 4.

עיקרי ההתנגדויות:

1. אהרון כץ הגיע לדירתי ואמר לי שרוצה לבנות חדר קטן על הגג וביקש לחתום על הסכמתי לתכנית, בעת קבלת התכנית גיליתי שמתוכננת קומה נוספת על הגג, חתימתי ניתנה לתוספת חדר לאהרון כץ ולא לתוספת קומה. הבקשה היא תוספת קומה על רכוש משותף וזאת בכדי לעשות רווח שלא כדין על מנת להגדיל את זכויות הבניה במקרה של פינוי בינוי.
2. תוספת הבניה תפגע במרקם וייחודיות הבניין.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות בנושא ההסכמות לתכנית - התכנית מציעה הרחבות דיור לשתי יח"ד בקומה העליונה על גג הבניין בשטחים שאינם מוצמדים לדירות. התכנית מקובלת מבחינה תכנונית. לצורך קידום התכנית המוצעת נדרשה הסכמה של 33% מדיירי הבניין. בתהליך עמידה בתנאי הסף, הוצגו 4 מתוך 8 הסכמות, זאת אומרת 50% מבעלי העניין בבניין. ככל ושניים מהדיירים שהסכימו לתכנית חזרו בהם מהסכמתם, נדרשת בחינה מחודשת לעניין ההסכמות. תנאי למתן תוקף יהיה הצגת הסכמות בהתאם לתקנות, בתיאום מחלקת התכנון.
2. **לדחות** את ההתנגדות לעניין עיכוב פרוייקט פינוי בינוי, והגדלת הזכויות בתמורות למגישי התכנית בתכנית פינוי בינוי - אישור התכנית לא סותר את האפשרות לקידום תכנית התחדשות עירונית בעתיד. כתוצאה מאישור התכנית יתכן ויגדלו התמורות שיוכלו לבקש בעלי הדירות שדירותיהם הורחבו, בתכנית התחדשות עירונית שתקודם.
3. **לדחות** את ההתנגדות ליסודות ממ"ד על חצר מוצמדת - התכנית לא מציעה תוספת ממ"דים

ומציעה הרחבות בקונטור הבניין הקיים וללא בניית יסודות על שטח חצרות מוצמדות.

4. לדחות את ההתנגדות בנושא מצוקת חניה בעקבות תוספת דירה - התכנית מציעה הרחבה על הגג לשתי יח"ד בקומה העליונה וללא תוספת יח"ד.

5. לדחות את כל ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין		27.05	

מספר סידורי: 4

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1072818	בן ישי יעקב	גלר דינה	ועדה מקומית	02/05/2024
רחוב, שכונה:				
זכרון יעקב 10, רוממה				

גוש	חלקה	בשלמות
30234	54	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/01/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש להוסיף לסעיף 7.1 בהוראות התכנית, שלביות הביצוע – תוספת הבניה על הגג תיבנה ללא תלות בקומות האחרות, ובאופן שכל דירה בגג תיבנה בנפרד. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות מתאריך 1.3.23, 31.5.23 ימשיכו לחול.
31/05/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: לאור העובדה כי קיים מרחב מוגן ליח"ד בחזית דרומית וצפונית מכוח היתרים מאושרים, יש להסיר מהחלטת הועדה מיום 1.03.2023 את סעיף מספר 1 יש להציג התאמה מלאה בין היתרים מאושרים לבין נספח הבינוי של התוכנית המוצעת, בתאום מחלקת התכנון יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 1.03.2023 ימשיכו לחול
01/03/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש להציע עמודת ממ"ד היכן שמוצעות ההרחבות בחזיתות דרום וצפון. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים מעל גג המקלט יש להסיר את הסימון להריסה מהמדרגות החיצוניות הקיימות לגג המקלט, ולסמן אותם בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל. מדרגות אלו מהוות גישה ישירה מהרחוב לגג המקלט, ולשצ"פ שכלוא בין מגרשי המגורים, או להציע מדרגות אחרות בתיאום עם מחלקת התכנון. תנאי לתחילת עבודות יש לקבל חוו"ד מאגף חירום וביטחון לנושא המקלט הציבורי, לרבות הבינוי מעליו, המעבר, ובטיחות המבנה

יש לקבוע נטיעת עץ בוגר אחד לפחות בשטח המסומן להריסה בחזית המזרחית במחסנים המסומנים להכשרה או להקמה, יש לסמן לאטימה פתחים מלבד כניסות למחסן משטח הבניין. יש לסמן את כל הבינוי המוצע והמאושר בקו בניין אחיד . יש לקבוע שימוש למגורים בלבד בסעיף 4.1.1 לא תותר סגירת מרפסות בחומרים קלים יש לתקן את ההוראות לשלביות הביצוע ולקבוע כי הבניה תבוצע מלטה כלפי מעלה בלבד, לא תותר בנייה על עמודות. יש לסמן גרמי מדרגות משותפים לגג המבנה. יש להוסיף מספר אבסולוטי של מפלס לכל תכנית קומה יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה. תנאי להפקדה הוא חו"ד מחלקת מידע תכנוני התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות תנאי לתחילת עבודה יהיה הריסות כל עבירות הבניה של כל מגיש בקשה להיתר שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

תוספת קומה עליונה ותוספות בנייה בכל קומות הבניין לשם הרחבת יח"ד קיימות ולשם תוספת מחסנים

הוראות התכנית:

קביעת בינוי לתוספות בנייה במפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות א', ב', ג' ו-ד' לשם הרחבת יח"ד הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח
 2. קביעת בינוי לתוספות בקומת הקרקע לשם תוספת מחסנים ולשם הרחבת יח"ד מס' 2, בהתאם לנספח הבינוי
 3. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבנין הקיים לשם הרחבת יח"ד הקיימות מתחת, בהתאם לנספח הבינוי
 4. הגדלת מס' הקומות מ- 4 קומות מעל קומת כניסה ומחסנים ל- 5 קומות מעל קומת כניסה ומחסנים
 5. הגדלת שטחי הבנייה כך שסך שטחי הבנייה הכוללים יהיו 7,676.48 מ"ר מהם 6,229.35 שטח עיקרי ו- 1,447.13 שטח שירות, הכל מעל הקרקע
 6. קביעת קווי בניין
 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח
 8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור
 9. קביעת הוראות בגין חריגות בנייה להריסה
 10. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבינוי
- התוכנית הינה בסמכות מקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 26/01/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02/05/2024

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת בשם 30 מתנגדים:

התנגדות מספר 1 :

בנימין צדקה בשם 29 בעלי זכויות נוספים בבניין, זיכרון יעקב 10, ירושלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. למבקשים לא היה רוב נדרש של חתימות לקידום התכנית- החתומים בשם תת חלקה 34 ותת חלקה 51 היו רשומים בטאבו בהערת אזהרה ולא כבעלים. בנוסף, גב' מרים טורש לא חתמה על הבקשה לאישור על אף שחתימתה הופיעה, כביכול.
2. בפועל, חתמו על הבקשה לקידום התכנית רק 21.5 מבעלי הדירות (30.7%) ולא 23.1 מבעלי הדירות (33%) כנדרש ולכן יש לדחות את התכנית.

3. בעלי זכויות שחתמו, מבקשים למשוך את הסכמתם לבקשה.
4. יש מבקשים שרוצים להכשיר עבירות בנייה באמצעות התכנית המוצעת, אך יש לעשות זאת באמצעות הגשת בקשה להכשרת עבירות ולא באמצעות בקשה לאישור תכנית אשר "על הדרך" גם תכשיר את עבירות הבנייה.
5. חלק נכבד מבעלי הזכויות חתמו על ייפוי כוח לטובת עו"ד יקיר ניידיק לצורך קידום תכנית להתחדשות עירונית (הריסה ובנייה) כאשר תכנית התחדשות עירונית עדיפה פי אלף מונים על התכנית המוצעת המעמיסה עוד קומה על בניין בן 60 שנה.
6. אישור התכנית המוצעת עשוי לפגוע במו"מ שיתנהל מול היזם, מאחר ולבעלי הזכויות שתומכים בתכנית המוצעת, יהיו זכויות עודפות מכח התכנית וידרשו יותר זכויות מהיזם.
7. הבניין הקיים לא יוכל להחזיק את התוספת המוצעת מאחר ומדובר בבניין ישן.
8. התכנית המוצעת אינה נותנת פיתרון למצב בו חלילה תתרחש רעידת אדמה וזאת בניגוד לתכנית להתחדשות עירונית.
9. התוספות המוצעות בכניסה ח', בצידו השמאלי של הבניין ובצידו הימני של הבניין, ימנעו מהדיירים של המבנה לחנות במקומות אלו כפי שמקובל כיום.
10. בעלי תת חלקות 2 ו-4, מתנגדים לתוספת המוצעת. דירותיהם ממוקמות בכניסה א', בצידו הימני של הבניין, בקומה ראשונה. התנגדותם לתכנית המוצעת משמעה שכל התוספות המוצעות בעמודה זו יצטרכו להיבנות על גבי עמודים. ידוע כי הועדה המקומית מתנגדת לבינוי מסוג זה ולכן אין לאפשר את התכנית המבוקשת.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי לא היה רוב נדרש לקידום התכנית המוצעת-**
חתימות מגישי התכנית ובעלי העניין בקרקע נבחנו ע"י הלשכה המשפטית ואושרו בהתאם לתקנות. ככל וחלק מהדיירים שהסכימו לתכנית חזרו בהם מהסכמתם, נדרשת בחינה מחודשת לעניין ההסכמות. תנאי למתן תוקף יהיה הצגת הסכמות בהתאם לתקנות, בתיאום מחלקת התכנון.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות שלא ניתן לאשר את התכנית כיוון שלא קיימת כעת הסכמת בעלים בקומות הקרקע בכניסה א' באופן שיחייב בניה על עמודים בקומות**

שמעל, בניגוד למדיניות העירייה - התכנית קובעת שלביות ביצוע באופן שהבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל, קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב, לרווחת הדירה שמעליה. מודגש בזאת כי לא תותר בניה על עמודות, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

יש לתקן את הפסקה השניה בשלביות הביצוע באופן שלא תותר בניה על עמודים.

3. לדחות את ההתנגדות בנוגע להכשרת בינוי ללא היתר במסגרת תכנית להרחבות

ותוספת קומה - המטרה של התכנית היא הרחבה של יח"ד הקיימות וחיזוק יח"ד ותוספת ממ"ד לאחרות ותוספת מחסנים. במסגרת תכנית חדשה, נדרש עורך התכנית להציג את הבינוי הקיים והמאושר ובכלל זה להסדיר בינוי ללא היתר.

4. לדחות את ההתנגדות שאישור התכנית המוצעת תמנע קידום תכנית להתחדשות

עירונית - התכנית המוצעת נבחנה ומקובלת תכנונית. אישור התכנית אינו מונע קידום של תכנית להתחדשות עירונית בהמשך. ככול והדיירים מעוניינים לקדם תכנית להתחדשות עירונית הם יכולים לפעול לקידומה.

5. לדחות את הטענה שאישור התכנית תמנע התכנות של התחדשות עירונית עקב

אי התכנות של היזם להלום את התמורות עבור מגישי התכנית המוצעת - כתוצאה מאישור התכנית המוצעת יתכן ויגדלו התמורות שיוכלו לבקש בעלי הדירות שדירותיהם הורחבו, בתכנית התחדשות עירונית שתקודם בעתיד. תכנית כזו טרם הוגשה ולא ניתן למנוע קידום תכניות להרחבה וחיזוק מבנים.

6. לדחות את ההתנגדות כי התכנית המוצעת אינה נותנת פיתרון לרעידות אדמה-

במסגרת היתר הבניה יבחן הצורך בחיזוק הבניין על פי התקן.

7. לדחות את הטענה כי התוספות המוצעות בחזיתות צפון ודרום, מונעות חנייה ליד

כניסה ח' וכניסה א' - אין חניה מאושרת בתחום המגרש. שימוש בפועל בשטחי המגרש לצורך חניה אינו יכול למנוע את האפשרות להרחבות דיור עבור הדיירים בבניין.

מעבר לכך- התוספת המוצעת בחזית צפונית אינה מצמצמת באופן משמעותי את היקף השטח הפנוי בחלקה המשמש לחניה, והתוספת המוצעת בקדמת החזית הדרומית ברובה אינה במפלס הרחוב. התוספת נשענת על עמודים שיוורדים למפלס הקרקע בסמוך למדרגות הקיימות היום בפיתוח החלקה, באופן שמצמצם במעט את השטח הפנוי לחניה בתחום החלקה ביחס לקיים בפועל.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם

תפקיד

תאריך

חתימה

נחמה מילר

נחמה מילר

27.05.2024

מספר סידורי: 5

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1131648	קרשינסקי מרדכי	מולדבסקי יצחק	ועדה מקומית	19/02/23
רחוב, שכונה:				
מאיר בלבן 11, נוה יעקב				

גוש	חלקה	בשלמות
30645	9	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
06/09/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש לתקן את סעיף 3 בהחלטת הוועדה מיום 28.6.2023 לניסוח הבא - יוצע מחסן אחד לכל דירה בשטח של עד 20 מ"ר, יש למספר את המחסנים, ולהסיר שמות משפחה. יש להסיר סעיף סטייה ניכרת לגובה הבניה. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 28.6.2023 ימשיכו לחול.
28/06/2023	מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: בשטח קיימים תיקי עבירה רבים, וזאת על אף שבהוראות התכנית בדברי ההסבר מצוין במפורש כי אין עבירות בניה בתחום שטח התכנית, יש לעדכן את נספח הבינוי בהתאם להיתרים ולקיים בפועל בתאום מחלקת התכנון. יש לבטל מדרגות חיצוניות מוצעות לקומת המחסנים, גישה לקומת המחסנים תוצע מגרם המדרגות המשותף, ככל האפשר בתאום מחלקת התכנון. יוצע מחסן אחד לכל דירה בשטח שלא עולה על 8% משטח הדירה, יש למספר את המחסנים, ולהסיר שמות משפחה. ישנם מחסנים בתוכנית קומת הקרקע ללא כניסה או אפשרות גישה לתוכם, יש לסמן

את הכניסה ודרכי הגישה אליהם בתאום עם מחלקת תכנון העיר.

התכנית מציעה תוספת מחסנים בקומת המרתף, יש להציג אישור מהנדס לחפירה תחת לבניין קיים.

להוסיף הוראה כי תותר הסבת המקלט לשטח שרות לרווחת הדיירים או למחסנים לאחר הקמת ממ"דים לכלל יח"ד הקיימות בבניין.

לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות שחלות בשטח.

יש לסמן את קווי הבניין ביחס לבינוי המאושר והמוצע לרבות שטחי מרפסות.

שלביות הביצוע לעניין המחסנים תתואם עם מחלקת התכנון.

הריסות יהיו תנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר.

מלא תותר העברת זכויות בניה מהצד לקומת הגג, למעט העברת זכויות מקומה ג' להשלמת קומה ד'

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

העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שניתן.

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

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

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

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

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל

השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות בתשריט מצב מוצע, יש לסמן להריסה את כל הבנייה החורגת מהקו בניין המוצע. בנספח בינוי, יש לסמן את התוספות להכשרה בקו מקווקו אדום, ולא בקו אדום רציף ודק, אין אפשרות להבדיל בין קו להכשרה לקו של תוספת חדשה. בחזיתות הבניין, יש לסמן בקו מקווקו את קונטור קומת המחסנים. בחתיכים, יש לסמן בקו מקווקו את הקק"ט. חתך ב-ב מופיע פעמיים ע"ג התכניות יש לתקן את המספור. כמו"כ יש להציג 2 חתיכים לפחות לכל אגף, בתאום מחלקת תכנון.	
להוריד מסדר היום לצורך תאום עם מחלקת התכנון	29/03/2023

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית תוספות בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבות יח"ד ולשם תוספת מחסנים ברח' מאיר בלבן מס' 5, 7, 9, 11, ו-13. הוראות התכנית 1. קביעת הבינויים הבאים בשטח: א. תוספות בניה בקומות: קרקע, א', ב', ג' ו-ד' לשם הרחבות יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מקלט לשם תוספת מחסנים, הגדלת מחסנים קיימים והרחבות יח"ד קיימות בקומה שמעליה, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. 2. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 3. הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשטח ל – 7421.25 מ"ר, מתוכם 5,673.84 מ"ר שטחים עיקריים (5,612.23 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 61.61 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 1,747.41 מ"ר שטחי שירות (576.14 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 1,171.27 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת)

4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

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

6. קביעת הוראות בגין להריסה.

7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.

מצב קיים

מבנה מגורים בן 5 קומות מעל קומת מקלט ומחסנים, עם 5 כניסות לבניין.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 23/02/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 23/04/2024 .

לתוכנית הוגשו 4 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת עו"ד שמואל דניאלס בשם מרדכי הבלין, בעל זכויות ברחוב מאיר בלבן 7 דירה 9.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית המוצעת ביחס לקומת המרתף היא לקבלת שטח מחסן של כ - 19.2 מ"ר, המתנגד מבקש לשנות שטח זה באופן שיהווה שטח עיקרי לדירה. כמו כן, המתנגד מבקש להגדיל את קומת המרתף בעוד כ - 20.25 מ"ר כנגד התוספת המוגשת בקומה שמעליו וכן על מנת לבצע חלונות וזאת בעקבות הרחבת המשפחה. או לחלופין שטח המרתף המוצע למחסן יישאר בחלקו כמחסן והשטח החיצוני בתוספת 20.25 מ"ר יהווה שטח עיקרי לדירה.
2. בתכנית המוגשת ישנה בקשה לריצוף מעל לכניסת הבניין, כיום החלונות היחידים של חדרי השינה בדירת המתנגד ממוקמים בדיוק מתחת לשטח זה. ככל שאכן ירצפו מעל לחלונות, הדבר יפגע באופן קשה בפרטיות המתנגד, הדורש להסיר תכנון זה מהתכנית.

התנגדות מספר 2 :

מאת שרה אפרת, בעלת זכויות ברחוב מאיר בלבן 9 דירה 3, קומה 2

עיקרי ההתנגדויות:

1. השטחים המופיעים בנספח חישוב השטחים ונספח הבינוי לא תואמים. כמו כן, לא נראה בנספח הבינוי את השטחים המוצעים בנספח חישוב השטחים. לפי נספח הבינוי נראה שההרחבה היא סגירת מרפסת קיימת בלבד ולא תוספת שטח. אנו רוצים למצות את הפוטנציאל של הרחבת הדירה הנצרכת לנו.

2. אנו דורשים בחינה מחדש של תוספת שטחים, על מנת להוסיף שטח בחזית האחורית ולהתיישר עם דירת השכן.

התנגדות מספר 3 :

מאת עו"ד דניאל יוסף ניסנקרן בשם אברהם בנימין רוזין

עיקרי ההתנגדויות:

1. לא מוצו כל אחוזי הבניה שניתן לקבל לפי החוק הקיים ואני מעוניין לקבל הרחבה על כל תוספת הבניה של השכנים מתחתי.

2. בבקש לבחון האם תינתן אפשרות להוספת יח"ד בתיאום עם האדריכלית.

התנגדות מספר 4 :

מאת עו"ד דניאל יוסף ניסנקרן בשם ברוך מרדכי רוזין

עיקרי ההתנגדויות:

1. אני מקבל תוספת בניה לדירתי בצד אחד של הדירה, התכנית הוגשה באופן שהתוספת אינה כוללת את כל הצד של הדירה שמתחתי, להבנתי ועם התייעצות עם האדריכלית, אין מניעה להוסיף בניה מעל התוספת שהוצעה לדירה שמתחתי.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לדחות את ההתנגדות בנושא המרת שטח שירות המשמש כמחסן לשטח עיקרי והרחבתו או**

לחילופין להרחיב בקומה מעל בעוד 20.25 מ"ר את הדירה - המרת שטח שירות לעיקרי בקומת מרתף אינה מקובלת תכנונית. לא תינתן האפשרות להרחבת יח"ד בקומת מרתף ללא פתרונות אוורור ואור. לא ברור איפה מבוקש להרחיב בקומה מעל, כנגד התוספת המוצעת בקומה שמעל הדירה. דירה 9 מקבלת הרחבה בחזית הצפונית, במרחק של כ - 2.5 מ' מגבול החלקה ומחלקה המשמשת למעבר ציבורי. בחזית הדרומית קיימת הרחבה מאושרת לדירה זו.

2. **לדחות את ההתנגדות בנושא קירוי כניסת הבניין, התכנית מציעה קירוי כניסת בניין 7 ע"י**

תוספת מרפסת לקומה שמעל המעבר. הקירוי הוא מעל חלון מטבח דירה 9 שאינו מאושר בהיתר בניה. ככל ויוצג אחרת בוועדה, ניתן לבחון את הסרת התוספת, בתיאום מחלקת תכנון.

3. **לקבל את ההתנגדות לנושא אי התאמה בין חישוב השטחים לנספח הבינוי, יש להתאים בין חישוב השטחים לתוספות המוצעות בנספח הבינוי, לאישור מחלקת תכנון. נספח חישוב השטחים לא יהיה חלק ממסמכי התכנית המחייבים, אלא מסמך רקע בלבד.**
4. **לדחות את ההתנגדויות בנושא תוספת שטחים מעבר לשטחים שאושרו בתכנית, לא הוצגו למחלקת תכנון חלופות לתוספות בניה ולא ניתן לקבל טענות אלו. בנוסף, התכנית המופקדת ותכנית 12397 המאושרת, מאפשרות הרחבות לכל הדירות בבניינים במסגרת מה שניתן לאשר בתחום קווי הבניין.**
5. **לדחות את ההתנגדות לעניין אי מיצוי הזכויות על פי חוק – במסגרת חוק ההסדרים נקבעו הסמכויות הניתנות לוועדה המקומית, אין בהכרח אפשרות תכנונית לאשר את כל היקף הזכויות והנושא נבחן מבחינת אפשרויות התכנון בחלקה.**
6. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין		29/05/24	

מספר סידורי: 6

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1072552	אורבך תחיה	בר לב דן	ועדה מקומית	08/05/2023
רחוב, שכונה:				
הרב אור שרגא 11, רמות				

גוש	חלקה	בשלמות
30734	11	כן
30734	9	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
31/05/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: עפ"י מערכת ה-gis נראה כי קיים בינוי ללא היתר הכולל פתחים בקיר תמך, בקו 0 לרחוב אור שרגא, יש להציג התאמה מלאה של המוצג בנספח הבינוי לקיים בפועל, יש לסמן להכשרה או הריסה בתאום מחלקת התכנון. התכנית מציעה הרחבת יח"ד 1 ו 2 תחת שטחי מילוי עיליים קיימים. יש לבחון הנמכת שטחי המילוי והאדמה בחזיתות צידיות ובהתאם לכך להציע פתחים בתיאום מחלקת תכנון העיר. בתחום שטח התכנית קיים ממערב שביל אשר מהווה דרך המשכית מהשצ"פ מדרום ועד ייעוד הדרך מצפון, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית עבור תכנית 877563- אור שרגא 7 (בהפקדה) ועל מנת לייצר המשכיות לשצ"פ המאושר בחלקה 40, ולשביל הקיים, יש לתקן את התכנית בתנאים הבאים ובתיאום מול מחלקת תכנון העיר: יש לכלול בתחום התכנית את תחום השביל הקיים מדרום בגו"ח 30734/10, שביל זה יחד עם שטח השביל הקיים בתחום התכנית, יוצעו כתא שטח נפרד בייעוד שצ"פ. לצורך הסדרת השטחים הציבוריים הועדה המקומית תצטרף כמגישה. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור תצ"ר, התצ"ר יבוצע ע"י העיריה לצורך רישום השטח המעבר ע"ש העיריה. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי להוראות התכנית, בתאום אגף נכסים. יש לסמן את העצים הבוגרים שקיימים בתאי שטח החדשים בייעוד שצ"פ, כעצים לשימור לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי

יש לרשום שימוש מגורים בסעיף 4.1.1 לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן. יש לקבוע בהוראות התכנית בתנאים להיתר כי תנאי לתחילת עבודות מכוח היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה בפועל. 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 לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: תוספת קומה עליונה לבניין, תוספת קומת מרתף ותוספות בניה בכל קומות הבניין לשם הרבות יח"ד קיימות, ושינוי יעוד הקרקע במעבר קיים לשטח ציבורי פתוח ברח' אור שרגא 11, ירושלים. הוראות התכנית: 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לשטח ציבורי פתוח 2. קביעת בינוי לתוספת בניה בבניין ברחוב אור שרגא 11 כמפורט להלן: 1.1. קביעת בינוי לתוספת שטחים במפלסים -2.80, +0.00, +2.80, +5.60, +8.40, +11.20, +14.00 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/ם, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. 1.2. קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +16.80 לשם הרחבת יח"ד הקיימות שמתחת, הכל בהתאם

לנספח הבינוי.

2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשטח ל 2,024.5 מ"ר מתוכם 1,762.07 מ"ר שטחים עיקריים (1689.07 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 73 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו- 262.43 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת. בנוסף, 191.45 מ"ר שטחי מרפסות.
 3. הגדלת מספר הקומות וקביעתן ל – 7 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
 4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 6. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
 7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.
- התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.**

התוכנית הופקדה בתאריך 16/02/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 16/04/2024 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מרדכי גבאי, דירה 7, מינץ 64 (אור שרגא 11)

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגד לתוספת קומה עבור דירות מספר 11 ו- 12 כיוון שהגג הינו רכוש משותף והוא מבקש שהגג יישאר שייך לכלל הדיירים.
2. דירות מספר 11 ו- 12 מקבלות הרחבות בצד, כפי שמוצע לכל הדירות.
3. הגג הינו זכות קניינית לכל הדיירים וישנה משמעות כספית גדולה לגג במצב של הוספת קומות על הגג.
4. ישנם עוד דיירים בבניין שחושבים כך.

התנגדות מספר 2:

ישראל ובלה מורגנשטרן, שמעון ורותי צדקה, דוד אזולאי, יהודית כהן, יפה ורפאל ברבי, מלכה וצביאל בן שלמה, כולם דיירי בניין מינץ 62/ אור שרגא 9 (למבנה שתי כתובות כיוון שיש לו חזית לרחוב מינץ וגם לרחוב אור שרגא).

עיקרי ההתנגדויות:

1. מדובר בתכנית מפלצתית שמכפילה את הבינוי ומשתלטת על כל המרחב מכל הכיוונים ושינוי דרסטי בכל תצורת הבניינים והשכונה באופן בולט בכיעורו.
2. אנו השכנים לצד בניין 11 נפגעים בצורה קשה וישירה.

3. מתנגדים גם להוספת קומה וגם לאישור קומת מרתף וגם להרחבה לא מידתית בלי פרופורציה לכל כיוון לרחוב אור שרגא ולרחוב מינץ.
4. התכנית פוגעת קשות בקנייננו וברכושנו הקנייניות והשימושיות במקרקעין ומסיבה נזק רב בכל המובנים והמישורים עד כדי ירידת ערך דירותינו, כדלהלן:
- a. התכנית המוצעת חוסמת אוויר בכל הקומות ובפרט הקומות הנמוכות בצורה קיצונית.
- b. התכנית מקיפה בטבעת חנק ע"י הקומה הנוספת והוספת מטרים רבים לכיוון אור שרגא ומינץ.
- c. התכנית המוצעת חוסמת ראות בצד צפון.
- d. התכנית המוצעת פוגעת בזכות לצנעת הפרט ע"י פריצת חלונות במבנה קיים שלא היו עד עתה ובחלונות רבים נוספים לכיוונינו בבנייה הנוספת בכל קומה ובקומה הנוספת.
- e. התכנית המוצעת מקבל אחוזי בנייה גבוהים (שלא אושרו בבניינים סמוכים) ופוגעת באופן ישיר באפשרותנו לקבל אחוזי בנייה גבוהים כאלו.
- f. מדובר בבנייה מאסיבית שתהפוך את בתינו ומרפסותינו וחצרותינו לאתר בנייה מזוהם ומלוכלך וחשש רציני לנזקים.
- g. למיטב ידיעתנו, דיירי בניין 11 התנגדו לחפירות ובניית המרתף מפאת שחסר אישור ממהנדס מוסמך, מחשש לפגיעה בתשתיות וביסודות הבניין. מאותה בסיבה אנו מתנגדים.
- h. תכנית מגדילה ומרבה דיירים באופן שיווצר עומס על תשתיות מים, חשמל, ביוב.
- i. התכנית המוצעת לא מרחיבה אלא מכפילה את שטחי הדירות מה שמעלה חשש גדול ודי ניכר לפיצול של יחידות דיור, דבר הפוגע בנו באופנים הבאים:
- עומס קיצוני על תשתיות מים וביוב, שטחי חנייה, לא קיימת תשתית כבישים מספיקה לכך, פגיעה באיכות חיים ובמרקם תושבים בצמוד אלינו, בתוספת משמעותית של שוכרי היחידות.
- j. בתכנית המוצעת אמור להשתנות שביל המעבר לכלל הבניינים. אנו מתנגדים, זו פגיעה אסורה ברכושנו ובזכויותינו הממוניות, הקנייניות וחזקת השימוש בשביל הגישה לבניינים.
- k. בתכנית המוצעת יש חריגה מקו בניין לכיוון בניינו. כל קרבה שהיא לבניין מהווה הפרה בוטה של זכויות, קניין ושימוש.
- l. מבקשים להרחיב באותה מידה ולהתקרב בכ- 1.5 מטר לכיוונם. אם לא, זו גניבת אחוזי בנייה ואפליה פסולה.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בבעלות משותפת בגג עקב תוספת קומה על הגג** - התכנית מציעה הרחבות דיור ליח"ד בקומה העליונה על גג הבניין בשטחים שאינם מוצמדים לדירות. לצורך קידום התכנית המוצעת נדרשה הסכמה של 33% מדיירי הבניין. בתהליך עמידה בתנאי הסף, נבדקו הסכמות אלו על ידי הלשכה המשפטית ואושרו.
2. **לדחות את ההתנגדות לעניין דיירים נוספים בבניין שמתנגדים לתוספת קומה על הגג כחלק מהרחבת יח"ד מספר 11 ו-12** - באם קיימות התנגדויות נוספות מצד בעלי יח"ד בבניין, יש להציג בפני הועדה המקומית, על פי ההתנגדויות שהוגשו, אין רוב מקרב דיירי הבניין המתנגד לתכנית.
3. **לדחות את ההתנגדות לעניין הכפלת הבינוי ואחוזי בנייה גבוהים שפוגעים באפשרות המתנגדים לקבל כאלו** - התכנית נבחנה ונמצאה ראויה מבחינה תכנונית. התכנית אינה פוגעת באפשרות של המתנגדים להגיש תכנית. ככל שתוגש תכנית ע"י המתנגדים מחלקה סמוכה להרחבות דיור, היא תיבחן במוסדות התכנון.
4. **לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בשווי הנכס מדרום (אור שרגא 9)** - לצורך מתן אפשרות לשיפור רווחת הדיור ברחבי העיר, מקודמות תכניות להרחבת יח"ד. התכנון המוצע בתחום חלקת המגורים ושומר על מרחקים מקובלים כלפי חלקות המגורים הסמוכות. ככל שהמתנגדים סבורים שהם נפגעים מהתכנית, הם יוכלו להגיש תביעת פיצויים בהתאם לסעיף 97 לחוק התכנון והבניה.
5. **לדחות את ההתנגדויות לעניין חסימת אור ואוויר** - ההרחבות המוצעות שומרות על מרחק סביר ומקובל מגבול החלקה ומהמבנים הגובלים.
6. **לדחות את ההתנגדות בעניין פגיעה בבתיים, מרפסות וחצרות במהלך הבנייה** - לצורך מתן אפשרות לשיפור רווחת הדיור ברחבי העיר, מקודמות תכניות להרחבת יח"ד. הבניה ברחבי העיר כרוכה במטרדים מסוימים במהלך הבניה ואין דרך להימנע מכך, למעט ביצוע עבודות בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.
7. **לדחות את ההתנגדות לעניין התנגדות דיירי בנין 11 לחפירה בתת הקרקע ופגיעה בתשתיות ויסודות הבניין** - כל חפירה בתת הקרקע מבוססת על בדיקה ואישור של קונסטרוקטור כדי להבטיח את הבניה המוצעת.
8. **לדחות את ההתנגדות לעניין הגדלת מספר דיירים ויצירת עומס על תשתיות** - התכנית אינה

מוסיפה יח"ד מעבר למאושר ונקבעה על כך סטייה ניכרת.

9. **לדחות את ההתנגדות לעניין השתלטות על המרחב ושינוי שביל המעבר בחלקה הצמודה מדרום**

לשטח התכנית - במסגרת התכנית מוצע שינוי יעוד הקרקע עבור הסדרת מעבר קיים להולכי רגל המקביל לרחוב, בתחום חלקות המגורים המוביל אל הכניסות לבניינים. שינוי היעוד אושר בתכנית 877563 מדרום לשטח התכנית, במטרה לעגן את השביל ביעוד ציבורי, ועל מנת לשמור על זכות התושבים בכל הבניינים, לעבור בתחום חלקות מגורים פרטיות, בהתאם למצב הקיים היום.

10. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמה מילר	מתכננת ערים	26.05.2024	

מספר סידורי: 7

זיהוי התכנית				
מספר התכנית :	מגיש התכנית :	עורך התכנית :	סמכות :	ת. עמידה :
1056019	וועדה מקומית – תכנון יזום	עליאן באסם	ועדה מקומית	1/8/23
רחוב, שכונה :				
קנאי הגליל – שכונת גוננים				

גוש	חלקה	בשלמות
30172	14	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/08/2023	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סוף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית. יש לקבוע במסגרת השימושים בחלקה גם שימוש של מעבדה לתרופות ומחסנים בהתאם לתכנית המאושרת . קווי הבניין יסומנו באופן הבא : קו בנין תת"ק כללי 0. קו בנין עילי 3 מטר מכל חזית. יודגש כי ניתן יהיה לאשר בינוי מעל פני הקרקע ומתחת למפלס הקרקע הסמוכה עפ"י קו בנין תת קרקעי (בהתייחס לחזית המזרחית). עפ"י המוצע בנספח התנועה מיקום מפרצי ההעלה/ההורדה מבטל את רצועת המדרכה הקיימת ברחוב, על מנת לשמור על רציפות המדרכה, תמשיך המדרכה ברוחב רציף של 2 מ' בתחום קו הבניין הקדמי של המגרש החום. ישנה דרישה של חח"י לתחנת שנאים בתחום התכנית. לאור העובדה שמדובר על מגרש קטן המיועד לצרכי ציבור, לא ניתן למקם במגרש תחנת שנאים. יש למצוא פתרונות חילופים בתכניות גדולות יותר במרחב. בנוסף, במסגרת תכנית הרק"ל – הציר סגול, הוצע שטח לתחנת טרפו והוחלט ע"י הוועדה המקומית לבטלו, בשל קושי לתכנן תחנת שנאים במגרש לייעוד למוסד ציבורי. יש לתאם את התכנית הערות טכניות עם מחלקת התכנון. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות דואר רשום לבעלי הענין בחלקה ולבעלי הענין בחלקה המצרית מדרום.
31/05/2023	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית. קווי הבניין יסומנו באופן הבא : קו בנין תת"ק כללי 0. קו בנין עילי 3 מטר מכל חזית. יודגש כי ניתן יהיה לאשר בינוי מעל פני הקרקע ומתחת למפלס הקרקע הסמוכה עפ"י קו בנין תת קרקעי (בהתייחס לחזית המזרחית). עפ"י המוצע בנספח התנועה מיקום מפרצי ההעלה/ההורדה מבטל את רצועת המדרכה הקיימת ברחוב, על מנת לשמור על רציפות המדרכה, תמשיך המדרכה ברוחב רציף של 2 מ' בתחום קו הבניין הקדמי של המגרש החום. שטח התכנית נמצא בקרבת צירי הרק"ל ובמרחק של כ-180 מ' מתחנת הרק"ל

המתוכננת בקרבת צומת יעקב פת-יהודה הנשיא ובמרחק של פחות מ-100 מ' מתחנת הרכבת המוצעת ברח' יהודה הנשיא במסגרת תכנית הקו הסגול של הרק"ל. לאור זאת, יש לבחון בשלב ההיתר פתרונות חניה בתחום המגרש, תקבע הוראה המאפשרת חניה חלקית/ פטור באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש לפטור את התכנית מחניה. ישנה דרישה של חח"י לתחנת שנאים בתחום התכנית. לאור העובדה שמדובר על מגרש קטן המיועד לצרכי ציבור, לא ניתן למקם במגרש תחנת שנאים. יש למצוא פתרונות חילופים בתכניות גדולות יותר במרחב. בנוסף, במסגרת תכנית הרק"ל – הציר סגול, הוצע שטח לתחנת טרפו והוחלט ע"י הוועדה המקומית לבטל, בשל קושי לתכנן תחנת שנאים במגרש לייעוד למוסד ציבורי. יש להוסיף כי תנאי להיתר יהא אישור האגף לחירום וביטחון לעניין המקלט הקיים בשטח, נכס 1693. יש לתאם את התכנית הערות טכניות עם מחלקת התכנון. ב עת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות דואר רשום לבעלי הענין בחלקה ולבעלי הענין בחלקה המצרנית מדרום.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות	
התכנית המופקדת הינה ברחוב קנאי הגליל (מספר מטרים מרחוב יהודה הנשיא) – שכונת גוננים גו"ח 30172/14 התכנית מציעה שינוי הוראות בינוי ושימושים שנקבעו בשטח לבניין ציבור שעפ"י תכנית מס' 1850 א ברח' קנאי הגליל א. קביעת הוראות בינוי להקמת בניין ציבורי בן 5 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות בתא שטח מס' 1. ב. תוספת שימושים לשימושים המאושרים בשטח עפ"י תכנית 1850 א וקביעתם ל: גני ילדים, בית כנסת, ושימושי חברה קהילה ורווחה ומעבדה לתרופות ומחסנים. ג. קביעת קווי בניין לבניה כאמור ד. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל- 4100 מ"ר, מתוכם 2200 מ"ר שטחים עיקריים ו-1900 מ"ר שטחי שירות. ה. קביעת מס' קומות מירבי לבניה בשטח ל-5 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות. ו. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה. ז. קביעת שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי והוראות לפיתוחו. ח. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה. ט. קביעת הוראות בגין גדרות וחלקי מבנה להריסה. מצב קיים: חלקה ריקה מבינוי. משמש כחנייה זמנית וגינה ציבורית. התכנית החלה במקום הינה- תכנית 1850 א משנת 1975 אשר ייעדה את החלקה לשטח לבניין ציבורי. התכנית אישרה שימוש למעבדה לתרופות ומחסנים. 114.4% בנייה. היתרים: 1973/0401.00 לטובת תכנון מבנה לאיחסון תרופות ו 2 קומות וקומה 3 חלקית מעל קומת מרתף. הבקשה לא קודמה. התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.	

לתוכנית הוגשו עשרות התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מינהל קהילתי דרום

1. **היקפי בינוי אינטנסיביים** – התכנית מציעה 392% בנייה ב 5 קומות על מגרש של דונם. בספק אם בשטח כה מצומצם ניתן להכיל בינוי בהיקף כזה.
2. **סמיכות למתחם דנמרק** – המגרש סמוך למתחם דנמרק, העתיד להיות לב השכונה מבחינת היקפי בינוי לצרכי חינוך, חברה וקהילה, ספורט תרבות ורווחה. יש לבחון האם יש צורך בצרכים דומים בתכנית המופקדת.
3. **שטחים ירוקים** – בפועל רוב שטח התכנית מתפקד בתור גינה ושטח ירוק. בהתייחס לשיתוף ציבור, מרחב זה חשוב וחיוני לשכונה. לאחר בחינה ישנו חוסר בשצ"פים בשכונה, במסגרת התכנית מסומנים לעקירה עצים בוגרים, השטח נוח לפיתוח שצ"פ. מבקשים להשאירו ביעוד זה.
4. **פרוגרמה** – בהנחה שיוחלט לייעד את המגרש עבור מבני צ – מבקשים:
 - א. לבחון את הפרוגרמה על מנת ליצור תכנון מוסדר ויעיל לכלל השכונה.
 - ב. להגמיש שימושי התכנית בהתאם לקידום ומימוש הפרויקט.
 - ג. מבקשים לקדם פרוגרמה שאינה מחוללת תנועה ולתעדף שימושים שאליהם מגיעים רגלית.
 - ד. לבחון את אופן פיזור השימושים הציבוריים השונים בשכונה. בהתאם לתכנית יש לציין שישנם בתי כנסת ברחוב ובסמיכות ומוצעים גני ילדים באזור.
 - ה. באם יוצע בית כנסת יש לבחון נגישות בכל ימות השבוע.
5. **תנועה וחנייה** – תוספת הבינוי עלולה לגרום לעומסי תנועה באזור, שכבר עמוסים היום בפועל. יש לבחון הסדרי תנועה כתנאי להפקה.
- יש לבחון בחינה תחבורתית מקיפה הסוקרת נפחי תנועה עתידיים בהתאם לפרויקטים במרחב – בפרט בסביבת צומת קנאי הגליל – יהודה הנשיא שאינו מתפקד כראוי היום.
6. **נספח התנועה** – יש להתייחס לצומת הסמוכה בנספח ולהציג רקע מצב קיים ברור, יש להראות מדרכות קיימות ועתידיות ואת רוחבן. יש לתכנן חנייה בתוך המגרש בתת הקרקע בשל גודל המגרש.

התנגדות מספר 2: הוגשו עשרות התנגדויות ע"י תושבים בסמיכות למגרש נשוא התכנון.

1. **בעיות בטיחות** – התכנית תגרום לבעיית בטיחות להורים המביאים את ילדיהם לגני הילדים ולהולכי הרגל והנהגים ברח' קנאי הגליל. עומס הבינוי והצפיפות ברחוב כיום בפועל תגרום לסכנה לבאי המקום.
2. **עומס תחבורתי ודרכי גישה** – מבנה הציבור המתוכנן, עתיד להיבנות במגרש הסמוך כ 50 מ' מצומת מרומזרת. הקמת מבנה ציבורי על כל שימושיו יגרום לעומסים וצוואר בקבוק ברחוב הצפוף ממילא.
3. **בעיית חנייה** – כיום המגרש משמש בחלקו לחנייה ציבורית, התכנון כמובן מבטל את החנייה ומבטל מקומות חנייה בסמיכות למדרכה. תכנון זה, יגרום למצוקת חנייה באזור.
4. **חסידת אור ואוויר** – בינוי מבנה ציבורי בן 5 קומות בשיפוע טופוגרפי יגרום לחסידת אור ואוויר למבני המגורים המצרניים.
5. **תכנון בית הכנסת** – כבר ברחוב ישנם 3 בתי כנסת פעילים, אין צורך בעוד אחד במבנה העתידי.
6. **עקירת עצים** – התכנית מסמנת את מרבית העצים לעקירה.
7. **חריגה ממדיניות תכנית האב** – תכנית האב משנת 2012 מסמנת מגרש זה ביעוד שצ"פ. כך גם הבינו רוכשי הדירות באזור. וכעת מוצע מבנה ציבור בן 5 קומות. מדובר בחריגה מתכנית האב ויידרש פיצוי כספי לרוכשי הדירות שהוטעו.
8. **חצרות גן ילדים** – שטח חצר גן הילדים המוצע אינו עומד בתקן משרד החינוך.
9. **פרויקטים סמוכים עם מבני ציבור** – ישנם פרויקטים סמוכים כגון גני הילדים בבן דוסא ומעונות נעמ"ת בניתאי הארכלי שמומש בהם מבני ציבור בני 2 קומות בלבד במיקומים יותר ראויים. אין צורך במבנה ציבור בן 5 קומות במיקום בעייתי.
10. **שיתוף ציבור** – לא נעשה תכנון חשיבה עם תושבי השכונה. בנגוד לשיתוף ציבור בפרויקט מתחם דנמרק. מבקשים שיתוף פעולה מותאם ואוזן קשבת לתושבים.
11. **רעש וזיהום בשעת בנייה** – בשעת ביצוע הבנייה המבנה התושבים יסבלו מרעש ולכלול.
12. **מרחקים ממגרשים מצרניים** – על פי התשריט נראה כי קיים חוסר איזון בין צידו המערבי – צפוני של המגרש לבין צידו המזרחי מבחינת קירבה לבנייני מגורים, שלכאורה אין רווח מספיק בין קיר המבנה לבנייני המגורים.
13. **גישה למקלט ציבורי** – באזור אין כלל גישה למקלט ציבורי. מבקשים שבפרויקט זה יוקצה שטח למקלט ראוי.
14. **אופי אוכלוסייה** – מרבית התושבים הינם אנשים מבוגרים ללא גישה למאגרי מידע. ההרגשה היא כי התושבים מנודים ללא ידיעתם ואינם מבינים את ההשלכות של התכנית המופקדת.

15. **אי מתן נגישות** – אין הנגשה לגני הילדים ובית הכנסת. נראה שמונגש על ידי גרמי מדרגות. נגישות לא ראויה לאנשים מבוגרים ולבעלי מוגבלות.
16. **אי שקיפות לשימושי המבנה** – מעבר לשימוש בית כנסת, גן ילדים ומעבדת תרופות. הגדרות כגון: שימושי חברה קהילה ורווחה עמומות וכלליות מדי.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית, להלן:

- לדחות את ההתנגדות לנושא שמירת עצים** – במסגרת התכנית הוגש סקר עצים. מרבית העצים בעלי ערכיות נמוכה ועל כן ניתן לסמנם לעקירה לטובת הבינוי, למעט 2 עצים בגבול הדרומי של החלקה. מס' 14 ו- 27 שעל פי סקר העצים, בעלי ערכיות גבוהה. התכנית קובעת כי בשלב היתר הבנייה, יש לבחון מחדש את האפשרות לשימור עצים אלו. בנוסף, הוראות התכנית קבעו שיש לשתול בשטח התכנית עצים בוגרים בתאום אגף שפ"ע.
- לדחות את ההתנגדות לנושא היקפי בינוי אינטנסיביים** – התכנית אינה מציעה 392 אחוז כפי שנטען בהתנגדות אלא 240% בנייה מרבית מעל לקרקע בלבד, אחוזי בנייה המקובלים במדיניות במגרשים לצורכי ציבור. (לא מחשבים באחוזי הבנייה את שטחי השרות מתחת לקרקע).
- לדחות את ההתנגדויות לנושא סמיכות למתחם דנמרק, פרויקטים סמוכים עם מבני ציבור, בחינת פרוגרמה לכלל השכונה, הגמשת שימושי צרכי ציבור, אופן פיזור שימושים ציבוריים, תכנון בתי כנסת, חצרות גנ"י, אי מתן נגישות, אי שקיפות לשימושי המבנה** – מדובר על מגרש קטן שיכול לתת מענה לשימושים ציבוריים קטנים ולא לשימושים גדולים כגון בית ספר שניתן לאפשר במגרשים גדולים כגון מתחם דנמרק. השימושים הציבוריים נבחנו ע"י מחלקת מדיניות תכנון על פי פרוגרמה שבחנה חוסרים ועודפים בשכונה בהתייחס גם לגודל המגרש והזמינות שלו. בכל הנוגע לטענות בנושא השימושים המוצעים, נקבע בתקנון בסעיף 4.1.1 שיש לקבוע גמישות בשימושים, בשלב היתר הבנייה ייקבעו באופן סופי השימושיים שייבנו במגרש וזאת בהתאם לצרכים העירוניים שיהיו באותה עת. כמו כן, נקבע בהוראות סעיף נגישות לשימושי הציבור. גודל חצר הילדים נקבע על פי חוות הדעת ויבחן לעת היתר ע"י אגף מבני ציבור.
- לדחות את ההתנגדות לנושא שטחים ירוקים, חריגה מתכנית האב- המגרש בייעוד סטטוטורי לטובת מבנה ציבורי ולא שצ"פ.** אומנם בתכנית האב השטח סומן כשצ"פ אך בחלוף השנים הנושא נבחן פרוגרמטית ע"י מחלקת מדיניות תכנון ועל פי חוות דעתם נקבע כי השימוש הנכון בשטח הוא בנין ציבור.
- לדחות את ההתנגדות לנושא תנועה וחנייה, נספח התנועה, בעיית בטיחות, עומס תחבורתי ושימושים שאינם מחוללי תנועה** – התכנית נבחנה על ידי תושי"ה ואושרה, ההנחה היא שהמגרש ישרת בעיקר את תושבי השכונה באזור התכנית. נספח התנועה מציג תכנון של מדרכות עתידיות וקיימות ומפרץ הורדה והעלאה לשימושים הציבוריים המוצעים. כמו כן, הוראות התכנון מציינים שניתן להציע חניית ת"ק על פי צורך. כאמור, התכנית בסמיכות לציר רק"ל עתידי ברחוב יהודה הנשיא כך שההנחה היא שרוב המשתמשים יגיעו מסביבת התכנית או באמצעות הרק"ל כך שלא צפויים עומסים חריגים ברחוב בעקבות אישור התכנית.
- לדחות את ההתנגדות לנושא חסימת אור ואוויר, מרחקים ממגרשים מצרניים** – התשריט מציין 3 מ' קווי בניין מכל חזית וגובה הבינוי מתוכנן בהתאם למדיניות. מדובר על מרחק ראוי ומקובל מבינוי מצרני.
- לדחות את ההתנגדות לנושא שיתוף ציבור ואופי אוכלוסייה** – מדובר על תכנית קטנה ומצומצמת שאינה מצריכה שיתוף ציבור, בכל אופן התכנית פורסמה להתנגדויות כחוק.

8. **לדחות את ההתנגדות לנושא רעש וזיהום בתקופת בנייה** – כל בנייה מייצרת הפרעה מסויימת בתקופת הבנייה, אך כזאת שמקובלת והכרחית בבנייה בתוך עיר, נושא זה ייבחן בהליך רישוי ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.

9. **לדחות את ההתנגדות לנושא גישה למקלט ציבורי** – על פי המערכת העירונית ישנו מקלט ציבורי מדרום לחלקה נשואת התכנון. בנוסף בשנת 2024 פתרון המיגון בעיר הוא לא באמצעות מקלטים ציבורים אלא באמצעות ממ"דים המשתנים בכל בניה חדשה המקודמת בשכונה והיא זו שנותנת מענה לנושא זה, כאשר בניינים שאין להם ממ"דים יכולים להוציא ממ"ד בהליך של היתר בניה על פי תקנות.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפי זלצמן	בוחן תכניות	15.5.24	אפי זלצמן