

מספר סידורי: 1

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

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

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

עיקרי התכנית ומטרותיה

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

רקע

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

מטרות התכנית:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. תמהיל יחידות הדיור בכל תאי השטח יחד יכלול:

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

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

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

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

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

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

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

12. תמהיל יחידות הדיור יכלול 40% יחידות להשכרה.

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

א. **מגורים** – 156,000 מ"ר.

ב. **תעסוקה** – 59,000 מ"ר.

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

ד. **מסחר** – 42,600 מ"ר.

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

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

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

ח. **מלונאות** – 45,000 מ"ר.

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

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

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

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

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

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

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

3. השלמות נדרשות:

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

4. המלצה לשינוי בתכנית

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

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

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

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

7. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית

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

4. בהתאם לתוצאות סקר האנרגיה, יש לקבוע דרישה של התקנת פנאלים סולאריים על הגגות בשיעור של כ-50% מפותנציאל הייצור. 5. כיוון שהתכנית סמוכה לציר רק"ל, מבקשת המחלקה לקבוע בהוראות התכנית כי תקן החנייה במבני המגורים יהיה בתקן של רכב אחד ליחידת דיור וכן שתקן החנייה למשרדים יפחת עד למינימום ההכרחי. 6. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 7. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה. 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה ולא במרחבים הציבוריים. 9. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה. 10. עבור בריכות שחייה- יש לקבוע כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור ובמרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון. מיקום פתח פיר/ארובת האוויר של חלל הבריכה, יהיה מעל הגג הגבוה. 11. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוויר, המיזוג והאנרגיה של המסחר וכן חדרי אשפה, מתקני טיפול בשפכים, מרכזי מחזור וכו' יהיו בקומת החניון בתת הקרקע. 12. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. בברכה, יעל צור	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
הסיכום להלן מקובל על מונל כץ. האישור במייל מ-21.11.24 18/11/2024 קריית ממשלה ע"ש מנחם בגין - סיכום ישיבה – אגף תברואה בתאריך ב 18 נובמבר 2024 בהשתתפות: מונל כץ – מהנדס תברואה עירוני טל אהרון – אגף תברואה שלומית שער – מנהלת הפרויקט מטרת הדיון: קבלת חו"ד מ מר מונל כץ לתכנית מס' 1181593 קריית ממשלה ע"ש מנחם בגין.	אגף תברואה

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

גוש בהסדר ירדני 300511. יש לתקן בתקנון : - התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד. תכנית זו יכולה לקבוע הוראות רישום תלת ממד רק על תאי השטח הנמצאים בתחום גושים 31337 ו-30509. לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום. יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי : - תא'י שטח x כולל/ים מגרש/ים תלת ממדי/ם מספר x , בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותר בו השימושים עבור.... יש לציין בדיוק אילו תאי שטח כוללים הוראות רישום תלת ממד ולסמן את תחום מגרש התלת ממד בתשריט. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בסכמה על חלק מתחום התכנית לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 , יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון : איחוד וחלוקה : היות ורק גושים 31337, 30509 הינם גושים מוסדרים תכנית זו יכולה לקבוע הוראות רישום איחוד ו/או חלוקה רק לגביהם לכן מתחם א' יכלול בתוכו תאי שטח הנמצאים בגבולות גושים 31337, 30509. - יש להשמיט את סעיפים 1 ו-6 מפרק זה. - יש להשמיט את סעיפים 3-4 מפרק זה - לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון. יש לצרף את הסעיפים הבאים תחת פרק איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט כמתחם א', יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. כל עוד גושים 30051, 30134, 30097, 30247 לא יוסדרו לא ניתן לקבוע בהם הוראות איחוד ו/או חלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' היות ולא קיים רישומים בגושים אלו למעט חלקה 3 בגוש 30134 הרשומה בספר 1015 דף 7198. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס	
---	--

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

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

- המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. לאחר תיקון קבצי המדידה יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע: - יש להשמיט את גושים 30502,30000,29999. - יש לצרף את גוש 30247 ולציין תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' את חלקות 12 ו14. - יש לצרף את גוש 30097 ולציין תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' את חלקות 4 ו16/1. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
18/11/2024 מספר תיק 6737 מספר תיק רישוי גוש/חלקה 313372 כתובת: קציר אהרון, קריית הממשלה - קריית בגין המתחם הממוקם מצפון לשכונת שיח גראח, בין חלקו המערבי של הר הצופים לבין גבעת התחמושת, וגובל ברחובות, שדרות האוניברסיטה (צפון), שדרות חיים בר לב (מערב), קלרמון גנו (דרום) ואהרון קציר (מזרח). קורדינטות 222271:633970 : לכבוד מחלקת הרישוי הנדון: הפקת טופס פטור שלום רב: ירושלים - קרית הממשלה ע"ש מנחם בגין המלצה: אין עניין שימורי. הערות: יש לפעול עלפי הנחיות מחלקת הרישוי בדבר הוראות התב"ע. אין בהנחיות אלו כדי להוות אישור לחריגה כלשהיא מהוראות התב"ע. אין בהנחיות אלה כדי להוות אישור לחריגה מזכויות בנייה כלשהן. בברכה אדריכל פוני שחר העתק: אדריכל שרון שלוסברג דינור, ממונה על מחלקת שימור מבנים, אתרים ומרקמים עירוניים אדריכל - _____ סקר רועי שלמה עורך/הבקשה:	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לכבוד: רועי סקר תאגיד ממשלתי הנדון: הערות אגף שפ"ע תב"ע מס' 1181593 קרית ממשלה ע"ש מנחם בגין. מטה הארצי הר"לי מקדמת תב"ע חדשה להלן הערות. מדובר בהיכל תרבות, בית ספר וגני ילדים וכ- 1500 יח"ד.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

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

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

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

	טז. סעיף 4.6.1 בהוראות התכנית מאפשר בכל תאי השטח שימושים תת קרקעיים. יש להשמיט סעיף זה. השצ"פ ישאר כשצ"פ אמיתי ואיכותי ללא בנייה מתחתיו של חניון ו/או אלמנטים אחרים, שאינם תשתית כגון, תשתית מים וביוב. יז. יש לתקן התשריט וביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יש לסמן חזית מסחרית". יח. מוצע לקבל פרוגרמה לשטחי המסחר אשר תציג את היחס בין שטחי המסחר המוצעים לבין הדרישה הצפויה. יט. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. כ. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים. כא. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהיו תנאי למתן טופס 4. כב. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חנייה דפני קמיש
המחלקה לנגישות	- ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - לאורכם של הרחובות בהם מתוכננת כניסה אל חניון תת-קרקעי, תהא מדרכה רציפה. - חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
הרל"י - מלונאות ותיירות	לא התקבל
מחלקת תועלות ציבוריות	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	תיק חוות דעת שמאים 2024/164 קריית הממשלה - קריית בגין
אדריכל העיר	04/12/24 ג' כסלו תשפ"ה חוות דעת אדריכל העיר לתוכנית 1181593 קריית הממשלה על שם מנחם בגין ירושלים כללי התוכנית חסרה מסמכים מינימליים להגשת תוכנית. (לא כל שכן כשמדובר בתוכנית בהיקף כזה ובעלת משמעות גדולה כל כך לעיר): נספח בינוי ונספח נופי הכוללים גם את תת הקרקע והחניונים, חתכים וחזיתות כמקובל, סקר עצים, התייחסות נרחבת לנושאי ניקוז (סמיכות לאגן נחל וניקוז לוואדי קדרון אשר אין צורך להכביר בחשיבותו).

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

הערות נקודתיות

בינוי ואדריכלות

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

תנועה :

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

מסחר ופיתוח :

20. יש להשלים תוכנית פיתוח כמקובל. אין לדון בתוכנית ללא תוכנית פיתוח הכוללת מפלסים עקרוניים, מעברים, שבילים, סקר עצים וכד'.
21. תא שטח 118 מנותק מיתר התוכנית יש לבחון הצרחה בין מגרש 117 ל-118 כדי לחזק את הדופן העירוני למזרח. כמו כן יש לבחון חיבור השצ"פ (כשביל) אל השצ"פ המרכזי.
22. לעניין זה יש להבהיר מהו "נספח הוראות ופיתוח נופי" – לשון התקנון. ככל ויש מסמך יש להציגו לפני הדיון ולקבל תגובת המחלקות הרלוונטיות.
23. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת (יש לסמן בכל חתך קו קרקע קיים) תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום אדריכל העיר.
24. רמפות הכניסה לחניה תהיינה כחלק ממסת הבינוי. ככל ועדיפות זו לא מתאפשרת, יש לקרות את הפורטל הפתוח לשמיים ככל הניתן.
25. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
26. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים בשטח של עד 40% (לכל גג בנפרד) ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') ולאפשר מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
27. יש לאפשר בהוראות התוכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג ירוק ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
28. יש להגביל תכנית תת"ק לטובת חילחול מי נגר. לפחות 15% משטח המגרש יהיה מחלחל. יש להשלים תיאומים איכות הסביבה.
29. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.
30. יש לאתר מקבצי עצים בוגרים ולארגן את התכנון המוצע (על קרקעי ותת קרקעי) כך שיתאפשר שימורם בהתאם לסקר עצים.
31. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר. תקרת החניון העליונה תתוכנן בעובי מספיק המאפשר נטיעת עצים מעל.
32. יקבע בהוראות התוכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתוכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים. יש להתייחס לכך גם בשלכיות הביצוע.
33. ככלל מוטב להסיר סימון חזית מסחרית מהתשריט ולקבוע מילולית בתקנון, שכל חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים) המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות.
34. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

תשתיות

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

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

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

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית דנן מציעה פיתוח רובע עירוני חדש במתחם קריית הממשלה ע"ש מנחם בגין המשלב עירוב שימושים במגוון ייעודים וביניהם תעסוקה, מסחר, מלונאות, מבני ציבור ומגורים.

מדובר בתכנית בקנה מידה משמעותי וחשוב, אשר צפויה לתרום רבות למרקם העירוני של צפון מזרח העיר והבירה ככלל.

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

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

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

2. לצורך שמירה על כלכליות הפרויקט התכנית תשונה באופן שתכלול 1500 יחידות דיור + 120

דירות להשכרה לצמיתות, השימוש המלונאי יבוטל.

3. סכמה תכנונית ושלביות ביצוע:

4. במסגרת בחינת חלופות לפתוח התכנית ושולחן עגול הכולל את כל גורמי המקצוע יחד עם צוות התכנון הוחלט על קידום החלופה שעמדה בתנאי סף וזאת בהתחשב במיקום המתחם ביחס לכבישים ולרחובות הסובבים את המתחם והרצון לייצר מתחם חופשי מרכבים ככול הניתן עם דגש על הולכי רגל ופיתוח שטח.

5. בנוסף ולאור העובדה שרחוב שדרות האונברסיטה הוא רחוב ראשי המהווה למעשה כביש כניסה לעיר ובסופו הצפוני גם מנהרה הוחלט כי לא יהיה נכון לייצר תנועה עוברת דרכו למתחם וכי יהיה נכון למקם את השימושים היותר "סגורים" לאורכו.

6. בנוסף ולאור התוספת המשמעותית של יחידות דיור במתחם והפיכתו למתחם מעורב שימושים הוחלט כי כדי להפוך את המתחם לייחודי ולאטרקטיבי גם למגורים במתחם זה יש לייצר שטח ציבורי מרכזי משמעותי שייחד את המתחם מסביבתו ולכן החלופה שנבחרה מייצרת את רוב הבינוי מסביב לפארק המרכזי ומייצרת דפנות לרחובות הסובבים.

7. יש לבחון איחוד תאי שטח בייעוד שצ"פ 101 עם 104. שניהם שטחים קטנים למדי ולא אפקטיביים. מוטב לאחד את השטח לשצ"פ המרכזי במקום הפיזור המוצע.

8. יש לבחון הצרחה בין מגרש 117 ל-118 כדי לחזק את הדופן העירוני למזרח. היות ותא שטח 118 מנותק מיתר התכנית. כמו כן יש לבחון חיבור השצ"פ (כשביל) אל השצ"פ המרכזי.

9. יש להציג תכנית פיתוח עקרונית של כל השטחים הציבוריים והמעברים כדי לייצר את החיבורים להולכי רגל לכל הכיוונים.

10. יש לקבוע שלביות ביצוע שתבטיח את מימוש התכנית. שלביות הביצוע תתייחס לרשת הדרכים ומבני הציבור כחלק בלתי נפרד מהקמת מבני המגורים, כך שתהיה הלימה בין הקמת יח"ד לבין המענה לצורכי הציבור וחיבור הדרכים החדשות לדרכים קיימות. לעת אישור התכנית שלביות ביצוע תקבע מול מהנדס העיר.

11. במסגרת שלביות הביצוע יש להתייחס גם למבני המגורים הקיימים בפועל בשטח התכנית ומיועדים להריסה והצגת פתרונות למקרה שלא יהיה ניתן להרוס אותם.

12. תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם יהיה הצגת תכנית פיתוח הכוללת מפלסים וחיבורים של המרחב הציבורי שממנו ניתן יהיה לגזור את הפיתוח של המתחמים.

13. יש לסמן בבירור חלוקה של מתחמים.

14. קווי בניין ומדרכות:

15. בתשריט יש התייחסות למרחב הציבורי ושהצ"פים, אך ניכר כי לא הוקצאה מדרכה רחבה ומספקת לאורך רחוב שדרות חיים בר-לב ויש להציע מדרכה של 7.5 מטר המאפשרת שתילה של

שדרת עצים כפולה ותכנון של שביל אופניים. בהמשך להערה הנ"ל אין התייחסות מספקת ומידות לצורך בחינת רוחב מדרכות בכלל התכנית, יש להוסיף להמשך תיאום התכנון מול מהנדס העיר ומי מטעמו.

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

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

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

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

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

21. יש לצרף מסמכי איחוד וחלוקה למתחם מוצע לאיחוד וחלוקה בהסכמה ולסמן אותו בבירור במסמכי התכנית.

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

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

24. הפרשות מבונות - מדיניות התכנון:

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

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

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

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

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

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

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

32. בהוראות התכנית יש לציין בתאי השטח הרלוונטיים את מספר המעונות, הגנים והשטחים. ההתייחסות תהא הן בסעיף 4 והן בסעיף 5. בהערות לסעיף 5 יצוינו שטחי החצרות.

33. גן ילדים: 12 כיתות.

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

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

36. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית. יש להציג ולסמן את השטחים בנספח הבינוי, לציין את גודל השטח הבנוי ואת גודל שטחי החצרות.

37. בית ספר יסודי: 24 כיתות.

38. ככל והכיתות ינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הבנויים והחצרות הנדרשים ולקבל אישור משרד החינוך להקמת בית הספר במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית.

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

40. בהוראות התכנית יש לציין בתאי השטח הרלוונטיים את השטחים. ההתייחסות תהא הן בסעיף 4 והן בסעיף 5. בהערות לסעיף 5 יצוינו שטחי החצרות.

41. בית ספר תיכון: 30 כיתות.

42. ככל והכיתות ינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הנדרשים ולקבל אישור משרד החינוך להקמת בית הספר במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית. לאור מגבלות שטח התכנית מוצע שהפתרון יוסכם עם רמ"י בשטח חלופי באזור, כגון הגבעה הצרפתית.

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

44. תנועות נוער: 200 מ"ר. ינתן מענה בשטח בית הספר שיבנה בפרוייקט עצמו.

45. בית כנסת: 3 בתי כנסת בגודל של 400 מ"ר כל אחד. ניתן לתת בהפרשות מבונות. בנוסף יוצג בית כנסת בדיוור המוגן בגודל שלא יפחת מ- 200 מ"ר וכן בית כנסת בבית המלון בגודל שלא יפחת מ- 200 מ"ר. במידה ובתי הכנסת משולבים עם שימושים אחרים, יש לבנות את ארון הקודש מחוץ לקונטור הבניין כך שלא תהייה בניה מעליו של חדרי אמבטיות ושירותים.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

56. תנועה:

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

58. מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.

59. יש לתאם את תכנון התנועה עם צתא"ל לנושא ממשק עם הרק"ל ושבילי אופניים.
60. במקום מקודם מטר-יש לתאם ולקבל את אישור המטרו לתוכנית. ייתכן כי נדרש להקצות שטח בתוכנית לטובת תחנה.
61. יש להציג את מערך החניונים (אשר יוצעו בתת הקרקע בלבד) והמעברים התת קרקעיים המוצעים, כולל מערך הסעת רכב תפעולי ורכבי אשפה.
62. יש לגבש פרוגרמה סופית ולהסדיר חניות ייעודיות נדרשות לפיה, לדוגמא מפרצי הורדה ליד מוסדות חינוך וגני ילדים.
63. יש להציג בחינת השלכות תחבוריות ואת מסקנותיה.
64. התכנון צריך לשפר גם את ההליכתיות על הצירים הראשים העוטפים את התוכנית ולא רק בגבולות התוכנית (צירים פנימיים).
65. יש לבחון כיצד ניתן להימנע מהכניסה הצפונית בעלת סובה חדה המשמשת כניסת רכבי שירות.
66. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת (יש לסמן בכל חתך קו קרקע קיים) תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר ומי מטעמו.
67. יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר. לפחות 20% משטח המגרש יהיה מחלחל. יש להשלים תיאומים נדרשים מול איכות הסביבה.
- 68. חוו"ד המחלקה לאיכות הסביבה:**
69. ניתנו הנחיות להכנת המסמך הסביבתי ויש להשלים את המסמך ולקבל את הערות המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
70. יש להגיש מסמך ניהול נגר.
71. יש להגיש סקר וחיזוי קרינה לתחמש המתוכנן בשטח התכנית.
72. יש להגיש סקר היסטורי ודיגום קרקע (בהנחיית ובאישור המשרד להגנת הסביבה).
73. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.
74. יש להגיש נספח הליכתיות ושבילי אופנים אשר יחברו בין מוקדים משמעותיים בתוך ומחוץ לשכונה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.
75. יש לשלב בנספח הנופי או בנספח נפרד, רחובות מאוקלמים הקובעים רוחב מדרכות המאפשר נטיעת עצים כל 5-7 מטר משני צידי המדרכה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.
76. התקבלה טיוטת מסמך סביבתי חלקי הנותן רקע לתכנית ומציג את המצב הקיים.
77. בהתאם למדידות רעש שבוצעו בתכנית ובסביבתה עולה כי קיימת חריגת רעש שמקורה בתנועת כלי הרכב ועל כן יש לבחון את תרומת התכנית לעליית נפחי הנועה ולהבין את המשמעות על ייעודי ושימושי הקרקע הרגישים בתוך התכנית.

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

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

80. חו"ד אדריכל העיר:

81. בינוי ואדריכלות:

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

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

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

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

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

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

88. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן.

89. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים בשטח של עד 40% (לכל גג בנפרד) ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') ולאפשר מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

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

91. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.
92. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר. תקרת החניון העליונה תתוכנן בעובי מספיק המאפשר נטיעת עצים מעל.
93. יקבע בהוראות התוכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתוכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים. יש להתייחס לכך גם בשלבי הביצוע.
94. ככלל מוטב להסיר סימון חזית מסחרית מהתשריט ולקבוע מילולית בתקנון, שכל חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים) המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות.
95. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
96. תשתיות:
97. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
98. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי איוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.
99. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
100. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע.
101. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע. תנאי להפקדה יהא אישור פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

102. שיפוע רמפת החניה יאפשר כניסת רכב פינוי אשפה.
103. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.
104. רחבות כיבוי אש ימוקמו ברמפות הכניסה לחניונים.
105. **אגף שפ"ע:**
106. יש לתאם ולקבל את אישורה של הגלריה העירונית להעתקת הפסל הלבן למיקום חדש ולקבוע זאת בשלביות הביצוע.
107. **מחלקת מידע תכנוני:**
108. יש לתקן בתקנון: התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד.
109. תכנית זו יכולה לקבוע הוראות רישום תלת ממד רק על תאי השטח הנמצאים בתחום גושים 31337 ו-30509.
110. יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי:
111. "תא/י שטח x כולל/ים מגרש/ים תלת ממדי/ם מספר X, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה ל _____ (ציון הייעודים לפי העניין) ויותר בו השימושים עבור _____ (ציון השימושים)".
112. יש לציין בדיוק אילו תאי שטח כוללים הוראות רישום תלת ממד ולסמן את תחום מגרש התלת ממד בתשריט.
113. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בסכמה על חלק מתחום התכנית לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:
114. איחוד וחלוקה: הוראות התכנית
115. היות ורק גושים 31337, 30509 הינם גושים מוסדרים תכנית זו יכולה לקבוע הוראות רישום איחוד ו/או חלוקה רק לגביהם לכן מתחם א' יכלול בתוכו תאי שטח הנמצאים בגבולות גושים 31337, 30509.
116. יש להשמיט את סעיפים 1 ו-6 מפרק זה.
117. יש להשמיט את סעיפים 3-4 מפרק זה - לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון.
118. יש לצרף את הסעיפים הבאים תחת פרק איחוד וחלוקה:
119. תכנית זו כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

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

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

154. יש להטמיע סעיף הפקעה לצורך הפקעת שטח ציבורי בתיאום מול מחלקת נכסים.
155. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
156. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
157. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתבצע באופן המשכי למפלס הרחוב. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
158. לאורכם של הרחובות בהם מתוכננת כניסה אל חניון תת-קרקעי, תהא מדרכה רציפה.
159. יש לחייב כי מפלסי הרחובות הפנימיים יהיו אחידים ורציפים ככל הניתן עם מינימום מדרגות / טרסות בפיתוח לטובת נגישות מירבית.
160. יש לקבוע כי כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').
161. יקבע בהוראות התכנית כי הבניה תבוצע לפי תקן 5281 לבניה ירוקה באישור מעבדה מוסכמת.
162. שליחת הודעות לחלוקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
- 163. השלמת חוו"ד של מחלקות ותיאום תכנון נוסף ככל שיידרש:**
- צתא"ל, צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, , אגף מבני ציבור, תברואה, מנח"י, חברת חשמל, רשות העתיקות, , אגף שפ"ע (תחזוקת כבישים ומדרכות + מחלקת גננות),

הערות טכניות

164. יש לציין בהוראות התכנית, בסעיף 4, כי לא יותרו כל תוספת יחידות דיור, ובהן דיוריות.
165. בסעיף 5 בהוראות התכנית יצוינו כל יחידות הדיור המבוקשות וללא גמישות במספר יחידות הדיור.
166. סעיף 4.1.1 סעיף קטן 1 "דיור ממשלתי", יש לתקן ההגדרה למשרדי ממשלה, בשל ההקשר העלול להתפרש כדיור ציבורי.

מספר סידורי: 2

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1188416
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	סוּסָה דוד נפתלי
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	03/01/2024
כתובת	לייב דיין 2, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	8	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
04/08/2024	החלטה בהמשך לפניית מגישי התכנית לאפשר תוספת מדרגות חיצוניות למבנה ולאחר שהוועדה השתכנעה כי הדבר מקובל באזור זו, מחליטה הוועדה לתקן את החלטתה מיום 17.03.24 סעיף 3, ובהתאם לכך מחליטה הודעה כי תותר בניית חדר מדרגות בקו 0, בהמשך לקו הבינוי הקיים בחלקה הצמודה ממזרח מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובהנחיית לשכת התכנון. יתר סעיפי ההחלטה מיום 17.03.2024 יישארו ללא שינוי.
17/03/2024	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. בהתאם למדיניות הוועדה למע"ר צפון יותר תוספת קומות ותוספת יח"ד למבנה, סך הקומות יהיה 4 מכל חתך, בהתאם לכך יש להציע נסיגה בבינוי לרחוב אידלמן, ולאטום את החלונות המוצעות לרחוב לייב דיין, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובתאום מול לשכת התכנון. 2. התכנית מציעה הכשרת חדר מדרגות על מבנה שאינו מאושר בהיתר הבניה, הוועדה סבורה כי אין אפשרות להציע הכשרה של עברת בניה זו ועל כן יש לסמנה להריסה ולהציע חצר כמאושר בהיתר המקורי של המבנה. 3. בשל כך הוועדה קובעת כי חדר המדרגות יתוכנן בתחום המבנה הקיים ללא חריגה מקו הבניין הקיים. 4. בהתאם לכך קווי הבניין למבנה יקבעו בהתאם למבנה הקיים. קווי הבניין למרפסות יקבעו בתוך גבול התכנית בעומק של עד 2 מ'. 5. הוועדה קובעת כי לא תותר פתיחת חלונות ויציאה למרפסת מגג הרעפים, יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים כהרחבה ליח"ד בקומה 4 ולא כיח"ד נפרדת. 6. יקבעו סעיף סטייה ניכרת לעניין קו בניין ומס קומות. 7. יש להציע מרחב מוגן לכל דירה בתאום מול לשכת התכנון. 8. הוועדה קובעת כי בשל הקרבה לציר רק"ל ינתן פטור מתוספת מקומות חניה. 9. שלבי הביצוע יקבעו בהנף אחד לא תותר בניה בשלבים. 10. יקבע סעיף לעניין מי נגר. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות

בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון

13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.

14. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית עוסקת במגרש ברח' לייב דיין 2, בית ישראל, חלקה 8 בגוש 30086

התכנית החלה בשטח המגרש:

תוכנית מספר 4383 משנת 1994 – תוכנית מתאר לשכונת בית ישראל. מסמנת את המגרש לאיזור מגורים מיוחד, קובעת חזית לשימור לרחוב מאה שערים, ב-2 קומות.

תאור מצב קיים:

מגרש קטן עליו בנויים שני מבנים במרחקים של כ-1 מ' אחד מהשני. המגרש פונה ל-3 רחובות- רחוב מרדכי אדלמן - מצפון, לרחוב לייב דיין - ממערב ו לרחוב מאה שערים מדרום. התוכנית מציעה גבול קו כחול עבור הבניין הצפוני בלבד.

הבניין הצפוני הינו בן 2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת בכ-2.20 מ' מעל הקרקע ובו יח"ד אחת וגג רעפים. המבנה הדרומי הינו מבנה הסטורי בן 3 קומות וגג רעפים. שני המבנים נבנו יחד בהיתר בניה משנת 1998, המבנה הצפונה נבנה כמבנה חדש ומבנה הדרומי נבנה לתוספות מעל המבנה ההסטורי. לשני המבנים עבירות בניה רבות שנבנו לאורך השנים.

התכנית מציעה:

התוכנית המוצעת מתייחסת למבנה הצפוני בלבד ומציעה תוספת 2 קומות + קומה מובלעת בגג רעפים וכן שימוש למגורים בקומה תחתונה קיימת.

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 20/12/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 18/02/2025 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת :

התנגדות מספר 1 :

אלכסנדר ואסתר ברויער, ת.ז. 054721543. המתנגדים הינם הבעלים הרשומים של 1/3 חלקים במקרקעין בו מבוקשת התוכנית ברח' לייב דיין 2.
ע"י עורך דין אהרון פוגל מ.ר. 53354.

רקע להתנגדות

המתנגדים הינם הבעלים הרשומים של 1/3 חלקים במקרקעין בו מבוקשת התוכנית דנן. כאשר הבעלים נתבקשו לחתום על הסכמתם לתכנית, הבעלים הבהיר כי ראוי להגיש תכנית כלל החלקה ולמרות זאת, התכנית הוגשה רק על חלק מהחלקה.

עיקרי ההתנגדות:

1. המתנגדים טוענים כי הקו הכחול ושטח התכנית הם על כ-80 מ"ר בלבד (מתוך כ-200 מ"ר של כלל החלקה) וללא התייחסות למבנים ולשטח הכולל ועל כן התכנית אינה מאפשרת בחינה ראויה של כלל השטחים המבונים וזכויות הבניה בתחום החלקה.
2. הגשת תכנית על חלק מחלקה הינו דבר לא ראוי ומייצרת עיוות בהיבט הקנייני והמגשיים מנסים לנכס לעצמם חלקים מהחלקה ללא הסכמה של כלל הבעלים.
3. אישור התכנית עלול להקים עילה לתביעת פיצויים מכח סעיף 197.
4. אישור התכנית יפגע באפשרות להגיש תכנית עם תכנון כולל על כל החלקה בפרט שיטנה הסכמה או דרישה כזו ע"י חלק מהבעלים.
5. הגשת תכנית מבלי לציין את הנעשה ביתר החלקה והבנוי עליה אינה מאפשרת לבחון כראוי את כמויות השטחים המותרים וזכויות הבניה על החלקה.
6. מסמכי התכנית מציגים מצג שווא של הבינוי הקיים מכיוון שהמבנה בעל חריגות בניה רבות ועבירות בניה ללא היתר לרבות חזיתות המבנה.
7. המתנגד מבקש לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית או להורות על תיקונה והצעה של תכנון כולל לכלל החלקה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל את ההתנגדות לטענה שהגשת תכנית רק על חלק מהחלקה אינה מאפשרת בחינה

תכנונית ראויה של השטחים המותרים וזכויות הבניה:

בהתאם להמלצת מהנדס העיר מתאריך 12/2/2024 - יש לכלול את כל המגרש בקו הכחול של התוכנית ולסמנו בהתאם. יש לכלול את שני המבנים בתחומו בהתאם. מדובר על מגרש עליו בנויים שני מבנים במרחקים של כ- 1-2 מ' אחד מהשני. בתכנון מוצע ותוספת יח"ד מוצעת מרחק צר זה בין המבנים בהכרח ישפיע על שני המבנים ויהווה פגיעה בפרטיות, הצללות, מפגע רעש, אוורור וכו' והן ויהווה מפגע ויזואלי בהיעדר תכנון אדריכלי אחיד בבניה צפופה זו. בתכנון

המוצע הקרבה ביניהם הינה בניגוד לתקנות למרחקים בין בניינים.
יש להציע תכנון אשר מאחד את שני המבנים לכדי בניין אחד. יש להציע גרם מדרגות פנימי המקשר בין המבנים ולבטל את גרם המדרגות בחזית הבניין מצפון.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי תכנון של חלק מחלקה מייצרת עיוות בהיבט הקנייני:
לאור סעיף 1 לעיל הטענה לא רלוונטית.

3. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי אישור התכנית עלול להקים עילה לתביעת פיצויים:
לאור סעיף 1 לעיל ההתנגדות אינה רלוונטית.

4. לקבל את ההתנגדות לטענה כי אישור התכנית יפגע באפשרות להציע תכנון כולל לכלל החלקה:
מדובר על מגרש עליו בנויים שני מבנים במרחקים של כ-2-1 מ' אחד מהשני. התכנון המוצע ותוספת היח"ד המוצעת במרחק כה צר בין המבנים בהכרח ישפיע על שני המבנים ויהווה פגיעה בפרטיות, הצללות, מפגע רעש, אוורור וכו' ובנוסף יצור מפגע ויזואלי בהיעדר תכנון אדריכלי אחיד בבניה צפופה זו. מרווחי הבניה המוצעים חורגים מתקנות התכנון והבניה.

5. לקבל את ההתנגדות לטענה כי הגשת תכנית על חלק מהחלקה אינו מאפשר לבחון כראוי את הבינוי וזכויות הבניה:
סעיף 1 לעיל נותן מענה להתנגדות זו.

6. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי מסמכי התכנית מציגים מצג שווא ללא התייחסות לחריגות ועבירות בניה:
מבחינת מסמכי התכנית נראה כי ישנן עבירות בניה רבות בכל גבול החלקה. יש לסמן את כל חריגות הבניה להריסה בנספח הבינוי ולקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת החריגות של כל מבקשי ההיתר בפועל.

7. לקבל את ההתנגדות לעניין הבקשה להציע תכנית בעלת תכנון כולל של החלקה:
יש לכלול את כל המגרש בקו הכחול של התוכנית ולסמנו בהתאם ולכלול את שני המבנים בתחומו כנדרש. יש להציע תכנון כולל לחלקה אשר מאחד את שני המבנים לכדי בניין אחד בעל גרם מדרגות פנימי המקשר בין המבנים ולבטל את גרם המדרגות בחזית הבניין מצפון לניצול השטחים בצורה מיטבית.

8. יש לציין כי בהמלצת מהנדס העיר ובהחלטת הוועדה המחוזית נדרש להציע תכנון אשר לא חורג מ-4 קומות בכלל החתכים אך למרות זאת בתכנית המופקדת חתך א-א מראה 5 קומות וגג רעפים, במסגרת התכנון המשותף של שתי החלקות יש להתייחס לנושא זה של גובה הבניין והתאמתו למדיניות ולהחלטות הוועדה.

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1236769
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	כולל שומרי החומות לצדקת רבי מאיר בעל הנס
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	14.12.2023
כתובת	רוקח שמעון 13, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	83	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/02/2024	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית ראויה, בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. אין התאמה בין היתרי הבניה והקיים בפעל למוצע בנספח הבנוי כקיים בחזית לרחוב הבעש"ט. נדרש לתקן בהתאם לקיים בהיתר הבניה. 2. בשל קרבה לציר רק"ל יינתן פטור מחניה ליח"ד המוצעות. 3. נדרש להתאים מרפסות לאופי הקיים ברחוב בתיאום לשכת התכנון. 4. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של כל התוספות המסומנות להריסה של מגיש הבקשה להיתר. 5. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קווי בניין, הריסות ומס' קומות. 6. יקבע בהוראות התוכנית תנאי בהליך הרישוי יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים ביוב וכו'. 7. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא יותר בניה בשלבים. 8. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לטיפול במי נגר והוראות לחיזוק מבנים בהנחיית לשכת התכנון. 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף

197 כתנאי להפקדת התכנית.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מספר קומות : יש לצמצם את מספר הקומות המוצעות לעד 4 קומות + גג רעפים בכל חתך בהתאם למדיניות ולתכנן את גגות הרעפים באופן מדורג בהתאמה. יקבע על כך סעיף סטייה נכרת. מיקום ההרחבות : מוצעות הרחבות בינוי ומרפסות כלפי חצר פנימית ללא התייחסות לתנאי המגרש וצמצום החצר. ניתן להציע הרחבות ומרפסות רק עפי היתר הבניה ואת יתר ההרחבות המוצעות והכשרות של עבירות בנייה נדרש לסמן להריסה . יש לתקן את המסמכים בהתאם. מרפסות מעל דרך בחזית רחוב הבעש"ט : מוצעות הרחבות המרפסות הקיימות הן ברוחב והן בעומק מ-1 מ' ל-1.20 מ' מעל דרך. נדרש להתאים לאופי המרפסות הקיים במקטע זה של הרחוב ובתיאום עם מחלקת השימור. חניה : על אף שמדובר על מגרש עם 2 חניות קיימות בהיתר מדובר על חניות מאולצות ברחוב משולב וצר במיוחד ונכון תכנונית בהתאם לסעיף 3 לעיל להציע במפלס החניה הקיים מגורים. בנוסף המרחק הליכה לקו הרכבת של כ- 300 מ' ולכן ניתן לפתור מחניה במגרש זה. תוספת מבנה חדש בחזית דרומית : בהמשך לסעיף קודם, יש לבטל מיקום לחניה קיימת בהיתר בניה ובמקומה להציע מגורים בקומת הקרקע. תוספת בניה בקיר משותף : המבנה החדש גובל בקיר משותף עם חלקה 82 אשר לה מבנה מאושר בהיתר בניה עם פתחים בקו אפס כלפי המבנה המוצע. מצב זה הינו בניגוד לתקנות על אף היתר הבניה ולכן ניתן לקדם בניה בקיר משותף על אף הפתחים הקיימים אצל המבנה השכן. חדר מדרגות חדש : מוצע חדר מדרגות בחצר המגרש המקשר בין המבנה החדש לקיים ולקומה החדשה במבנה הקיים. יש להציע את חדר המדרגות בתוך מבנה בנוי ולא כחדר מדרגות פתוח כמוצע. שימור : המלצת הוועדה נכתבה בטרם קבלת התייחסות של מחלקת השימור. לא התקבל תיק תיעוד אך קיים ספק אם נותרה חזית הסטורית כלפי רחוב הבעש"ט ואין התאמה בין היתרי הבניה למצב הקיים בפעל לעניין הקיר ההסטורי. ולכן ככל שימצא כזה ע"י מחלקת השימור יש לקבל חו"ד והתייחסות לקיר לשימור ובהתאמה להציע חיזוק פנימי כלפי חזית זו. נספח בינוי : אין התאמה בין היתרי הבניה והקיים בפעל למוצע בנספח הבנוי כקיים בחזית לרחוב הבעש"ט. נדרש לתקן בהתאם לקיים בהיתר הבניה. מערכות ותשתיות : מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. כללי : מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.	10/01/2024

תברואה : תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה

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

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

תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של כל התוספות המסומנות להריסה של מגיש הבקשה להיתר.

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

יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.

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 אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה,

אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב

שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות

בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים

הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

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

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

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית עוסקת במגרש ברח' שמעון רוקח 13, בית ישראל, חלקה 83 בגוש 30087.

התכנית החלה בשטח המגרש :

תוכנית 4156 משנת 1992- תוכנית מתאר 62 מסמנת את המגרש לאיזור מגורים מיוחד, 3 קומות למבנה הראשי וקומה אחת להרחבה כלפי חצר מדרום.

תאור מצב קיים :

מבנה עם חזית הסטורית בן 3-4 קומות וגג רעפים. בניה בקו אפס כלפי רחוב בעש"ט וקו אפס כלפי חזיתות צד מדרום חצר עם 2 מקומות חניה בחזית לרחוב שמעון רוקח.

התכנית מציעה :

תוספות למבנה קיים והקמה של מבנה חדש, תוספת 6 יח"ד מ-10 ל-16 והגדלת מס' הקומות מ-4 ל-5 סה"כ.

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 15/11/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 14/01/2025 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

חיים ברים ת.ז 58462367. המתנגד הינו הבעלים של דירה שמעון רוקח 15.
ע"י ברוך יהודה היימליך.

המתנגד הינו בעלים של דירה במבנה הצמוד למבנה המוצע בתכנית דן.

עיקרי ההתנגדות:

8. המתנגד טוען שהבינוי המוצע יחסום את החלונות לכיוון מערב באיזור הכניסה המשותף בבניין.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

1. לדחות את ההתנגדות לעניין שהבניה החדשה אוטמת חלונות בשטח הכניסה המשותף:
על חלקת המתנגד חלה תכני מספר 930016 שאושרה בשנת 2023, התכנית הציעה תוספות
בניה על הבניין לייצירת בניין הכולל 4 קומות וגג רעפים בהתאם למדיניות.
התכנית מציעה קוו בניין אפס לכיוון מערב כלפי התכנית המופקדת ללא חלונות, התכנית
מציעה אטימה של חלונות בבניין למעט חלונות בקומת הקרקע בה מסומנים שלוש חלונות בקוו
אפס לכיוון זה.
מכיוון שלא ברור כיצד נוצרו חלונות אלה והם קיימים בקוו בניין אפס לחלקה אחרת בניגוד
לתקנון ומכיוון שלשני החדרים בתכנית יש פתחים נוספים לכיוון צפון ודרום ניתן להציע בניה
בתכנית בדומה לתכנית של המתנגד בקוו בניין אפס משותף.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית .

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1253475
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	מוסטפא אלעלמי אחזקות בע"מ
עורך התכנית:	חר"ג רננה נילי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	22/10/2023
כתובת	אבן סינא 4 , באב א-זהרה

גוש	חלקה	בשלמות
30056	149	כן
30056	148	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
04/02/2024	לא נדון.
21/01/2024	החלטה בהמשך לדיון שהתקיים בתאריך 07.01.2024 הוועדה מחליטה כדלקמן: תחום התכנית ממוקם בסמיכות לחומות העיר העתיקה, בתחום תכנית מע"ר מזרח המתווה קווים מנחים ועקרונות תכנון עבור השכונה בראיה כוללת ובקנה מידה גדול. עקרונות התכנית למע"ר מזרח המתבססים גם על עקרונות שהותוו בתכנית העיר העתיקה וסביבותיה עמ/9 ובכלל זה עקרונות לגבי הגבלת גובה הבינוי על מנת לא לחסום את הנצפות לחומות העיר העתיקה יצוין כי בהחלטת הוועדה מיום 14.12.2023 בתכנית מע"ר מזרח ניתנה האפשרות לבחון במסגרת תכנית מפורטת בינוי השונה מזה שהותווה בתכנית הכללית, וזאת בשל הפער שיכול להתגלות בין תכנון כוללני לתכנון נקודתי במרקם עירוני רגיש. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי גם בתכנית דנן, אשר מציעה חידוש בינוי ותשתית ישנה תוך ניצול שטחי הבניה ורגישות הולמת למרקם עירוני רגיש נכון לקדמה גם אם מוצע בה חריגה ביחס למה שנקבע בהוראותיה של תכנית מע"ר מזרח, ובפרט כאשר הבינוי המוצע בתכנון המפורט עולה בקנה אחד עם הוראות תכנית עמ/9. לאור האמור, ולאחר שמיעת עורכת התכנית והמלצת הוועדה המקומית הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה מקבלת חלקית את המלצת מחלקת השימור להריסת המבנה הקיים ולבניית מבנה חדש לאור העדר ערכים לשימור. הוועדה סבורה כי ראוי לשמור חלק ממרכזי הבינוי הקיים. יצוין כי המבנה הוקם לפני 70 שנה, במרקם עירוני מרכזי שוקק חיים ובשימוש מסחרי הפעיל עד היום. זאת ועוד, הוועדה סבורה כי ראוי לשמר את טיפולוגית הבינוי הייחודית של המבנה הכולל מעבר רגלי ופטיו בעלי חשיבות בחוויה האורבנית. 2. בהתאם לאמור, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת חלופות בינוי המשלבות חלק מהחזיתות הקיימות עם הבינוי החדש, על מנת לשמר חלק מתבנית הבינוי ההיסטורי. מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון ויועצת שימור של הוועדה. 3. בשל קירבת התכנית לחומות העיר העתיקה ובהתאם לעקרונות שהותו

בתכנית עמ/9, גובה הבינוי יצומצם בהתחשב בגובה חומות העיר העתיקה שבקרבתה ובנצפות אליהן. הוועדה קובעת כי גובה הבינוי הסופי יותאם לעקרונות תכנית עמ/9 בעניין הגבלת בניה במרחק עד 150 מ' מחומת העיר העתיקה. כמו כן גובה הבינוי לא יעלה על גובה בנין הדואר ממזרח. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחית לשכת התכנון.

4. שטחי הבניה יהיו בהתאם לגובה הבינוי המתאפשר במגבלות הבניה ותוך שמירה על עקרונות קווי בניין בהתאם למפורט בהחלטה זו. מסמכי התכנית יתוקנו בהנחית לשכת התכנון.

5. הוועדה מברכת על הצעה תכנונית שמייעדת את המגרש למסחר, תעסוקה ומלונאות. תוספת שימושים אלו תואמת את מדיניות הוועדה ואת עקרונות תכנית מע"ר מזרח, ותאיץ את התחדשות המרקם הקיים ואת כלכלת האזור. בהתאם לכך קובעת הוועדה כי יקבע בהוראות התכנית כי קומת הקרקע יהיה בשימוש מסחרי בלבד. כמו כן, עירוב השימושים המוצע יוטמע בהוראות התכנית כהוראה שסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

6. המעבר הרגלי החוצה את המגרש ממזרח למערב בין שתי צדי הרחובות אבן סינא והארון אל רשיד יסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי. ויקבע בהוראות התכנית כי המעבר יישאר פתוח לציבור ללא חסימות כלשהן. בתחום זיקת ההנאה תקבע חובת גינון ונטיעת עצים בתיאום עם אגף תושבייה. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור תכנית פיתוח עם אגף שפע. תנאי לתעודת גמר יהיה סיום פיתוח המעבר הרגלי בפועל.

7. מפלסי הכניסה הקובעת למבנה יהיו במפלס המדרכה הצמודה.

8. קו בניין יהיה בקו 0 כלפי כל חזיתות המגרש. כן ישמר פטיו פתוח לשמיים ומעבר רגלי החוצה את הבלוק העירוני.

9. החניה תהיה תת קרקעית במלואה. הסדרי תנועה ופתרון החניה יתואמו עם אגף תושבייה בעיריית ירושלים.

10. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי המירבי ולעניין שלביות הביצוע המבטיחה את מימוש התכנית בהינף אחד.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד התיירות.

12. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: תברואה, שפי"ע, איכות הסביבה והטמעתם בכל מסמכי התכנית. במידה ולא תתקבל התייחסות המחלקות בתוך 60 ימים ממועד העברת מסמכי התכנית לידיה, יראה הדבר כקיום חובת ההיוועצות.

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וכן תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

14. 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.

15. 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.

גידי בן עמי ענבר גולשני

חתימת יו"ר הוועדה חתימת מזכירת הוועדה

תאריך החתימה: 4.2.24

חברים שנכחו: גידי בן עמי- יו"ר, יעקב הלפרין, שולמית מונסונגו. החלטה: לשוב ולדון.	07/01/2024
להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהסיבות הבאות: מקודמת במקביל ע"י העירייה תכנית מתאר למע"ר מזרח, מס' 465229 והמגרשים בתכנית דנן כלולים בתחומה. התכנית נמצאת בשלב לאחר דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית שהחליטה לקבל חלק מההתנגדויות, ולתקן את התכנית לקראת אישור ומתן תוקף. אין זה נכון לקדם תכנית נקודתית ללא הלימה לתכנית של מע"ר מזרח אשר נבחנה ונידונה בוועדות השונות הקובעת במגרשים אלו בינוי עד 4 קומות 220% עקרי ו- 20% שירות. התכנית דנן מציעה חריגה שאינה מקובלת מאחר ומדובר על גובה בינוי של 6 קומות אשר יסתיר בהכרח את חומות העיר העתיקה ויפגע בנצפות לאגן החזותי של העיר העתיקה וחומותיה. יש לציין כי חלק משמעותי בקידום התכנית עסק בגובה הבניינים באזור שקרוב לחומות העיר העתיקה והתקבלו החלטות בהתאם במסגרת התכנית שהופקדה. במסגרת ההחלטה למתן תוקף שהתקבלה על ידי הוועדה המחוזית קיימת התייחסות ארוכה ומפורטת לחשיבות של שמירה על גובה הבניינים בקרבה לחומת העיר העתיקה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכנית עמ/9 ואף בתכנית מתאר 2000. היקפי הבניה חריגים במיוחד ואינם מתאימים למרקם השימורי והסביבה הבנויה של אגן העיר העתיקה.	27/12/2023

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית עוסקת במגרש ברחוב אבן סינא, מדרום לרח' א-זהרא ומצפון לרח' לאל מסעודי, העיר העתיקה, חלקות 148-149 בגוש 30056, מדובר בגוש שומה. <u>התכנית החלה בשטח המגרש:</u> תכנית: 101-0465229, יעוד מסחר, תעסוקה ותיירות תכנית מער מזרח כוללת על כל האזור, התקבלה החלטה של הוועדה המחוזית לתת תוקף לתכניות קודמות בשטח התכנית: ע.מ. 9 הקובעת חלק מחלקה 148 לשטח מבני ציבור והיתר שטח ללא תכנון וחלקה 149- שטח ללא תכנון.

תאור מצב קיים:

מבנה בן 2 קומות קומת מסחר ומעליה מגורים, בניה בקו אפס לשני הרחובות אל ראשיד ואבן סינא ומעבר מפולש בקומת הקרקע בין שני הרחובות. גג שטוח וללא חניה או עצים במגרש.

התכנית מציעה:

הריסת מבנה קיים והקמה של מבנים חדשים לעירוב שימושי מסחר, תעסוקה ותיירות בן 6 קומות.

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 11/10/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 10/12/2024 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

רקע להתנגדויות:

התוכנית גובלת בנכס שחלקו בבעלות המדינה- דיור ממשלתי בחזקה ובשימוש משטרת ישראל עבור הפעלת תחנת משטרה "שלם", מרחב משטרה "קדם" המאכלסת בין היתר פלוגות לוחמות מבצעיות של מג"ב.

התוכנית צמודה מאוד למבנה תחנת שלם ומתקן מג"ב ממזרח כאשר רק שביל צר שישמש רמפת כניסה לקומות החנייה התת קרקעיות של המלון המתוכנן.

התנגדות מספר 1 :

ניר עובדיה, מנהל יחידת הדיור הממשלתי, משרד האוצר
ע"י עו"ד סיון קטן אוקבין, מ.ר 75161

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מציעה בחזית המבנה הפונה למשטרה כ 5 חדרים וחדר ממ"ק. בשל סמיכות התכנית לתחנת המשטרה התכנון המוצע הכולל חלונות לכיוון התחנה ייצור בעיה בטחונית אשר תחשוף את התחנה לתיצפות, זריקת אבנים ואירועי פח"ע עד כדי סכנת חיים לשוטרי התחנה.

התנגדות מספר 2 :

משטרת ישראל
ע"י סנ"צ יצחק (איציק) לוי, ראש מדור נכסים

עיקרי ההתנגדויות:

2. אישור מקום התכנית דנן לשימוש של מלון בקומות העליונות של המבנה בשונה ממסחר בקומות התחתונות, יצור מצב של מזדמנים המגיעים למקום ולהם יכולת של תצפית, ואפשרות להוציא לפועל

פיגועי ירי על מבנה המשטרה בכוונה לפגוע בשוטרים ואזרחים, כמוכן שליטה מגובה על הנעשה בשטח המבנה המשטרה לרבות תצפית על כניסות ויציאות באי ויוצאי המבנה, מבלי להרחיב בנושא, מטעמים מובנים. שלא כפי המצב כיום שאין יכולת של שליטה מנקודת תצפית גבוהה אל המבנה, כפי שתיגרם אם תאושר התוכנית.

3. לחילופין, ככל והוועדה תאשר את התוכנית לבניית מלון, על מנת להוריד את רמת הסיכון ממצבי איום בכינון ישיר ואפשרות תצפית על מבנה המשטרה נבקש מהוועדה לקבוע כי החלק הדרומי של המבנה יהיה אטום ללא חלונות/ מרפסות הפונות למתקן המשטרה ואי שימוש תיירותי בגג המבנה (רק תחזוקתי).

4. יש להותיר אפשרות מילוט ממבנה המשטרה בחיץ שבין שטח מבנה המשטרה למבנה נשוא התוכנית.

5. כלל עבודות הבנייה עליהן להיות מתואמות עם גורמי המשטרה הן בהיבט הביטחוני והן בהיבט הבטיחותי.

6. מיקום התוכנית והנכס המשטרה מצוי במקבץ רחובות צרים, עמוסי תנועה ומיעוט מקומות חניה. אישור התוכנית ללא פתרון למצוקת העומס והחניות תגרום למצב תעבורתי בלתי סביר, שכן כיום אין מספיק מקומות חניה עבור הצורך המבצעי המשטרה וזאת בנוסף לצרכים הנדרשים כיום על ידי הסוחרים, דיירי הרחובות, בית הספר הממוקם באזור הקרוב, מזדמנים המגיעים למקום, תחבורה ציבורית וכו'. כיום ישנם עומסי תנועה והפרעות רבות לתנועה הנגרמות עקב העמדת רכבים במקום לא מוסדר לצורך פריקת סחורה היות ואין מענה ראוי במקום.

אישור התוכנית יביא לתוספת מסחר ומלון ללא כל פתרון אמיתי למצוקה במקום תגרום למצב בלתי אפשרי לפעילות משטרתית במקרי חירום באזור כל כך נפיץ.

7. היות וקיימת תוכנית עתידית להפיכת רחוב סאלח א-דין למדרחוב (ללא אפשרות של נסיעת כלי רכב) נדרש ליתן פתרון כבר כעת לצורך המבצעי של המשטרה להתניידות באזור. בשל כך, הצד הצפוני של המבנה המשטרה הגובל בתוכנית, אמור להוות הציר הראשי להתניידות כלי רכב משטרהיים וככל שהתוכנית תאושר- וללא כל חשיבה ומתן פתרון כבר בשלב זה, הדבר ימנע אפשרות של התניידות בכלל ובחירום בפרט. משמע פגיעה אנושה בעבודת המשטרה והאפשרות למענה מהיר והולם לתרחישים המאפיינים את האזור.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההכרעה בתכנון לצורך השלמת בחינה מקצועית של ההתנגדויות על פי הפרוט הבא:

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין הקרבה של הבניין המוצע לתחנה קיימת ופעילה של משטרת ישראל וחשש לפגיעה בתפקוד התחנה ושלומו של השוטרים המשתמשים בתחנה- יש

לקבל חוות דעת מקצועית של נציג שר הביטחון בוועדה ובחינה של הטענות של משטרת ישראל
וזאת בטרם קבלת החלטה למתן תוקף של התכנית .
תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת של יועץ משרד הבטחון לוועדה בחוזית.

מספר סידורי: 5

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1031020
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	שישה שלום
עורך התכנית:	בר לב דן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	21/02/2023
כתובת	שמואל הנביא 68 , ארזי הבירה

גוש	חלקה	בשלמות
30102	37	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/10/2023	חברים שנכחו: גידי בן עמי- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולסקי. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציג הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה לקבל את המלצת הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים: 1. מספר הקומות יצומצם בהתאם למדיניות הוועדה ל-6 קומות בכל חתך. 2. לא תותר הכשרת סגירת מרפסות מעל תחום הדרך. קווי הבניין יצומצמו בהתאם. 3. לא תותר חריגה עבור חיזוקים הנדסיים מחוץ לקווי הבניין אלא במעטפת הבנייה הקיימת בלבד. 4. מספר החניות יוצע בהתאם לתקן. במידה ולא תתאפשר עמידה בתקן החניה, יצומצמו מספר יחיד המוצעות. 5. יותר מסחר בקומת הקרקע. 6. יש לסמן את כלל עבירות הבניה להריסה. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית יהיה הריסת עבירות הבניה של אותה היחידה. 7. תנאי להיתר בניה יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה, כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים, ביוב וכו'.

8. לא יותר ניוד בין שטחי שירות לשטחים עיקריים. 9. שלביות הביצוע תהיה בהינף אחד. 10. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בינוי, מס' קומות. 11. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון. 13. 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. 14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 15. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
ירד מסדר היום	10/09/2023
החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה כדלקמן: הוועדה התרשמה כי בתחום התכנית ישנה עדיפות לתכנון כולל בראייה מתחמית וזאת בשל מיקומו בסמוך לשני צירי רק"ל מאושרים וכבעל מאפיינים אשר יאפשרו שילוב שימושים ציבוריים ותעסוקתיים בהתאם למדיניות הוועדה. בהמשך לאמור, הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית תוך 60 יום וזאת לאחר שמקדמי התכנית יבהירו ללשכת התכנון האם יש היתכנות לקידום תכנית התחדשות מתחמית. במידה וימסר כי	07/05/2023

אין היתכנות לתכנית התחדשות מתחמית, הוועדה תשקול את המשך קידום התכנית, תוך התאמה למדיניות הוועדה ותקן החניה התקף.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : חניה – התכנית מציעה 3 יח"ד חדשות , ללא מקומות חניה (נדרש מקום חניה 1 עפ"י התקן). מומלץ לפטור ממקום חניה לאור תנאי המגרש עם בינוי בתכנית גבוהה ולאור קרבה לרכבת הקלה. קווי בניין – הבינוי אינו שומר על קווי בניין עפ"י המדיניות. הבינוי מוצע בקו אפס כלפי החזיתות הצידיות ומתקרב לגבול חלקה בחזית העורפית. מקובל, מהסיבה כי הבינוי מוצע מעל ההרחבות המאושרות בהיתר בת.ב. 16/379 ומעל ההרחבות המאושרות בתכנית 9077. מס' קומות – מדיניות במקום מאפשרת בינוי של 6 קומות. התכנית מציעה חריגה כלפי חזית עורפית עם בינוי של 7 קומות. יש להציע נסיגה כלפי החזית העורפית , כך שבכל חתך יתקבלו 6 קומות בהתאם למדיניות. מרפסות - התכנית מציעה הכשרת סגירת מרפסות מעל דרך כלפי חזית קדמית. לא מקובל, יש לסמן סגירות או כל בינוי בשטח מרפסות זיז להריסה. עבירות בניה בתחום התכנית - במסמכי התכנית בחזית עורפית מוצגת מרפסת על עמודים במפלס 0.00 ובינוי מעל במפלס 3.25+ עבורם לא נמצא היתר בניה. מרפסות על עמודים אינן מקובלות מבחינה תכנונית ולכן יש להציג בינוי הנ"ל להריסה. חו"ד גורמים – יש להשלים חו"ד המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, מידע תכנוני, שפ"ע תחזוקה. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור ירישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.	15/03/2023

תיאור חדש להתנגדויות
מצב קיים: בניין קיים בן 4 קומות כלפי חזית קדמית הפונה לרחוב שמואל הנביא 50 קומות כלפי חזית עורפית. תכנית מאושרת: תכנית 9077 משנת 2005 לקביעת בינוי בחזית העורפית . היתרים: ת.ב. 05/168 משנת 2006 לתוספת קומה רביעית, סה"כ 8 יח"ד.

ת.ב. 05/168.1 משנת 2006 לשינויים עבור מרפסות עורפיות.
ת.ב. 16/379 משנת 2020 לתוספות בחזית עורפית.

תקן חניה:

נמוך 1:3

מצב מוצע:

תוספת 2 קומות מעל בניין קיים ותוספת 3 יח"ד חדשות, הרחבת יח"ד קיימות . סה"כ 6-7 קומות ו11 יח"ד.

התוכנית הופקדה בתאריך 08/11/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 07/01/2025 .

לתוכנית הוגשה התנגדות 1 מאת יצחק זאב מרכוס מרחוב שמואל הנביא 70 דירה 1.

עיקרי ההתנגדויות:

כיום ישנן סתימות רבות מחמת ריבוי דיירים , תוספת דיירים על גג הבניין תביא את המתנגד להוצאות נוספות בגין תיקון הצינורות באופן קבוע.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. לדחות את ההתנגדות לעניין גרימת עומס על צינורות הבניין והצורך בהוצאות נוספות לטיפול

בצינורות לאור תוספת בינוי על הגג. התכנית מציעה תוספת מידתית של יחידות דיור כפי שמקובל

בבניינים רבים בירושלים , בנוסף ניתן לטפל בתשתיות הבניין במסגרת הבנייה החדשה.

יצוין כי ההתנגדות אינה בהירה, מאחר והמתנגד גר בבניין הסמוך והגג נשוא התכנית אינו משותף לבניין המתנגד.

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

מספר סידורי: 6

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	986141
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	טייב אדם
עורך התכנית:	בלצקי דוד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	01/08/2021
כתובת	הנטקה 22 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	26	כן
30408	27	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/03/2024	1. מינוי חוקר בהתאם לסעיף 107(ב) לחוק החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, ניב יערי. החלטה : טרם שמיעת המלצות החוקר, ובהתאם להוראת סעיף 107(ב) לחוק, הוועדה מאמצת את המלצת לשכת התכנון בנוגע למינוי החוקר, מר אסף גולדפרב, לצורך שמיעת ההתנגדויות בתכנית :
08/05/2023	** פניה למועצה הארצית להארכת התקופה לפי סעיף 109א' (ב)1 (לחוק התו"ב). התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 2021/08/01 מועד 18 חודשים לטיפול התכנית חלף בתאריך 01/02/2023 הוועדה פונה ליו"ר המועצה הארצית להאריך את התקופה כפי שנקבעה בסעיף 109א(ב)1 (לחוק) התכנון והבניה לאישור התוכנית שבנדון, ולצורך השלמת הליך אישורה עד לתאריך 2024.3.30.
19/02/2023	החלטה : ראשית תציין הוועדה כי מדובר בתכנית שהוגשה ללשכת התכנון ב- 1/8/2021 והוחלט להפקידה בתנאים. בהתאם לסיכומים ולתאומי תכנון שהתקיימו במהלך ההשלמות שנדרשו להפקדת התכנית, סוכם כי על מנת לייעל את המרחב הציבורי, לשפר את הגישה המוטורית למגרשים ולא לפגוע בהלכיות לאורך צירי הרק"ל, ולאור בקשת לשכת התכנון, יש לצרף חלקות נוספות מצרניות לקו הכחול של התכנית. בהתאם לכך, התכנית שובצה לדיון נוסף בעניינה לאחר שהחלקה המצרנית ברחוב

הנטקה 22 צורפה לתחום הקו הכחול של התכנית.

בהתאם לכך, הוועדה חוזרת על החלטתה מיום 3/1/2022 להפקיד את התכנית, וזאת בתנאים המפורטים להלן:

1. בהתאם למדיניות הציפוף לאורך הרכבת הקלה מספר הקומות יקבע ל- 10 קומות ממפלס רחוב הנטקה. וזה בהתאם לתאומי התכנון שנעשו בלשכת התכנון ולאור הצטרפות החלקה הרחוב הנטקה 22.

2. יש לקבל חוות דעת עדכנית של יועצת הפרוגרמה של לשכת התכנון, זאת בהתחשב בתוספת הזכויות ויחידות הדיור המבוקשות בתכנית.

1. לאור העובדה כי קיים בחזית האחורית כביש ולא חלקת מגורים, יש לקבוע קו בניין לכיוון שמריהו לזין של- 5 מ'
2. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.

5. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה ותקבע כמחייבת. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.

6. תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה. טבלת השטחים בהוראות התכנית תערך בהתאם.

7. יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד, כחלק מזכויות הבניה המרביות. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

8. 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.

3. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנון מפורט לשטח הציבורי, ותנאי לאכלוס יהיה העברתו לעיריית ירושלים.

4. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התנועה של הוועדה לעניין פתרון החניה המוצע.

5. יש להציג באופן ברור חיבור והמשכיות של המרחב הציבורי אל החזיתות הפעילות ולהציג מדרכה ברוחב מינימלי של 3.5 מ'.

6. יש להפריש מעבר להולכי רגל הכלל דרגנועים המחבר רחוב הנטקה עם רחוב שמריהו לזין מעבר זה לא יקצר מ- 5 מטר רוחב.

7. המדרגות המגבילות להנטקה יסומנו להריסה ויקבע ממקומם מדרכה של רחוב הנטקה הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.

8. יש לתאם עם תכנית אב לתחבורה את הממשק של התכנית המוצעת עם שטח זכות הדרך, בו עובר ציר הרק"ל.

16. עבור השטח המסחרי, יותרו "סגירות חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך הצירים

הראשיים ועל כן יקבע יחס של החלפה לתוכנית 8593 בהקשר זה. בכל מקרה יובטח רוחב

מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל.

9. גובה קירות התמך יוגבל ל- 3 מ'.

10. כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').

11. השימושים בשטח המסחרי, אופן הטיפול במטרידים, מיקום מערכות, אוורור

ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה, בהתאם לחוות הדעת של המחלקה כתנאי למתן היתר בניה. 12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לנספח ביצוע סביבתי ותכנית הנדסית לניהול מי נגר. 13. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת. 14. יש להציג פתרון פינוי אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה. 15. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזיתות הרחובות הנטקה ושמריהו לזין בתאום עם אגף שפ"ע. 16. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, מספר קומות. 17. יוסף להוראות התכנית סעיף בדבר מי נגר בהתאם להוראות תמא/1 18. יוספו להוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה. 19. שלבי ביצוע – הינף אחד 20. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון. 21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 22. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.	
החלטה: ** התוכנית ירדה מסדר היום.	22/01/2023
החלטה: לשוב ולדון לאחר קבלת המלצת הוועדה המקומית לתכנית המתקנת שהוגשה ללשכת התכנון, שצרפה לקו הכחול של התכנית את הבניין ברחוב הנטקה 24, וזאת בתוך 30 יום. לאחר מכן תשוב ותדון הוועדה בתכנית בדיון פנימי.	25/12/2022
** התוכנית ירדה מסדר היום.	05/02/2022
החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. בהתאם למדיניות הציפוף לאורך הרכבת הקלה מספר הקומות יקבע ל- 10 קומות ממפלס רחוב הנטקה. 2. לא יותר ניוז זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת. 3. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה מחייב. 4. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים. 5. תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה. טבלת השטחים בהוראות התכנית תערך בהתאם.	03/01/2022

6. יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד, כחלק מזכויות הבניה המירביות. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. 7. 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר. 8. עפ"י חוות המחלקה למדיניות תכנון ובהתחשב בתוספת הזכויות המוצעת בתכנית, יש להפריש שטח מבונה לצרכי ציבור, בגודל של 250 מ"ר אשר ישמש עבור צרכי קהילה, חברה, תרבות ופנאי לשימוש השכונה והקהילה באזור, כגון מועדון רב תכליתי עם שימושים שונים לאורך שעות היום, עם אפשרות לגמישות בשימושים לאור מיקומו המרכזי של השטח. השטח הציבורי יקבע באופן נגיש ועם כניסה נפרדת. 9. יש לקבוע קו בניין לכיוון שמריהו לזין ל-5 מ' על מנת להתרחק מהבינוי הנמוך בצד השני של הרחוב, 10. יש לשלב במרפסות פרט לעדניות עם אדמה בעומק 1.5 מטר לנטיעת עצים בוגרים על מנת לרכך את המופע של הבינוי המוצע מכיוון הבניה נמוכה. 11. תנאי להיתר יהיה אישור תכנון מפורט לשטח הציבורי, ותנאי לאכלוס יהיה העברתו לעיריית ירושלים. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התנועה של הועדה לעניין פתרון חניה. 13. יש להציג באופן ברור חיבור והמשכיות של המרחב הציבורי אל החזיתות הפעילות ולהציג מדרכה ברוחב מינימלי של 3.5 מ'. 14. יש לתאם עם תכנית אב לתחבורה את הממשק של התכנית המוצעת עם שטח זכות הדרך, בו עובר ציר הרק"ל. 15. עבור השטח המסחרי, יותרו "סגירות חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך הצירים הראשיים ועל כן יקבע יחס של החלפה לתוכנית 8593 בהקשר זה. בכל מקרה יובטח רוחב מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל. 16. גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ' 17. כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). 18. שימושים בשטח המסחרי, אופן הטיפול במטרדים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה, בהתאם לחוות הדעת של המחלקה כתנאי למתן היתר בניה. 19. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לנספח ביצוע סביבתי ותכנית הנדסית לניהול מי נגר. 20. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת. 21. יש להציג פתרון פינוי אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה. 22. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזיתות הרחובות הנטקה ושמריהו לזין בתאום עם אגף שפ"ע. 23. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, מספר קומות. 24. יוסף להוראות התכנית סעיף בדבר הוראות תמ"א/ 34/ ב/ 4. 25. יש לקבל חוות דעת פקיד היערוות ולהטמיע את החלטותיה בדבר עצים לשימור ונטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. 26. יוספו להוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה. 27. שלבי ביצוע – הינף אחד. 28. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון. 29. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 30. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.	13/10/2021
---	-------------------

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

עפ"י חוות המחלקה למדיניות תכנון ובהתחשב בתוספת הזכויות המוצעת בתכנית, יש להפריש שטח מבונה לצרכי ציבור, בגודל של 250 מ"ר אשר ישמש עבור צרכי קהילה, חברה, תרבות ופנאי לשימוש השכונה והקהילה באזור, כגון מועדון רב תכליתי עם שימושים שונים לאורך שעות היום, עם אפשרות לגמישות בשימושים לאור מיקומו המרכזי של השטח. השטח הציבורי יקבע בקומת הקרקע באופן נגיש ועם כניסה נפרדת. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור לעניין מיקום השטח, ותנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה למדיניות התכנון את השימוש הציבורי הסופי.

יש להטמיע סעיף הפקעה לצורך הפקעת שטח ציבורי בתיאום עם מחלקת נכסים.

יש להגיש תכנית הסדרי תנועה מפורטת לאורך רחוב שמריהו לזין בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה ותוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ" תקן התקף לעת הוצאת ההיתר.

עפ"י מדיניות הציפוף לאורך הרק"ל, ובכפוף לחוות הדעת של תכנית האב לתחבורה לתכנית סמוכה דומה, לא תותר קביעת מרפסות זיז בחזית הקדמית הבולטות אל שטח הדרך. יבחן שילוב מרפסות פנימיות (היינו מרפסות מקורות שאינן בולטות מעבר למישור החזית) בחזית הפונה לרק"ל.

בהמשך לסעיף הקודם יש לתקן את הקו הכחול בהתאם לגבול החלקה, ללא שטח הדרך.

דרוש יותר פירוט בתכנית הפיתוח, להציג באופן ברור חיבור והמשכיות של המרחב הציבורי אל החזיתות הפעילות ולהציג מדרכה ברוחב מינימלי של 3.5 מ'. יש לתאם עם אדריכל העיר ותכנית אב לתחבורה את הממשק של התכנית המוצעת עם שטח זכות הדרך, בו עובר ציר הרק"ל.

על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות ייקבע בתכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

ככל שיוותר שטח בקומת הקרקע מעבר לשטח הציבורי, יותר שימוש מסחר/משרדים.

גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ' והבינוי יתוכנן בקווים אורתוגונליים ובתאום עם אדריכל העיר. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר.

שימושים בשטח המסחרי, אופן טיפול במטרידים, מיקום מערכות, אוורור ופליטת מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמך סביבתי ואישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה, ותנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לנספח ביצוע סביבתי ותכנית הנדסית לניהול מי נגר.

יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.

על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי ובעלות מוגבלות, בהתאם לחוות הדעת של מחלקת נגישות.

יקבע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן המרבי לא יעלה על 80 מ"ר.

תבחן אפשרות לקבוע שטח חצר או שטח בנוי משותף המיועד לשימוש כל דיירי המבנה ולא יוצמד לדירה כלשהי. ניתן יהיה להשתמש לצורך זה בשטחים מבונים בבניין כגון קומת ביניים ושימוש בשטח הגג כחזית חמישית (גג ירוק) בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין זה. כן ייקבעו בכל תכנית שטחים מזעריים למבואת כניסה, חדרי עגלות וכו'. יש להציג פתרון פינני אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. שליחת הודעות לכל בעלי עניין בחלקות המצרניות 25, 27 בגוש 30408 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית. השלמת חוות הדעת: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חח"י, אדריכל העיר, תוכנית אב לתחבורה ואגף שפ"ע. במגרשים בהם מפלס המגרש בחלק האחורי נמוך ממפלס המגרש כלפי ציר הרק"ל ("מגרש יורד") ייוספו הקומות הנמוכות ממפלס הרק"ל לנפח הבינוי האפשרי בחלקה. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות מרפסות זיז – בתוך קווי הבניין לתקן את החיבור לרחוב הנטקה בחזית המערבית ובחנתך א-א – לא תואם את התוכנית ונראה כחצר אנגלית. סטיה ניכרת לעניין קומות, גובה	
** פניה למועצה הארצית להארכת התקופה לפי סעיף 109א' (ב1) לחוק התו"ב. התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 01/08/2021 מועד 18 חודשים לטיפול התכנית חלף בתאריך 01/02/2023	

הוועדה פונה ליו"ר המועצה הארצית להאריך את התקופה כפי שנקבעה בסעיף 109א(ב1) לחוק התכנון והבניה לאישור התוכנית שבנדון, ולצורך השלמת הליך אישורה עד לתאריך 30.3.2024.	
החלטה: ראשית תציין הוועדה כי מדובר בתכנית שהוגשה ללשכת התכנון ב- 1/8/2021 והוחלט להפקידה בתנאים. בהתאם לסיכומים ולתאומי תכנון שהתקיימו במהלך ההשלמות שנדרשו להפקדת התכנית, סוכם כי על מנת לייעל את המרחב הציבורי, לשפר את הגישה המוטורית למגרשים ולא לפגוע בהלכתיים לאורך צירי הרק"ל, ולאור בקשת לשכת התכנון, יש לצרף חלקות נוספות מצרניות לקו הכחול של התכנית. בהתאם לכך, התכנית שובצה לדיון נוסף בעניינה לאחר שהחלקה המצרנית ברחוב הנטקה 22 צורפה לתחום הקו הכחול של התכנית. בהתאם לכך, הוועדה חוזרת על החלטתה מיום 3/1/2022 להפקיד את התכנית, וזאת בתנאים המפורטים להלן: - בהתאם למדיניות הציפוף לאורך הרכבת הקלה מספר הקומות יקבע ל- 10 קומות ממפלס רחוב הנטקה. וזה בהתאם לתאומי התכנון שנעשו בלשכת התכנון ולאור הצטרפות החלקה הרחוב הנטקה 22. - יש לקבל חוות דעת עדכנית של יועצת הפרוגרמה של לשכת התכנון, זאת בהתחשב בתוספת הזכויות ויחידות הדיור המבוקשות בתכנית. - לאור העובדה כי קיים בחזית האחורית כביש ולא חלקת מגורים, יש לקבוע קו בניין לכיוון שמריהו לזין של- 5 מ' - לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת. - קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה ותקבע כמחייבת. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים. - תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה. טבלת השטחים בהוראות התכנית תערך בהתאם. - יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד, כחלק מזכויות הבניה המרביות. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר. - תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנון מפורט לשטח הציבורי, ותנאי לאכלוס יהיה העברתו לעיריית ירושלים. - תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התנועה של הוועדה לעניין פתרון החניה המוצע. - יש להציג באופן ברור חיבור והמשכיות של המרחב הציבורי אל החזיתות הפעילות ולהציג מדרכה ברוחב מינימלי של 3.5 מ'. - יש להפריש מעבר להולכי רגל הכלל דרגנועים המחבר רחוב הנטקה עם רחוב	

שמריהו לויין מעבר זה לא יקצר מ5 מטר רוחב . 7. המדרגות המגבילות להנטקה יסומנו להריסה ויקבע ממקומם מדרכה של רחוב הנטקה הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת. 8. יש לתאם עם תכנית אב לתחבורה את הממשק של התכנית המוצעת עם שטח זכות הדרך, בו עובר ציר הרק"ל. 16. עבור השטח המסחרי, יותרו "סגירות חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך הצירים הראשיים ועל כן יקבע יחס של החלפה לתוכנית 8593 בהקשר זה. בכל מקרה יובטח רוחב מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל. 9. גובה קירות התמך יוגבל ל-3 מ'. 10. כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). 11. השימושים בשטח המסחרי, אופן הטיפול במטרדים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה, בהתאם לחוות הדעת של המחלקה כתנאי למתן היתר בניה. 12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לנספח ביצוע סביבתי ותכנית הנדסית לניהול מי נגר. 13. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת. 14. יש להציג פתרון פינני אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה. 15. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזיתות הרחובות הנטקה ושמריהו לויין בתאום עם אגף שפ"ע. 16. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, מספר קומות. 17. יוסף להוראות התכנית סעיף בדבר מי נגר בהתאם להוראות תמא/1 18. יוספו להוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה. 19. שלבי ביצוע – הינף אחד 20. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון. 21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 22. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית המופקדת מציעה הריסה של שני בניינים הכוללים 3 יחידות דיור ויצירת בנין חדש הכולל 10 קומות מעל מפלס הנטקה וציר הרכבת ועוד 5 קומות מעל רחוב שמריהו לויין

סה"כ 6 קומות מעל רחוב שמריהו לויין

98 יחידות חדשות

התכנית מציעה בנוסף מסחר והפרשה לצורכי ציבור למרות שלא מופיעים שטחים בטבלה 5 לצורך כך.

בתקנון רשום כי בקומת הקרקע יוצע מסחר או תעסוקה. - כ 170 מ"ר .

היקף ההפרשה לצורכי ציבור יהיה 400 מ"ר
התכנית מאפשרת המרה של עד 25 אחוז מהשטחים ממגורים לתעסוקה
תותר המשרת שטחי מסחר למגורים.

התוכנית הופקדה בתאריך 08/09/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 07/11/2023 .

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מהנדס העיר

עיקרי ההתנגדויות:

1. מאז קיום הדיון להפקדה השתנתה המדיניות לאור כמות יחידות הדיור שמקודמות בשכונה ולכן הוחלט במסגרת עדכון תכנית האב כי לא יורו תכניות נקודתיות במתחם של בניינים אלה ברחוב אלא רק תכנון כולל.
2. על ציר הרכבת הקלה ברחוב הנטקה, בצידו המזרחי הכולל את רחוב אנילביץ, ובצידו המערבי הכולל את רחוב שמריהו לוי, מקודמות תכניות על פי מדיניות הבינוי בתוואי הרכבת הקלה. בתכניות אלה, הכוללות חלקה אחת של כחצי דונם יש בממוצע במצב הקיים 3 יח"ד. כאשר כיום, על פי המוצע בתכניות, בכל תכנית יהיו כ- 50-60 יח"ד בתכנית זו מוצעים 98 יחידות דיור.
3. מבדיקה שנעשתה על ידי אגף התכנון בעיריית ירושלים עולה שיש כ- 106 חלקות בציר זה, אשר על פי המדיניות של הוועדה המחוזית יוסיפו כ- 4,000 יח"ד, וזאת ללא מענה מספק לצרכי ציבור ותשתיות התנועה. למעשה תוספות יח"ד אלו יבואו על חשבון האפשרות לקדם פינוי בינוי במבנים אחרים אשר נדרשים לכך באופן דחוף ("אזורים אדומים", וזאת מפאת כושר הנשיאה של השכונה. כפי שצינו במצגת שהוצגה לוועדה המחוזית, עמדת מהנדס העיר, היא שבאזורים עם צפיפות נמוכה יחסית, כגון ציר רחוב הנטקה, יש לאפשר תהליכי התחדשות עירונית, רק על ידי איחוד של מספר מגרשים שיהוו 4 דונם לפחות, ויצירת מענה ציבורי משמעותי, לרבות בתי ספר. ולא יוקדמו תכניות נקודתיות קטנות יותר.
4. מהנדס העיר מתנגד עקרונית לקידום תכניות נקודתיות במתחם זה.
5. התכנית המופקדת גם אינה תואמת להחלטות העקרוניות של הוועדה המחוזית על שינוי המתחם ל 50 אחוז מגורים ו 50 אחוז תעסוקה.

התנגדות מספר 2 : מנהל קהילתי על ידי אסף שפינר

עיקרי ההתנגדויות:

1. שטח המגרש הוא כדונם , שטח מגרש קטן לא מאפשר הפרשה ציבורית משמעותית.
2. שטח התכנית אינו כולל שצ"פ וגם לא נראה שמכיל שטח לחלחול וההפרשה לציבור הייתה יכולה להיות משמעותית יותר עם התכנית הייתה מציעה תכנון גדול יותר.
3. התכנית אינה תואמת להחלטות הוועדה המחוזית בעניין היקף של 50 אחוז תעסוקה.
4. התכנית מבקשת להוסיף יחידות דיור נספות לאזור רווי בניה.
5. יש לבחון את כושר הנשירה של קרית יובל מערב ולקיים חשיבה רחבה וכוללת גם באמצעות היועצים.
6. התכנית לא תואמת להחלטה של הוועדה המחוזית על תיעדוף של מתחמים אדומים.
7. עומס גדול על רחוב שמריהו ליון שהוא הכניסה התחבורתית לפרוייקט.
8. מבקשים להוסיף הוראות לעניין טעינה לרכבים חשמלים.
9. נדרשת התייחסות לתחזוקת המבנה.
10. מבקשים לבחון חיוב של תקן 5281 לבניה ירוקה ברמה של שלושה כוכבים.

התנגדות מספר 3 : עו"ד גקי כהן בשם 60 דיירים מהסביבה

עיקרי ההתנגדויות:

1. מצטרפים למירב הטעמים והנימוקים שהובאו על ידי ההתנגדות של מהנדס העיר לתכנית 1133925 דברים יפים גם במקרה זה.
2. יש לקדם תכנית כוללת עבור מתחם שמריהו לווין – הנטקה כולו.
3. השפעות אזוריות הוות אסון על המתחם כולו ללא בחינת השפעת התכנית.
4. לא נבדקה השפעתה של התכנית ויתר התכניות העתידיות על היבטי התחבורה של האזור כולו.
5. הכניסה לחניון היא לא דרך הרחוב הראשי אלא דרך רחוב שמריהו לווין שהוא צר צפוף מלהכיל פקוק ולא מפותח.
6. דרישה לחוות דעת מקצועית כתנאי לקבלת החלטה.
7. בעיות חנייה דרמטיות ותיפגע קשות בדיירי הרחוב .
8. אישור של תכניות פרטניות מבלי לקחת בחשבון את השפעתן על התשתיות הציבוריות , מבני הציבור וכיוצא בזה דבר שעשוי להתגלות כבייה לדורות .
9. התכנית אינה מציעה עירוב שימושים.

10. מבלי לגרוע מהבקשה לדחות את התכנית, לחילופין יש לדאוד כי תנאי להיתר בניה יהיה מציאת פתרונות לתנועה וחנייה לרחוב שמריהו לוויין.
11. יש לקבוע כי ההוראה לבניה של דרגנוע תהיה מחייבת לצורך יצירת נגישות לרכבת הקלה צהדכונה מצפון.
12. מתנגדים לאיחוד חלקות ויש להתייחס לכל חלקה בנפרד מבחינת שטחי הבניה ויתר ההוראות.
13. פגיעה באיכות החיים של תושבי האזור והצללת בתיהם ופגיעה באופי במתחם.
14. ליקויים בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
15. אין התייחסות לענין החפירה, סקר גיאולוגי והתחשבות במפגעים.
16. התכני מציעה 8 דירות קטנות בקומה – תמהיל דירות שאינו מתקבל על הדעת.
17. התכני אינה כוללת וראות סטיה ניכר תכפי שמקובל בתכניות כאלה.
18. לכלול הוראה לעניין שילוט.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לתת תוקף

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

1. התכנית ממוקמת בשכונת קריית יובל שעוברת בשנים האחרונות תהליך מואץ של התחדשות עירונית בהיקפים משמעותיים מאוד בכל קנה מידה.
2. ההתחדשות מבוססת על סימון השכונה בתכנית המתאר החדשה של ירושלים כשכונה המיועדת להתחדשות עירונית ועל תכנית האב שקודמה ואושרה בשכונה בשנת 2015, ובשנים האחרונות עוברת עדכונים כחלק מהליך של עדכון ובקרה שוטף ודינמי אשר מוביל מהנדס העיר, שמטרתו הבטחה כי לתהליכי ההתחדשות העירונית ניתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים במרחב, וכי ההתחדשות תקודם בבד עם ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי
3. במסגרת הדיון האחרון שנערך בעדכון תכנית האב הן בוועדה המקומית והן במחוזית, עודכנה הנחת המימוש לתוספת של 12,600 יח"ד במרחב, מדובר על תוספת של כ- 4,600 יח"ד ביחס לעדכון הקודם.

4. היקפי הפיתוח והמימוש מחייבים תיעדוף לקידום מתחמי התחדשות עירונית, בדגש על "אדומים" ו"כתומים" בשל צפיפותם ומצבם הפיזי הרוד, על פני תכניות ב קרקע פנויה ובאזורים עם צפיפות נמוכה ובבניה שאינה רוויה.
5. בתכניות המקודמות באזורים אדומים וכתומים מוצעת צפיפות גבוהה וקושי במתן מענה מלא למכלול ההיבטים הציבוריים הנדרשים.
6. התכניות המקודמות לאורך ציר הנטקה, הינם במגרשים בשטח של כ-500 מ"ר בלבד, מייצרים התחדשות בניינית מוגבלת ביותר. בהסתכלות רחבה על הציר מדובר על תוספת של אלפי יח"ד וללא מענה רחב למכלול היבטי צורכי הציבור, כמו מגרשים למבני ציבור, שטחים פתוחים, שבילים, פתרונות של תנועה ותחבורה ועוד.
7. על כן המלצת מהנדס העיר והועדה המקומית בעדכוני תכנית האב כבר משנת 2022 הינה אותה העמדה, שיש לתת עדיפות לקידום תכניות פינוי בינוי באזורים הנדרשים לכך, ולא לקדם תכניות נקודתיות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי- מגרשים פנויים מבינוי או בבניה בצפיפות נמוכה או שאינה רוויה, גם אם הינם על ציר הרכבת הקלה.
8. ככל ויוקדמו תכניות במתחמים פנויים מבינוי או בבניה בצפיפות נמוכה או שאינה רוויה, הם יקודמו על חטיבת קרקע משמעותית, וידרשו לתרומה משמעותית לצורכי הציבור.
9. ברמת מיקרו יש לציין שהתוכנית מיטבית רק לבעלי הקרקע במקום ואינה תורמת למרחב הציבורי, למגרשים השכנים ולדיירים העתידיים במקום – מוצע בינוי צפוף ולא איכותי של 8 יח"ד בקומה טיפוסית ללא ממ"ד במגרש של כ-דונם בלבד, והגדלה של מספר יחידות הדיור מ 3 ל 98 והפרשה ציבורית של 400 מ"ר בלבד.
10. לאור כל זאת יש לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית.

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1376037
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פרלמן יהודה אריה
עורך התכנית:	בר לב דן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	15/05/2025
כתובת	ר' ישראל נג'ארה 43 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30168	59	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 3, תשריט גרסה 2

מטרת התכנית
הרחבת דיור ותוספת קומה לדירה 7 ברח' נג'ארה 43 ירושלים
עיקרי הוראותיה
2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה: רביעית (+12.55) לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחת, בהתאם לנספח בינוי. 2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח. 2.2.4 הגדלת מספר קומות מ- 5 קומות מעל הקרקע ל- 6 קומות מעל הקרקע. 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.

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

מגורים ד'	7	281.59	86.19	1018.71	הרחבת דירה 7
דרך מאושרת		45.13	13.81		
סה"כ		326.72			
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים בן 5 קומות 7 יח"ד. קומת קרקע כוללת חזית לשימור ומסחר. מצפון וממזרח גובל במנים המוגדרים לשימור אשר גובהם עד 2 קומות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1. 877787-משנת 2021- השלמת קומה ותוספת מרפסות על גבי בניין קיים 5 קומות.					
היתרים:					
2. היתר בניה מס' 2017/0620.00 משנת 2019 שאושר בהליך של תמ"א 38 (הריסה ובניה), קבע בינוי עבור 5 קומות מעל חניה, כאשר הקומה החמישית הינה קומה חלקית. בנוסף החזיתות של המבנה ההיסטורי נקבעו לשימור. סך השטח המירבי שאושר הינו 816 מ"ר, מתוכו 569 מ"ר עיקרי, ו-246 מ"ר שירות מעל הקרקע. בנוסף אושרה קומת חניה ת"ק בגודל של 167 מ"ר עבור 4 מקומות חניה.					
3. 2017/0620.01- משנת 2022- שימוש חורג ממסחר ל-3 גניי.					
4. 2017/0620.02- משנת 2023- השלמת קומת גג ותוספת מרפסות לכל היחידות דיור.					
עבירות בניה:					
5. 2019/8532.00- בניית גדר ללא היתר.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ניתן אישור להריסה ובניה במסגרת הליך תמ"א 38, תוך שימור החזית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר – מגורים עירוני					
ו. התייחסות לתכנית הבנייה – עד 6 קומות					
ז. תכנית שכונתית – תכנית האב המתהווה סימנה את השטח במתחם ב' "מתחם ליצירת מרקם אופייני במערב גב"ש". 4 קומות, 180% למגרשים גדולים מ-400 מ"ר. המבנה הקיים סומן כמבנה לשימור.					
ח. תקן חנייה עירוני – בינוני					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	ל"ר				

מבני ציבור	ל"ר	
עתודות / אחר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1376037 – רח' נג'ארה 4, גבעת שאול כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת דיור ותוספת קומה. התכנית חלה על חלקה 59 בגוש 30168, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - בגוש 30168 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 59. - בחלקה 159 הגובלת מזרחית לחלקה 59 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 130/2019 הרשומה מתאריך 02.02.2020. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש ובתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.
אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

התאמה לחזון העיר	ל"ר	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	היתרונות העיקריים של התכנית
		התכנית מציעה אך ורק הרחבות ליח"ד קיימת למבנה שאושר בהליך תמ"א 38

	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים: חריגה מהמדיניות התכנונית החלה על האזור:

התכנית נשענת על היתר שניתן מכוח תמ"א 38/2 ותב"ע מאושרת אשר אישרה תוספת זכויות בניה על גבי אותו היתר מאושר. כעת, מוצעות הרחבות לקומה עליונה קיימת ומאושרת ועוד תוספת קומה אחת מעל בניין קיים, סה"כ 6 קומות.

1. הבינוי המוצע אינו תואם מדיניות ע"פ תכנית האב שמאפשר בנייה עד 4 קומות ומציעה 6 קומות. בעבר המלצת מהנדס העיר הייתה לצמצם את הבינוי בהתאם למדיניות ולאפשר בינוי עד 4 קומות. אך בכל זאת אושרה חריגה בקומה במסגרת היתר תמ"א 38/2 ותכנית מס' 877787 אשר אושרה בשנת 2021.

2. חלפו פחות מ-4 שנים מהתכנית המאושרת קודמת, אין הצדקה לקדם תכנית נוספת אשר תאפשר חריגה נוספת מהמדיניות.

1. **חוסר השתלבות במרקם הבנוי הקיים:** התכנון המוצע אינו משתלב בקונספט האורבני של הרחוב, אשר מתאפיין בבתים נמוכים עם גגות רעפים המוגדרים לשימור על פי תכנית אב וכן מבנים בני 4-5 קומות.

2. **היבט עיצובי-** התכנית מציעה הרחבת דירה בקומה עליונה קיימת שלא בהתאם לקונטור קומה מתחת, ואף מוצע מסתור מזגנים בולט מקונטור חזית קיימת ומאושרת, בעוד שהתכנית המאושרת נתנה כבר מענה עיצובי לכל המערכות.

3. **שימוש חורג שלא הוסדר תכנונית:** לפי היתר מס' 2017/0620.01 - משנת 2022 - מבוקש שימוש חורג ממסחר ל-3 גנ"י. התכנית אינה נותנת מענה לצורך זה ואף משאירה את השימוש למסחר לפי תכנית מאושרת קודמת.

4. **חשש לפגיעה באמון הציבור והליכי התכנון:** ריבוי החריגות וההקלות שהתבקשו לאורך שלבי התכנון עשוי ליצור תחושה של עקיפת עקרונות המדיניות וההליך התכנוני המסודר. תהליך תכנון תקין מחייב שמירה על שקיפות, עקביות ושוויון, על מנת לשמר את אמון הציבור. כאשר מבוצעים שינויים חוזרים ונשנים ללא ראייה כוללת, קיים סיכון לפגיעה באיזון שבין האינטרס הציבורי לבין צרכים פרטיים.

לאור כל האמור לעיל יש לדחות את התכנית ולא להפקידה

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1312628
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קרן ג'י טי אל וי בע"מ
עורך התכנית:	כסיף מוטי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	23.4.2025
כתובת	מרכז העיר מתחם בתכנית הכניסה לעיר

גוש	חלקה	בשלמות
30863	110	כן
30863	108	כן
30863	97	כן
30863	41	כן
30863	111	כן
30863	47	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות <u>24</u> תשריט <u>16</u> .

מטרת תכנית זו שינוי חלוקת שטחי הבניה ומערך ייעודי הקרקע עבור השימושים המותרים בין תאי השטח לצורך הסדרת התכנון במתחמים, וזאת מבלי לשנות את סה"כ השטחים הכוללים המותרים לבנייה ע"פ תקפה מס' 101-0621722 (כולל האפשרות להמרה בין שטחים עיקריים לשירות המותרת מכוחה), ומבלי לשנות את עקרונות הבינוי במתחמים כדלהלן:

1. שינוי שימושי הקרקע בתאי השטח:

2. תא שטח מס' 2:

ביטול השימושים תעסוקה, מבני ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי ומינהל ציבורי.

קביעת השימוש למסחר ותיירות בלבד.

קביעת סך שטחי הבניה המירביים מ- 21,000 מ"ר ל- 18,220 מ"ר. העברת 2,780 מ"ר מתא שטח זה לתאי שטח 203 - 17 - 4.

3. תא שטח מס' 3:

ביטול השימושים מלונאות, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבורי לפנאי ומבנים ומוסדות ציבור למינהל קהילתי וחניון.

קביעת השימושים למסחר, תיירות, דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור.

קביעת סך שטחי הבניה המירביים מ- 57,500 מ"ר ל- 50,698 מ"ר. העברת 6,802 מ"ר מתא שטח זה לתאי שטח 203 - 17 - 4.

4. תא שטח מס' 4:

ביטול השימושים מלונאות, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבורי לפנאי וחניון. קביעת השימושים למסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות. קביעת סך שטחי הבנייה המירביים מ- 80,000 מ"ר ל- 80,487 מ"ר. סה"כ תוספת של 487 מ"ר. 5. תא שטח מס' 203: קביעת השימושים לחניון (ללא שינוי) ותוספת שימוש "כיכר עירונית". קביעת סך שטחי הבנייה המירביים מ- 10,700 מ"ר ל- 16,808 מ"ר. סה"כ תוספת של 6,108 מ"ר. 6. תא שטח מס' 251: קביעת השימושים למסחר, שביל וחניון (ללא שינוי). קביעת סך שטחי הבנייה המירביים מ- 8,500 מ"ר ל- 7,839 מ"ר. 7. תא שטח מס' 17: קביעת השימושים למסחר, מבנים ומוסדות ציבור חניון (ללא שינוי). קביעת סך שטחי הבנייה המירביים מ- 12,000 מ"ר ל- 15,673 מ"ר. סה"כ תוספת של 3,673 מ"ר.	
---	--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
תא שטח - שימוש	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
ייעוד: כיכר עירונית		2,613.35	13.61%		
ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור		2,642.32	13.77%		
ייעוד: עירוני מעורב		10,345	53.90%		
ייעוד: שביל		3,593.2	18.72%		
תא שטח 2: מסחר		2,186		3,400 מ"ר	
תא שטח 2: תיירות				10,000 מ"ר	
תא שטח 3: מסחר		1,769		1,100 מ"ר	
תא שטח 3: תיירות				15,850 מ"ר	
תא שטח 3: דיור מיוחד	לא ידוע			15,225 מ"ר	
תא שטח 3: מבנים ומוסדות ציבור				6,100 מ"ר	
תא שטח 4: מסחר		6,380		3,200 מ"ר	
תא שטח 4: תעסוקה				54,975 מ"ר	
תא שטח 4: מבנים ומוסדות ציבור				3,000 מ"ר	
תא שטח 4: תיירות				9,150 מ"ר	
תא שטח 203: חניון		2,610		15,353 מ"ר מתחת לקרקע	
תא שטח 251: מסחר		3,590		1,435 מ"ר מתחת לקרקע	
תא שטח 17: מסחר		2,639		700 מ"ר	
תא שטח 17: מבנים ומוסדות ציבור				9,300	
תא שטח 17: חניון				5,673 מ"ר מתחת לקרקע	
סה"כ:			19,194.73	100%	

תיאור המצב הקיים			
מגרשים B-I A מתוך תכנית הכניסה לעיר הממוקמים מדרום לשד' שז"ר, מזרח לשדרות הרצל, מצפון לרח' הרב אברהם שפירא וממזרח לרח' פרופ' נחמיה לבציון, סמוך לארכיון הציוני. המגרשים ריקים מבינוי ונמצאים בשלבי חפירה.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
621722 – תכנית הכניסה לעיר. המגרשים בתכנית דן יועדו לבניה עירונית מעורבת שימושים עבור מסחר, תעסוקה, מבנ"צ, תיירות-מלונאות, דיור מיוחד, שביל וכיכר עירונית.			
היתרים: -2023/0401.00 -2023/0401.01 -2023/0401.02 הופקו היתר בניה עבור עבודות הריסה, חפירה, דיפון ובניה חדשה למגרשים בתכנית דן בשנת 2024.			
עבירות בניה: לא רלוונטי.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לא רלוונטי.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ט. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור פיתוח עירוני י. התייחסות לתכנית הבנייה- בניה לגובה מעורבת שימושים ע"פ עקרונות תכנית 621722. יא. תכנית שכונתית- תכנית מס' 621722 – עדכון תכנית הכניסה לעיר משנת 2021. יב. תקן חנייה עירוני- איזור התכנית מוחרג מגבולות תקן החניה העירוני, ייקבע ע"פ עקרונות תכנית הכניסה לעיר.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
מרכז מטרופוליני מוטה תחב"צ, תואם תמ"מ 30/1.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		דרך תת"ק עבור תחב"צ עוברת בגבולות התכנית, תואם תמ"א 1.	
תמ"א 18		ל"ר.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן – כיכר עירונית	
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	/ל"ר		

לא התקבל	התובע העירוני
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1312628 – שער העיר ירושלים כללי - מדובר בתכנית לשיפורים תכנוניים במתחם "שער העיר" בכניסה לירושלים, ע"י שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בין תאי שטח ביעוד עירוני מעורב ומבנים ומוסדות ציבור, מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה בתכנית. התכנית חלה על חלקות 110-111, 108, 97, 41, 47, 30863 בגוש 30863, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטחי החלקות. בדיקה מול תצ"ר : - חלקות 41,47,97 נותרו בתצ"ר מס' אליפסה 1487/2016 הרשומה מתאריך 16.11.2020. - חלקות 108,110-111 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 2903/2021 הרשומה מתאריך 28.12.2022. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות 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 הנפקת מכתב זה.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תואם – רובע כניסה לעיר – מוצע פיתוח בהתאם להנחיות טופוטק	אין
כלכלת היישוב/ הרשות:	התכנית מציעה שטחי מסחר ותעסוקה	אין
השפעות חברתיות:	אין	אין
תשתיות ותחבורה:	נמצאת בסמיכות לציר רק"ל והרכבת הכבדה	אין
סביבה ונוף:	אין	אין
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/01/2025	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית הכוללת מתחם שלם בכניסה לעיר ומשפרת את התכנון

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לקבוע סעיף בהוראות התכנית כי תנאי להפקדה יהיה תאום ואישור מחלקת נכסים.
- יש לקבוע כי התכנית תהיה כפופה ולא מחליפה לתכנית כניסה לעיר 101-0621722 – היות ומהווה חלק קטן ממנה וכל יתר ההחלטות ימשיכו לחול.
- יש לדייק טעויות סופר בטבלה 5 לעניין כמויות השטחים המוצעים, גודל תאי השטח בתחום התכנית (גודל תא שטח מס' 17) ומס' תאי השטח (טעות סופר במס' תא שטח 203).
- יש לציין מס' יח"ד מוצע בטבלה 5 בשימוש דיור מיוחד.
- יש לבחון את נושא השינוי המוצע בזכויות הבניה בהתאמה לתכנית המקודמת בסמכות הוועדה המקומית בתיאום עם מחלקת התכנון.
- יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח למעבר המוצע החדש בתחום התכנית מצפון לתא שטח 3 (תא שטח 2031) ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל בתיאום עם מהנדס העיר.

7. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה כתכנית הכוללת איחוד וחלוקה בתיאום עם מחלקת נכסים.
8. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
9. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון כלל המסמכים לרבות נושא איחוד וחלוקה ע"פ התיאום שנערך מול מח' התכנון.
10. 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.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה לבעלים של החלקות הכלולות בתכנית ולחלקות מצרניות.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

מספר סידורי: 9

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1450733
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שפירא אברהם
עורך התכנית:	ירמיקי עודד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/06/2025
כתובת	הרב עוזיאל 90, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	411	כן

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

מטרת התכנית הרחבת יח"ד קיימות: תוספת שטחים עיקריים ושטחי ממ"דים, מרפסות ומחסנים, וכן הכשרת עבירת בניה קיימת המשמשת כיום למסחר. עיקרי הוראותיה 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים. 2. קביעת קווי בנין חדשים בהתאם למסומן בתשריט. 3. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית: שטחים עיקריים 1250 מ"ר, שטחי שירות 330, ועוד תוספת 220 מ"ר עבור מרפסות. 4. קביעת תנאים בהליך הרישוי. 5. קביעת הוראות בינוי.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	7	663	100	1,380	400 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה קובעת

סה"כ	7	663	100	1380	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומה מפולשת לחזית רח' עוזיאל ו3 קומות מעל כניסה הקובעת לחזית הרחוב חיים מיכל מיכלין ועוד קומה מתחת לכניסה קובעת. קומת הכניסה כוללת שטחי מסחר, 3 חניות, מחסנים, מקלט. במבנה ישנם חריגות בניה כדוגמה הרחבה עבור מסחר בקו בניין אפס לחלקת מגורים .					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית 1042 משת 1979- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1, היקף זכויות 75% בנייה, גובה בינוי 3 קומות.					
היתרים :					
1988/0643.03- משנת 2014- בניית מרפסת 1988/0643.02- משנת 2014- הרחבות דירה קומה אחרונה. 1988/0643.04-משנת 2018 - הרחבות דירה במפלס +6.00 בחזית מזרחית 1988/0643.04- משנת 2016 – בניית מרפסת					
- עבירות בניה : 2010/3997.00-בנייה בסטיה מהיתר קומת מגורים אחרונה. - עפ"י תצלומים ניתן לראות, כי קיימות עבירות בניה נוספות הרחבות נוספות בחזית מזרחית בקומת מגורים אחרונה כמו כן נוספו שטחי מסחר בחזית צפונית ומזרחית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יג. על פי תכנית מתאר 2000, במגרש מתחת לדונם ניתן להגיע ל 6קומות . 200% - 240%. תוספת 2 קומות על הקיים.					
יד. תקן חנייה עירוני- גבוה					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
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		מדובר בהרחבות על גבי בניין קיים ללא תוספת יח"ד חדשות
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
תוש"ה	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		לא מוצע פתרון חניה תואם תקן חניה
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה מחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

בינוי

1. תוספות הבניה יהיו בתחום החזיתות הקדמית ואחורית בלבד, ובהתאם לאורך החזיתות הקיימות.
 2. **קווי בניין** – יש לקבוע קווי בניין קדמי ואחורי 3 מ', קווי בניין צידיים בהתאם לחזית קיימת ומרפסות מוצעות שעומקם לא יעלה על 1.5 מ'.
 3. **מסחר** - אין להכשיר שטחי עבירות בניה למסחר כפי שמוצע מכיוון שהם מוצעים בקווי בניין אפס לחלקות מגורים. הרחבות שטחי מסחר יוצעו בשטחי מחסנים מוצעים (מחסנים לדירות מס' 3, 7 ו-4). מחסנים אלו יצעו בשטח מקלט קיים וביסודות ממ"ד דרומי מוצע.
 4. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או רחוב.
 5. יקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים אלא אם יוותר רחוב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
 6. מוצעת חניה ברוורס עבור 3 מקומות חניה קיימים. סידור זה עלול ליצור סכנה להולכי רגל ואינו עומד סטנדרטים התחבורתיים הרצויים. לפיכך, יש להציע סידור חניה מיטבי ובטיחותי יותר אשר יאפשר תמרון בטוח לכלי רכב תוך שמירה על בטיחות הולכי רגל בכפוף לתאום מחלקת תוש"ה.
 7. שימושים בשטח המסחרי, אופן טיפול במטרדים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי להיתר בניה.
 8. יש להציע פתרון מיגון נגיש עבור כל היחידות מסחר.
 9. יש לבחון הוספת מעלית בתוך גבולות קווי בניין.
 10. במבנה קיימות חריגות בניה. יש לסמן את כולם להריסה בנספח הבינוי. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת החריגות של כל מבקשי ההיתר בפועל.
 11. יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה ולדאוג כי הינם מוסתרים על ידי מעקה גג או כל פרט אחר תואם הנחיות מרחביות.
 12. לדיירים תישמר גישה חופשית לגג לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג.
 13. יש להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 14. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
 15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
- 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.

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

17. יש להשלים חו"ד גורמים: הג"א, תושי"ה, תברואה, חברת החשמל.

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:

- בהוראות הטכנית בטבלה מס' 5 יש לציין שטחי מסחר.

מספר סידורי: 10

פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	1414226
סוג דיון :	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית :	סגל יחיאל - הבית בכרם מקבוצת בית ירושלמי בע"מ
עורך התכנית :	פרוס קרלוס
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	טרם
כתובת	נקר מאיר 2-10, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30207	35	כן
30207	15	כן
30207	14	כן
30207	16	כן
30207	43	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית :

התחדשות עירונית במסגרת הריסת מבני מגורים קיימים ברחוב נקר והקמת 5 מבני מגורים חדשים עם מסחר ומבני ציבור, סה"כ 361 יח"ד.

עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי ייעודי הקרקע מגורים 1, מעבר ציבורי ושצ"פ למגורים ה' ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת היקף בינוי בתחום מגרש המגורים לסה"כ 82,800 מ"ר מתוכם :
 - מגורים : 35,847 מ"ר עיקרי ו-16,386 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו-29,800 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
 - מבנים ומוסדות ציבור : 400 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
 - מסחר : 400 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
- קביעת היקפי בינוי במגרש שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לסה"כ 1,300 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
- קביעת מס' יח"ד לסה"כ 361 יח"ד. לפי הנספח החברתי קיימות 63 יח"ד במתחם. מדובר על מכפיל יח"ד של 5.73.
- בתחום מגרש המגורים קביעת מס' הקומות ל-30 מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת בהתאם לנפח הבינוי.
- קביעת קווי בניין בניין בהתאם לתשריט מצב מוצע, מס' קומות.
- קביעת שלבי ביצוע.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
- קביעת זכויות והוראות להפרשות מבונות במגרשי המגורים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים וקומות תת קרקעיות.

12. קביעת הוראות לתכנון שטחי מסחר.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

לצורך שיפור השלד הציבורי וקידום התכנית להתחדשות העירונית על מגרש חניה בבעלות רשות מקרקעי ישראל, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לשפר את השלד הציבורי ולאפשר את קידום התכנית להתחדשות עירונית תוך ביטול החניה החיצונית הקיימת.
2. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1421155
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	גולדברג מרדכי
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	11/03/2025
כתובת	רחובות הבוכרים 30 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
	164	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת שתי קומות ו- 5 יח"ד לבניין קיים למגורים כמפורט:

1. קביעת יעוד מגורים לאזור מגורים ג.
2. קביעת סך שטחי בניה בתוכנית ל-1256 מ"ר מתוכם 1088 מ"ר עקרי ו-168 מ"ר שירות (מירבי)
3. קביעת שימושים למגורים.
4. הגדלת מספר הקומות מ-5 קומות ל-7 קומות.
5. הגדלת מספר יח"ד מ-10 מאושרות ל- 15 . שטח יח"ד ממוצע 85 מ"ר (עקרי + ממ"ד)
6. קביעת קווי בניין
7. קביעת גובה בניין.
8. קביעת תוספת ממ"דים ומרפסות.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

קביעת הוראות הריסה, בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
02/04/2025	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים :

תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל לקבוע סעיף- חיזוק מבנים עפ"י תקן 413 : "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". יש לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הועדה היתה **להפקיד את התכנית**

מגיש התכנית מבקש לערוך מספר שינויים בבינוי ובמרפסות.

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

המלצת מהנדס העיר	
	להמליץ 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. התכנית תתוקן בהתאם לנספח הבינוי המתוקן שהוגש 2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 2/4/2025 ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 12

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1280759
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	פוגל אלחנן
עורך התכנית:	ברלב דן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	18/04/2024
כתובת	אולשן יצחק 1 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
	93	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבה ותוספת קומות עבור יחידת דיור ברחוב אולשן 1, כדלקמן:

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה במפלסים 2-, 1-, א', קרקע, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים וקביעתם ל- 382.83 מ"ר. מתוכם 299.99 שטחי בניה עיקריים (208.02 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 91.97 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), ו- 82.84 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.

3. הגדלת מספר הקומות מ- 2 קומות וקומת גלריה בחלל גג רעפים, ל- 4 קומות וקומת גלריה בחלל גג רעפים, כאשר 2 קומות הן מעל מפלס ה- 0.00+ ושתי קומות הן מתחת למפלס ה- 0.00-.

4. קביעת קווי בניין לבניה.

5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

קביעת הוראות בגין הריסה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/05/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית מבקשת להכשיר חפירה ובינוי של שתי קומות תת קרקעיות עבור הרחבת יח"ד ותוספת חניה מקורה, בקו אפס כלפי גבול המגרש הדרומי לכוון יער רמות והמערבי לכוון חלקת המגורים הצמודה וללא תוספת ממ"ד. תוספת השטחים המוצעת היא מעבר ל – 50% שניתן לאשר בסמכות הוועדה המקומית, יש לצמצם את היקף השטח המוצע בהתאם לחוק בתיאום עם מחלקת התכנון

בקומה תת קרקעית מינוס 2 (מפלס 10.21-) מציעה התכנית לקבוע 2 מקומות חנייה מקורים ושטח למחסן וחדר הסקה. לא ניתן לאשר חניות במיקום זה מכיוון שהם מוצעים מתחום שטח שאינו דרך סטוטריט ואין גישה לרכב ממיקום זה.

התכנית אינה מציעה תוספת של יח"ד, וחניה עבור מגרשים אלו היא בתחום הדרך הפרטית ברחוב אריך מנדלסון ויצחק אולשן, בהתאם לתכנית 3162.

ניתן להציע מחסן בשטח של 8% משטח הדירה ועד 20 מ"ר, בהתאם לתקנות.

קיר התמך הפונה לחזית הדרומית ישוחזר

יש לקבוע סעיף סטיה ניכרת לתוספת ליח"ד .

יש להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413"

תנאי לתחילת עבודות הוא הריסת כל עבירות הבנייה בשטח החלקה שהתכנית אינה מכשירה.

יש לוודא התאמה מושלמת בין תכניות חתכים וחזיתות. יש לסמן כל המוצע בקו אדום רצוף ובקו אדום מקוטע בניה מוצעת להכשרה, בקו צהוב בניה קיימת מוצעת להריסה.

התכנית תיערך במחלקה לבקרת תכניות.

שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

הערה:

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

הוראות התכנית

סעיף 1.4 – יש לתקן לפי סעיף בחוק.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים. לתקן תחולה לנספח הבינוי למחייב חלקית. סעיף 4.1.2ז' – יש להוסיף סטיה ניכרת לעניין תוספת יח"ד. טבלה 5 זכויות והוראות בניה – יש לציין בהערה מתחת לטבלה את קומת הגלריה המובלעת בחלל גג רעפים. סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים. תשריט מצב מוצע יש להציג סימוני הריסה בתשריט המוצע.	
---	--

תיאור לתיקון החלטה	
התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית תנאים במסגרת בדיקת התכנית לאחר הוועדה התברר כי קיר התמך שמפריד בין החלקה לשטח הפתוח פולש לשטח הפתוח מעבר לגבולות החלקה. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.	

המלצת מהנדס העיר	
	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 3. מבדיקה נוספת של גבול החלקה עולה כי קיר התמך של החלקה נמצא מעבר לגבולות החלקה, יש לסמן את הקיר להריסה ולבנות אותו מחדש בגבול חלקת המגורים. 4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 29/5/2024 ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	505ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	מנח"ח פוקס אהרון דב
עורך התכנית:	מיכל ציזלר
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	קרית מנחם בין מתחם בי"ס אמית וגן הרצוג, רחוב קוסטה ריקה קריית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30437	172	לא
30437	132	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

שטח ריק בחלקה 172 בין מרכז טכנולוגי אמית ממזרח לשצ"פ ממערב. חלקה 172 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לפי תוכנית מאושרת מס' 1663 משנת 1972. התכנית אינה קובעת זכויות בניה בחלקה וקובעת כי בניה במקום תהיה בהתאם לתוכנית בבנין מפורטת באישור רשויות התכנון, לכן מוגשת תוכנית זו

תיאור תכנית בינוי

התוכנית מציעה הקמת שני מבנים, בני קומה אחת בבניה קלה עבור 4 כתות גן, חצרות ומעבר גישה הכולל מדרגות ומעלית ציבורית מרחוב קוסטה ריקה דרך חלקה מספר 132 ביעוד שצ"פ. שטח התוכנית כ-1.3 ד' ביעוד מבני ציבור עבור גנ"י וחצרות 0.2 ד' בשטח השצ"פ עבור המעבר שטח בניה כולל בסך 412 מ"ר מתוכו שטח עיקרי 316 מ"ר ושירות 96 מ"ר. כל ביתת גן ילדים בגודל 90 מ"ר בנוי וחצר 165 מ"ר

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים

- יש לקבל חוות דעת משפטית לעניין אופן קידום הבקשה במסגרת תכנית בינוי ולא באמצעות תב"ע בהתחשב בין היתר כי מבוקשת בניה סביר התכנונית גם בהתייחס לתכניות ישנות של מבני ציבור.
- בשכונה ישנם פרויקטי בינוי רבים חלקם כוללים גם פינוי מבני גנ"י קיימים התוכנית מציעה חלופה

זמנית להקמת 4 כתות גן.

3. למרות שהתוכנית הוגדרה כזמנית עלולה לשרת את הגנים במשך תקופה ארוכה, על כן על התכנון להיות מיטבי ולהיות מסונכרן עם תוכניות בסביבה ולאחר הקמת גני הילדים הקבועים יש לפרק את המבנים הזמניים
4. שטחי הגנים והחצרות קטנים ואינם תואמים את התקן המינימלי של משרד החינוך, יש להגדיל את שטח הכיתות למינימום הנדרש לפי תקן משרד החינוך. לגבי חצרות מאחר והתוכנית סמוכה לגן הרצוג וגינה קהילתית אין צורך בהגדלת החצרות לפי התקן.
5. התוכנית מציעה גישה מונגשת יחידה באמצעות מעלית מרחוב קוסטה ריקה, על כן התוכנית מותנית באישור ותקצוב בנית המעלית.
6. יש לתאם את מיקום גשר מעלית בהמשך ישיר של המעבר המכני המקודם בתוכנית של הנוריות (מתחם 2) תוכנית מס' 1260439 ולסמן את הממשק בתוכנית
7. התוכנית מציעה מעלית ציבורית עם גשר ולצידם מדרגות, בחלל מתחת למדרגות מוצעת סבכת מתכת עם צמח מטפס. תכנון הגשר ועיצובו יהיו בתיאום אדריכל העיר כחלק משפה תכנונית של מעברים מכניים המקודמים באזור.
8. מעלית ציבורית תשמש גם את באי הגינה הקהילתית וגן הרצוג על כן יש לתאם את מפלסי הפיתוח של התכנון המוצע למפלסי הגן (בתוכנית קיים הפרש של כ 80-100 ס"מ כפי שניתן לראות בקצה המדרגות המתוכננות) ובאופן שישמור על מעבר חופשי להולכי רגל מגן הרצוג עד בית ספר אמ"ית
9. התוכנית ממוקמת במרכז ערוץ המנקז את הנגר העילי של האזור ושל כולל השטחים הפתוחים ממערב - גן הרצוג ופארק מקסיקו. יש להתחשב בתכנון המוצע בסוגיה זאת
10. התוכנית מסמנת עצים לשימור ככל הניתן בתחום החצר, אנו מברכים על שימור העצים אך בהמשך לסעף הקודם יש לדאוג לשטחי חילחול רבים ככל הניתן, כרגע קיין סימון סכמתי של אבנים משתלבות ברוב שטח הפתוח של התוכנית.
11. יש להשלים חו"ד של אגף תושי"ה, ואגף מבני ציבור

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1439777
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הקדש תלמוד תורה ע"י הנאמן עו"ד רונן מטרי
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	פרי חדש 57, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
31416	7	כן

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

תוספת קומות לתוספת 2 יח"ד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד כדלקמן: - קביעת סך השטחים ל: 1,177 מ"ר מתוכם 832 מ"ר עיקרי ו- 345 מ"ר שירות המהווים - הגדלת מס' קומות מ-4 ל- 5 - הגדלת מס' יח"ד מ- 8 ל-10 - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	10	339.84	100	1,177	346% בניה מרבי
סה"כ	10	339.84	100		
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה בן שתי קומות מעל קומת מרתף					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 14159 משנת 2015 קבעה ייעוד של מגורים ד, 8 יח"ד, 4 קומות וגג רעפים לא מוגבה אושרו 3 מקומות חניה.					
היתרים:					
2015/0900.00 הבקשה נסגרה ולא הופק היתר בניה תאריך סטטוס 2015 – הוגשה בקשה לתוספת קומות					

01/0900/2015 נפתח תיק ברישוי ב 5.5.25 , לא עבר דיון בוועדה – תוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות, הרחבות לדירות קיימות.			
עבירות בניה: 2019/4318.00 נפתח תיק על תלונה לבניית גדר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
עפ"י חו"ד מח' שימור המבנה הקיים אינו היסטורי ואין לו ערך שימורי			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
טו. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני			
טז. התייחסות לתבנית הבנייה- אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר			
יז. תכנית שכונתית- מע"ר צפון- מייעדת במגרש זה בניה של 4 קומות וגג רעפים מוגבה			
יח. תקן חנייה עירוני - נמוך (1:3) על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	חו"ד שימור תאריך 21.5.25 מספר תיק שימור

7109	
נתונים כלליים	
כתובת	
פרי חדש/חפץ חיים 57, זכרון משה	
שם המבקש	
מגישים: עו"ד רונן מטרי הקדש תלמוד תורה. עורכי בקשה: יצחק קטורזה	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1439777	
סמכות	
מקומית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
31416	
7	
עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה:	
תוספת קומה וגג רעפים מוגבה בשימוש למבנה מאושר בן 4 קומות וגג רעפים בשימוש מעל קומות מחסנים תת"ק ליצירת מבנה בן 5 קומות וגג מוגבה בשימוש מעל קומת חניה ומחסנים תת"ק. סה"כ 9 יח"ד.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (זכרון משה)	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	

לא נכלל ברשימת שימור מבנה היסטורי לא. המבנה הקיים נבנה בהיתר 2007/0190.00 שאושר בשנת 2009 תיק תיעוד לא נמצא/קיים התייחסות למסמכי התכנית שהוגשה ביום : 1.4.25 מצב מוצע : מוצעת תוספת קומה וגג רעפים מוגבה בשימוש למבנה מאושר בן 4 קומות וגג רעפים בשימוש מעל קומת מחסנים תת"ק [קיים מבנה בן 2 קומות וגג שטוח מעל קומת מחסנים תת"ק (4 יח"ד). 2 קומות נוספות מאושרות בתב"ע תקפה יחד עם גג רעפים בשימוש] ליצירת מבנה בן 5 קומות וגג מוגבה בשימוש מעל קומת חניה ומחסנים תת"ק. סה"כ 9 יח"ד. מצב קיים : קיים מבנה בן 2 קומות וגג שטוח מעל קומת מחסנים תת"ק (4 יח"ד). 2 קומות נוספות מאושרות בתב"ע תקפה יחד עם גג רעפים בשימוש. הערכת משמעות האתר : מבנה חדש/שאינו היסטורי קיים בו אושרה תוספת קומות בתב"ע תקפה. למבנה אין חשיבות וערכיות היסטורית או אדריכלית או עירונית. תכנית מאושרת בתוקף : 101-0014159 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים ד' תכניות קודמות בשטח התכנית : 16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30070ג)- אזור מגורים 3 16.5.2015 : תכנית 14159 : אזור מגורים ד היתרים : 2009 : היתר 2007/0190.00 : תוספת בנייה מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 4 קומות וגג רעפים בשימוש תיאום תכנון : לא בוצע, תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממנהל התכנון חוו"ד מח' שימור מוצעות תוספת קומות ומרפסות למבנה חדש/שאינו היסטורי לפיכך אין ענין שימורי בבקשה זו. יש להעיר כי הבקשה חורגת באופן ניכר ממדיניות גובה הבינוי המאושרת למע"ר צפון במקום זה.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח'

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

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	ציפוף תוספת יח"ד	חריגה מהמדיניות של מע"ר צפון
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		חריגה בגובה הבינוי
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, ממליצים על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים:

- יש לבטל את הקומה האחרונה המוצעת (קומה ד') (והגבהת גג הרעפים, מאחר ומדובר על חריגה מהמדיניות של מע"ר צפון באזור זה. ונוצר בניין בן 6 קומות בחלק מהחתיכים המוצעים בתכנית ניתן יהיה רק לאשר הגבהת גג הרעפים עם שימוש למגורים על גבי 4 הקומות המאושרות כבר בתכנית התקפה. מס' יח"ד יעודכן בהתאם.
- יש לתאם מול תושייה ולהציג בנספח הבינוי אין מסתדרת הכניסה לחניה (שכבר מאושרת אך לא נבנתה בפועל).
- בקומה ב' חזית מערבית מוצעת תוספת בניה קטנה בזיז, יש להציע הרחבה זו לאורך כל הקומות ועד הקרקע. כנ"ל לתוספת הבינוי בקומה ג'.
- מוצעת הרחבת מרפסות בחזית מערבית קומה ג' במרחק של 2.5 מגבול המגרש. יש לבטל הרחבה זו מאחר ומדובר על בינוי קרוב לחלקה שכנה
- יש להתאים את הפתחים בחזיתות לפי נספח הבינוי של התכנית התקפה ולסמן את השינויים בהתאם (חזית מזרחית לדגמה)
- יש לסמן סגירה או/ו הרחבת מרפסות שנבנו ללא ביתר בניה בחזית הפונה לרחוב להריסה. כמו כן הבינוי הקל שנראה עפ"י ה-GIS בחזית המערבית.
- השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: תושייה, תברואה, כבאות.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת

התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והמגרשים המצרניים: חלקות – 4,5,8,9,17 בגוש 31416.

9. 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.

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

הערה:

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

סוג דיון: **תיקון החלטה להפקדה**
מס' התכנית בסדר היום: **15**

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1340413
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	משה נאור
עורך התכנית:	זרביב שרה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	הרב אבוהב 7 , רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
	177	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

הרחבה ופיצול של יח"ד קיימת בקומה אחרונה, תוספת קומה מעל 5 קומות קיימות עבור יח"ד אחת ודיורית. סה"כ 6 קומות קיימות ומוצעות מעל קומת חניה ומחסנים הכוללות 11 יח"ד ודיורית, קומת גג מוגבהת כוללת בריכה.

שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים ב, מיוחד לאזור מגורים ג'.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת בינוי להרחבות בנייה כמפורט בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח, כמפורט להלן:
- שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- תוספת יח"ד 9 ל יח"ד קיימות: פיצול יח"ד בקומה אחרונה קיימת ותוספת יח"ד ודיורית בקומה חדשה מעל הקומה קיימת, סה"כ 11 יח"ד ודיורית אחת.
- הגדלת שטחי הבניה: הרחבה עבור יח"ד מס' 5 ו- 7 בשטח כ- 16.2 מ"ר עבור דירה, פיצול והרחבה של יח"ד 9, שטח הרחבות כ-35.85 מ"ר, שטח קומה חדשה כ-277 מ"ר, תוספת מרפסות זיז בחזית צפונית במפלסים +6.24 ובקומה חדשה, תוספת 2 מחסנים וחניה בקומת חניה ומחסנים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : סמכות – התכנית מציעה תוספת שטחים במסגרת סמכות מקומית ובהתאם לסעיף 62 א (א) (14), בנוסף מבוקשים שטחי שירות בתת הקרקע. התכנית תציג חישוב שטחים (כולל טבלת שטחים המלווה נספח בינוי) מפורט לתוספת שטחים מכח כל סעיף בנפרד כך שיעמוד במסלול הסמכות המקומית. חניה- התכנית תציעה פתרון חניה נוסף בחניון הקיים אשר מאפשר מקום חניה עם גישה ישירה ולא חניה טורית, בכפוף לאישור אגף תושי"ה. את התוספת הקיימת בחזית הצפונית יש לסמן להכשרה, התקבלה הסכמה של הדייר להוסיף זאת למסמכי התכנית. דיורית מוצעת- יש לציין שטח דיורית, שטחה יהיה בין 25-50 מ"ר. יש לאפשר נגישות ברורה לממ"ד המוצע בי"ד המארכת. בהוראות התכנית יש לציין כי הדיורית איננה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת הרישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין (ניהול רישום) התש"ל-1969. בהוראות התכנית יש לציין כי מיקום הדיורית יקבע בשלב ההיתר בהוראות התכנית טבלה מס' 5- יש לרשום כהוראה לטבלה את מספר הדיוריות המקסימלי שיתאפשרו בשטח התכנית. גג המבנה- יש להנמיך גובה מעקה גג ל1.20 מ' כולל אזור בריכה על מנת להימנע ממראה של קומה שלמה אטומה. יש לצמצם גובה חדר יציאה מחדר מדרגות משותף עד למעקה גג מוצע בשימוש. ברכיכה- במידה ומדובר בשימוש פרטי של היח"ד המוצעת, גישה לברכיכה תהיה מתוך אותה דירה ולא מחדר מדרגות משותף. פיתוח- יש לתת התייחסות לעצים הקיימים בתחום המגרש ולסמנם בתכניות בהתאם למדידה וסקר עצים ולהציע את שימורם. יש להציע נטיעות חדשות. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית ואחורית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. חצרות קיימות כלפי רחוב גוגה רג'יואן. מכיוון ומדובר בגינות אשר אינן מוצמדות לדירות עפ"י היתר מאושר, יצומצם שטח חצרות "מוצמדות" לטובת שטחי גינון ונטיעת עצים כלפי רחוב גוגה רג'יואן. תתאפשר רצועה מגוננת הכוללת נטיעת עצים ברוחב כ1.5 מ' כלפי רחוב בתאום מול מחלקת שפ"ע. הערות טכניות בהוראות התכנית יש לעדכן את השכונה לרמת שרת.

09/10/2024

בטבלה שבס' 1.6 יש לשנות את סוג היחס לתכנית 52894 מ'ללא שינוי' ל'החלפה'. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת למספר יח"ד מספר קומות וגובה הבניה . להוסיף סעיף חיזוק מבנים לפי ת"י 413 נספח בינוי : יש לתאם מפלסי קומות של המבנה הקיים בין מפלסים מאושרים בהיתר. במפלס 6.24 – מוצע פיצול דירה- יש לסמן את השינויים בהתאם : מחיצות פנים להריסה ומחיצות מוצעות בהתאם. יש להציג קווי בניין, עצים קיימים, שטחי דירות קיים ומוצע וכד' כללי : תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה פירוק כל עבירות הבניה המסומנות בתכנית. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים . בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה . עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות. 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 .	
--	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 09.10.2024, החלטת הוועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

התכנית אושרה להפקדה מכוח סעיף 62א(א)(14) לחוק התכנון והבניה. מאחר ולא ניתן לקדם תכניות בסמכות הוועדה המקומית מכוח סעיף זה, יש לתקן את ההחלטה באופן שהתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית מכוח סעיף 62א(א)(13).

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,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. סעיף 1 בהחלטה מתאריך "סמכות – התכנית מציעה תוספת שטחים במסגרת סמכות מקומית ובהתאם לסעיף 62 א (א) (14), בנוסף מבוקשים שטחי שירות בתת הקרקע. " 09/102024 מבוטל. יש לתקן הוראות התכנית בהתאם, ולציין כי התכנית מקודמת ע לפי סעיף 62 א א לחוק. 2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 09.10.2024 ימשיכו לחול.	