

תאריך: 2/7/2025

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2025/14
שתתקיים בתאריך	09/07/2025 - יג תמוז תשפ"ה
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
<u>1</u>	<u>11:00</u>	<u>1262161</u>	<u>רמות</u>	<u>התנגדויות</u>	<u>תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות עליית הנוער 16 ירושלים</u>	<u>אוריה ליבוביץ</u>	<u>ועדה מקומית</u>
<u>2</u>	<u>11:30</u>	<u>1230150</u>	<u>נוה יעקב</u>	<u>התנגדויות</u>	<u>תוספות בניה לבנין קיים רח' זווין 1 ירושלים</u>	<u>לאה האשל</u>	<u>ועדה מקומית</u>
<u>3</u>	<u>12:00</u>	<u>1126135</u>	<u>רמת שלמה</u>	<u>התנגדויות לפי 106 ב</u>	<u>תוספת שתי יח"ד והרחבת יח"ד ברח' גולדקנופף 39 ו-41</u>	<u>חיים בנימין בירנבאום</u>	<u>ועדה מקומית</u>
4		967455	בית חנינה	התנגדויות	תכנית בינוי והסדרת כביש בבית חנינא	באסם אבו עסב	ועדה מחוזית
5		1024645	קטמון הישנה	התנגדויות	פינוי בינוי רחוב חסדא ויהושע בן נון		ועדה מחוזית
6		1338383	גבעת שאול	התנגדויות	הקמת מבנה מגורים תעסוקה ומסחר ברחוב נגארה -12, 16, גב"ש, ירושלים	בע"מ אבן גבעת שאול	ועדה מחוזית
7		1277920	רמות	התנגדויות	תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד ברחוב צבי הרץ 35	אברהם אליהו קפלן	ועדה מחוזית
8		1081652	שמואל הנביא	הפקדה	התחדשות עירונית ברחוב מגן האלף 2	חוצות ירושלים	ועדה מחוזית
9		507ב	הר הצופים	תכנית בינוי	תכנית בינוי - מרכז לרנר הר הצופים	העברית האוניברסיטה	ועדה מקומית
10		1303056	מקור ברוך	תיקון החלטה להפקדה	השלמת קומה והגבהת גג רעפים- רש"י 40		ועדה מקומית
11		1122241	בית צפפה	הפקדה	גבעת השקד - איחוד וחלוקה שלא בהסכמה	הרשות לפיתוח ירושלים	ועדה מקומית
12		1349034	תלפיות מזרח	הפקדה	אליעזר קשאני 19,21,23,25		ועדה מחוזית
13		1189018	קרית היובל	התנגדויות	קרית יובל, מרחב ציבורי וולטה עילית- גואוטמלה	אהרון בן נון	ועדה מחוזית

14	1444157	א-טור	הפקדה	הכשרת בניה ותוספת קומות	בישראל כנסיית האלוהים	ועדה מחוזית
15	1328871	זכרון משה	תיקון החלטה להפקדה	תוספת שטחי בניה ומרפסות ברח ראשית חכמה 17	יהודה לייב הורביץ	ועדה מקומית
16	1390582	רמות	הפקדה	עירוב שימושים - מרפאות ומגורים ברחוב לואי ליפסקי	שירותי בריאות כללית - קופת חול	ועדה מחוזית
17	993139	גבעת הורדים	התנגדויות	דירור להשכרה במרכז אורנים, רח' ש"י עגנון בירושלים.		ועדה מחוזית
18	1338623	בוכרים	הפקדה	הקמת מבנה ציבורי ברחוב רבנו גרשום 4	מחקרים תורניים בע"מ תורה מפוארת	ועדה מחוזית
19	1450774	גילה	הפקדה	תוספת מחסנים לבנין מגורים קיים ברח' אבנר חי שאקי 14, ירושלים.	מוחמד משהור	ועדה מקומית
20	1381391	רמות רחל, ארנונה החדשה	הפקדה	הקמת ביהכ"ס ותוספת גנ"י בצומת רח' קורץ ורח' ארגוב	הועדה המקומית רשות מקומית	ועדה מקומית
21	1432053	בית ישראל	הפקדה	תוספת קומות ויח"ד ברחוב רייכמן 12	מאיר אלחדד	ועדה מחוזית
22	1308808	גבעת המבחר	תיקון החלטה להפקדה	הרחבת יחידת דירור ברח מדבר סיני 10	לאון ברנרד איזיקוביץ	ועדה מקומית
23	1331529	רוממה	הפקדה	תוספות לבנין לדירור מוגן משולב מסחר ברחוב שמגר 21	משה צבי נכסים והשקעות בע"מ	ועדה מחוזית
24	1307966	רמות	הפקדה	יער רמות	קרן קיימת לישראל	ועדה מחוזית
25	1193739	רמות	הארכת מועד להתנגדויות	תוספות בניה להרחבות יח"ד, תוספת יח"ד חדשות - רח קדימה 11-13	אדי אלייב	ועדה מקומית
26	1347574	גבעת המטוס	הפקדה	הקמת מבנים חדשים, מגרשים 146	אמשה משהור	ועדה מחוזית
27	1395185	תלפיות מזרח	הפקדה	אליהו חכים 13 - הרחבת יח"ד קיימות	סיוון גלילה	ועדה מקומית
28	1425867	רוממה	הפקדה	שינוי קווי בניין ותוספת מרפסות ושטח בתכלת מרכזי	ישראל קליין	ועדה מקומית
29	1417328	גוננים	הפקדה	הקמת בנין מגורים ומסחר, רח' בן דוסא	ליאור אליעזר רוב	ועדה מחוזית
30	1448810	בית הכרם	הפקדה	הארכת שביל ותוספת זיקת הנאה למעבר ברכב ברחוב השחר ירושלים	אגף תכנון עיר עיריית ירושלים	ועדה מקומית

31		1353911	מקור ברוך	הפקדה	הרחבת מבנה קיים ברחוב אלפנדרי 22	גרשון זקבך	ועדה מחוזית
32		1415686	מקור ברוך	הפקדה	הרחבת יח"ד קיימות ברחוב בר גיורא 34	יצחק רוזנשטרן	ועדה מקומית
33		1461193	מאה שערים	הפקדה	תוספת קומות ויח"ד ברחוב חברת תהילים 8, בירושלים	משה יעקוב וייספיש	ועדה מחוזית
34		1360908	רוממה	הפקדה	תוספת שטח מסחרי, 2 קומות ויח"ד, דובר שלום 2	מנדל טייכמן	ועדה מקומית
35		1436195	מרכז העיר	הפקדה	הריסה ובנית בנין חדש, רח' אגריפס 14, ירושלים	תלמוד תורה וישיבת חיי עולם	ועדה מחוזית
36		1371459	מרכז רפואי הדסה עין כרם	הפקדה	שינוי קווי בנין לבנין 7A בתוך בית חולים הדסה עין כרם	יובל אדר	ועדה מקומית
37		1339522	מחנה יהודה	הפקדה	תוספת קומות ברח אגריפס 115	תומר כהן	ועדה מקומית
38		1353655	קרית מנחם	הפקדה	התחדשות עירונית - ניקרגואה 1, 3, 5	רום העיר בע"מ	ועדה מחוזית
39		1305820	מקור ברוך	הפקדה	קביעת הוראות בינוי למבני ציבור	ירושלים	ועדה מחוזית

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1262161
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	ליבוביץ אוריה
עורך התכנית:	וקסלר חגית
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	20/05/2025
כתובת	עלית הנוער 16, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	6	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/03/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: מעבר לדרישות החוק יש לחלק הודעות אישיות לבעלי הדירות של הבניינים ברחוב עליית הנוער 14, 16 ו-18 באמצעות חלוקה בתיבות הדואר של הבניינים (ולא לכל החלקה שהיא גדולה וכוללת בניינים רבים שאינם מושפעים מהתכנית). יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.
15/05/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: נספח הבינוי מציין במפלס 2.50- שימוש עבור "חדר הסקה". לא יוצע במסגרת התכנית שטח לחדר הסקה. התוספת המוצעת בקומת המרתף תשמש למגורים ו/ או מחסנים, בהתאם לתקנות, בתיאום מחלקת תכנון עיר. התכנית מציעה תוספת של 3 ממ"דים לשלוש יח"ד הקיימות, מעל הרחבות מאושרות בתכנית 5237, שנראה שטרם מומשו. יש להציג את יסודות הממ"ד ולהתאים את הבינוי המוצע והמאושר. ככל שיש צורך, יש לסמן שטח מאושר לביטול. יש להציג בנספח הבינוי את קו הבניין המאושר על פי תכנית 5237 כדי שניתן יהיה להבין את היחס בין המאושר והמוצע בתכנית. יש לסמן את קווי הבניין בתשריט בקונטור הבניין הקיים והתוספות המבוקשות בלבד

ולא מעבר לכך. יש להציג את קו הבניין גם בנספח הבינוי.

שטחים שאינם מאושרים בתב"ע או היתרים, יסומנו כמוצעים/ הכשרה/ הריסה, במסגרת התכנית המוצעת.

יש לסמן להריסה בניה מחומרים קלים

תנאי לתחילת עבודה בכל יח"ד יהיה הריסות כל עבירות הבניה בתחום אותם יח"ד.

יש לתקן את סוג הגוש במסמכי התכנית, תשריט ותקנון, ל"מוסדר".

התוכנית תערך במחלקת בקרת תוכניות.

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

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

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

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית

סעיף 1.4 יש להשלים - לפי סעיף בחוק, היתרים והרשאות, סוג איחוד וחלוקה.

סעיף 1.7 יש להשלים - תאריכים. לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית. לתקן תשריט התכנית – תשריט מצב מאושר.

סעיף 5 יש לציין מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת – 1. יש להשמיט הערה מתחת לטבלה לעניין עובי קיר.

תשריט

יש להציג בתשריט את מידות לקווי הבניין מגבול המגרש.	
נספח בינוי	
יש לציין מספרי הדירות בכל התכניות בכל המפלסים.	
יש להוסיף גבהים אבסולוטיים ומפלס יחסי בכל תכניות הקומות, חתכים וחזיתות.	
יש להוסיף לחתכים ולחזיתות את כבש הולכי הרגל של הכניסה הראשית לרחוב עליית הנוער.	
יש להציג בחתך א-א את התוספת המוצעת במפלס 2.50-.	

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

חפירת קומת מרתף ותוספות בניה בקומות קרקע א' ו ב' לשם הרחבות יח"ד קיימות, רח' עליית הנוער 16.

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספת בנייה כמפורט להלן:
קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות קרקע, א' ו-ב', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם לנספח הבינוי.
קביעת בינוי לחפירת קומת מרתף לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמעליה בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
4. הגדלת שטחי הבנייה בשטח.
5. הגדלת מספר קומות מ- 3 מעל קומת המרתף ל- 4 קומות מעל קומת המרתף.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 21/03/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 20/05/2025 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

מיכאל ואביבה פנחסי, בעלים בבניין בכתובת עלית הנוער 16 – דירה 14.

עיקרי ההתנגדויות:

הננו, מיכאל ואביבה פנחסי מכתובת עלית הנוער 16, מגישים בזאת התנגדות לתוכנית תב"ע מס 101-1262161 תוכנית אשר הוגשה על ידנו יחד עם שכנינו אוריה ושלומית ליבוביץ וכן שמואל אלפנט, באמצעות משרד האדריכלים חגית וקסלר. את התהליך מלווה מטעם המשרד הגב' שרה. בשלב החתימה על הסכמתנו לתוכנית, נמסר לנו בעל-פה כי יבצעו שינויים נדרשים לפי בקשתנו, אך לא ראינו את התוכנית הסופית טרם ההגשה. לאחר פרסום התכנית לציבור, בחנו אותה, והבנו בכמה נקודות שאינן תואמות את שסוכם עמנו לאור זאת, ועל פי המלצת האדריכלית, אנו מגישים התנגדות זו, מתוך מטרה לאפשר תיקון התוכנית לפני המשך קידומה ולהתאימה לשינויים כנדרש.

1. מיקום הממ"ד והחדר בחזית הבניין

לפי התוכנית הנוכחית, מוקם הממ"ד שלנו בצד שמאל של חזית הבניין (מנקודת המבט מהכביש), מעל הממ"דים של השכנים. אנו מבקשים להחליף את המיקום - שהממ"ד שלנו יהיה בצד ימין והחדר בצד שמאל - מהטעם שהשכן מצד שמאל ככל הנראה לא יממש את זכויות הבנייה, מה שימנע מאיתנו לבנות את הממ"ד שלנו. לעומת זאת, בחלק הימני ישנה היתכנות בנייה גם אם השכן לא יפעל.

2. גישה לחדר ולממ"ד.

בתכנית הנוכחית מופיעות כניסות לחדר ולממ"ד דרך אזורים בהם יש מדרגות ואמבטיה, דבר שאיננו אפשרי בפועל הבית עבר שיפוץ נרחב, ואין בכוונתנו להרוס חלקים קיימים. לכן, אנו מבקשים לקבוע שהכניסה לחדר ולממ"ד תתבצע מהחזית, דרך הגשר הקיים, בהסכמת השכנים מלמטה.

3. שימוש בגג כסלון ומרפסת

חלק מהתוספת מהסלון כוללת סגירה שמעל חדר קיים. ביקשנו כי הגג של סגירה זו ישמש כמרפסת - דבר שכבר תואם את הקיים בפועל, אינו מפריע לאיש, ומונע מצב בו נשאר גג חשוף מבטון שחוסם את הנוף מהחדר.

4. שימוש שגוי במרפסת שאינה בבעלותנו

בצד השמאלי של הבית, מעל דירתו של השכן שמואל אלפנט, מופיעה בתוכנית מרפסת שלא שייכת לנו אלא לשכן מבניין סמוך. המרפסת שויכה אלינו בטעות, וניתנה לנו זכאות לבנייה מעליה - דבר שישתיר לשכן את הנוף לחלוטין. ברור לנו שמדובר בטעות, ואם השכן היה מודע לכן, היה מגיש התנגדות. לאור זאת - אנו מוותרים על זכויות הבנייה בחלק זה, (מבקשים לאפשר בתמורה סגירה של המרפסת היחידה שיש לנו בקומה העליונה (קיימת בה היתר כולל לפרגולה). המרפסת סגורה כיום בבנייה קלה, ואינה מפריעה לשכנים - שכן מדובר בקומה העליונה.

5. שימוש בגג הממ"ד והחדר

אנו מבקשים לאפשר שימוש בגג החדר והממ"ד שאנחנו מבקשים לבנות כמרפסת לדירה בקומה העליונה.

להבנתנו, השימוש אינו פוגע באיש ואף משתלב היטב בחזית הבניין.

לאור האמור, אנו מבקשים מהוועדה הנכבדה להחזיר את התוכנית למשרד האדריכלים לשם תיקון הטעויות האמורות והגשת תוכנית מתוקנת.

נודה על קבלת ההתנגדות והתייחסות עניינית.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

- 1. לקבל את ההתנגדות להחליף את המיקום של הממ"ד לצד ימין והחדר יהיה בצד שמאל --**
ניתן להחליף בין מיקום הממ"ד והחדר, כפי שמבוקש. גם החדר וגם הממ"ד הם מעל לעמודת ממ"ד המשכית מהקומות שמתחת.
- 2. לדחות את ההתנגדות שהגישה לממ"ד תהיה דרך הגשר החיצוני הקיים, כדי להימנע משיפוץ נרחב בדירה-**
לא תותר גישה לממ"ד דרך גשר חיצוני בחזית הבניין. הגישה לממ"ד תהיה מתוך הבית. בהתאם להנחיות פיקוד העורף, הממ"ד ממוקם בתחום הדירה ומיועד לשרת את דיירי הדירה בלבד ולכן, הכניסה אליו חייבת להתבצע מתוך הדירה.
- 3. לקבל את ההתנגדות לשימוש בגג הרחבת הסלון המוצעת ובגג הממ"ד והחדר המוצעים במפלס הנמוך יותר כמרפסת גג לדירת המבקשים -**
ניתן לאפשר שימוש בגג הרחבת הסלון המוצע לדירה 14 ובגג הממ"ד והחדר, כמרפסת גג בקומה שמעליה עבור דירה זו.
- 4. לקבל חלקית את ההתנגדות שמוצע תכנון במרפסת שאינה בבעלות המתנגדים להרחבת דירתם,**
דירה מס' 14
במקום בינוי במרפסת הזו מבקשים סגירה של המרפסת בקומה העליונה בה קיימת פרגולה והיא

סגורה כיום בבנייה קלה-.

:- ככל ומדובר במרפסת שאינה בבעלות המבקשים, יש לבטל את הבינוי המוצע בתחומה.
מאחר והמתנגדים אינם מעוניינים בבינוי זה, יש לבטלו בתיאום מול מחלקת התכנון. לא תותר
סגירה קלה של המרפסת הקיימת. יש לבדוק אם ניתן להציע תוספת במסגרת הזכויות שביתן
לקבל בסמכות הוועדה המקומית. אם כן, יש לבחון בינוי במרפסת בתיאום עם מחלקת תכנון.

1. לאור השינויים המוצעים בתכנון, התכנית תפורסם על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבנייה.
2. הפרסום ייעשה לתקופה של 30 יום ויבוצע באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של כל הדיירים בבניין ובבניינים הסמוכים.
3. ככול ויתקבלו התנגדויות לפרסום, הוועדה תשוב ותדון בהם בוועדה. ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נורה שקור	מוביל תכנון	23.6.2025	

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1230150
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	האשל לאה
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	3.3.2024
כתובת	הרב ש"י זווין 1, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	111	לא
30649	57	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה הרחבות דיור לרבות ממ"ד לעמודה הדרום- מזרחית, יש לבחון בתאום מחלקת התכנון הרחבות דיור לכלל יח"ד , ולכל הפחות ממ"ד. כל בינוי שלא עפ"י היתר, לרבות מרפסות שרות שהוסבו לשטח עיקרי, יסומנו כשטחים להכשרה/ מוצעים במסגרת התכנית, ויוחשבו בשטחי הבניה. יש לצרף מסמך המעיד כי שטחי הבניה המוצעים הינם בסמכות מקומית, המסמך יהיה מסמך רקע שיצורף לצרופות במערכת מבא"ת, ולא חלק ממסמכי התכנית. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר. להוסיף לשלבויות ביצוע- הינף נפרד לבניה על הגג וכל דירה תוכל לבנות בנפרד., הינף נפרד לבינוי בתת הקרקע שלבויות הביצוע בתקנון תשונה מהינף אחד לעמודה לבנייה מלמטה למעלה. לעניין ההרחבה המוצעת של דירה 2, יש להציג הרחבה זהה גם אם באופן של תכנית צל לדירה 1- בתאום מחלקת תכנון העיר, תנאי להיתר יהיה אישור מהנדס לחפירה תחת בניין קיים. לקבוע סטיה נכרת למספר יח"ד ולמספר קומות.

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן. תנאי לטופס אכלוס הינו נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתחום מגרשי המגורים בתיאום ואישור אגף שפ"ע. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הדרישות של מחלקת מידע תכנוני וקבלת חו"ד המעודכנת בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התוכנית: חפירת קומת מרתף חלקית. תוספת קומה עליונה. ותוספות בניה בכל יתר קומות הבניין לשם הרחבות יח"ד קיימות. הוראות התכנית:

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים לאזור מגורים ב'.
 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן :
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, אי, ב', ג' ד', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
 - קביעת בינוי לחפירה בקומה 1- ולתוספת בניה בקומה זו לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח .
 - קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
 3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
 5. הגדלת מספר קומות מ-4 קומות מעל קומת מרתף ל-5 קומות מעל קומת מרתף.
 6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 8. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.
 9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.
- התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.**

התוכנית הופקדה בתאריך 21/03/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 20/05/2025.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת: עו"ד שלמה אייזנשטיין המייצג את: עמותת בניין שלם (ע"ר) – יוני פוגל מורשה חתימה מטעם העמותה, חברת זק בסט ניהול ויזמות בע"מ – יוסי קצנבלוגן – מורשה חתימה מטעם חברת זק בסט בע"מ. בעלי זכויות בקרקע.

עיקרי ההתנגדות:

מתנגדים לאישור התכנית כדלקמן:

1. התוכנית פורסמה על גבי שלטי רחוב, ביום 23.03.2025, כך גם באתר מינהל התכנון מופיע המועד 23.03.2025 (<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005313984/310>).
2. בשלט הרחוב שהוצב וכן הודעות שנשלחו למרשותי, מופיע גם המועד 23.05.2025 כמועד אחרון להגשת התנגדויות.

3. באתר עיריית ירושלים מופיע בשגגה כי מועד אחרון להגשה הינו 20.05.2025.
4. מועד זה הוא שגוי, וכך גם על פי הפרסומים הרשמיים, ובאתר לא ניתן עוד להגיש התנגדות מקוונת.
5. בילקוט הפרסומים (מופיע במרשתת) פורסמה התוכנית ביום 01.04.2025. כך, שבהתאם לסעיף 102 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965- המועד להגשת התנגדויות הינו עד יום 01.06.2025.
6. מן המקובץ עולה כי טרם חלפו המועדים להגשת התנגדויות, וכי עד יום 01.06.2025 ניתן להגיש התנגדות לתוכנית.

לאור כך, למען הזהירות נקטו המתנגדים בעמדה שפורסמה על גבי השלטים, לפיה המועד האחרון הינו 23.5.25, ומגישים את כתב ההתנגדות, כאשר הוא מתומצת ונוגע לליבת ההתנגדות, והמתנגדים שומרים לעצמם את הזכות, להוסיף את פירוט טענותיהם באופן נרחב בפני הועדה, ו/או בהגשתה בתוספת מסמכים.

7. המתנגדים יעתרו לקבל את ההתנגדות ולהורות:

1. על דחיית התוכנית בשל אי קבלת הסכמת הבעלים כפי הקבוע בסעיף 2 לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף תשע"ו - 2016), זאת באופן מינימום של 33% מתוך בעלי הזכויות.
2. על דחיית התוכנית בשל אי ביצוע תצ"ר, איחוד וחלוקה. נוכח העובדה שמדובר בבקשה לבניה על גבול מגרש.
3. על דחיית התכנית בשל פגמים בפרסום מסמכי התכנית בחסר מובהק.
4. לחילופין, להורות על פרסום התוכנית מחדש, תוך קבלת עמדת וחתימות המתנגדים.
5. על דחיית התוכנית, בשל העובדה שבעלי הזכויות החוקיים מקדמים תוכנית אחרת במסגרת "פינוי בינוי", אשר בהתאם לה השטחים המבוקשים לאישור לבניה, עתידים להיות במסגרת התוכנית המוצעת שטח ציבורי בבעלות העיריה.

8. טענות המתנגדים:

1. המתנגדים הינם שני גופים ציבוריים. עמותת בניין שלם וחברת זק בסט בע"מ.
2. עמותת בניין שלם היא זו שרכשה את המקרקעין, הקימה עליו את הפרויקט, והתקשרה בהסכם עם הדיירים, וביניהם המבקש.
3. חברת זק בסט בע"מ היא החברה שמנהלת כיום את כל ענייני העמותה, לכל דבר ועניין. העתק הסכם המכר שבין המתנגדים (העמותה) ובין מגישת התכנית מצורף כנספח מס' 3.
4. בהתאם להסכמים (ראו סעיף 9 להסכם המכר המוגדר כנספח 3 המפרט את זכויות העמותה בזכויות עתידיות כולל לעניין הגשת תוכנית חדשה), המתנגדים הם בעלי מלוא הזכויות הקנייניות במגרש (למעט שטחי המגורים הספציפיים שרכש כל דייר), כאשר כל זכות שישנה כיום מעבר לאותה דירת רוכש ו/או זכות עתידית, שייכת אך ורק למתנגדים.

5. כך, התוכנית הוגשה שלא בהסכמת בעלי הזכויות, ומבלי שקיבלו את רשותם לכך.
6. המתנגדים מקדמים תוכנית 'פינוי בינוי', אשר אף הוצגה בפני גורמי התכנון בעירייה, וקיבלו את אישורם העקרוני. מצגת שהוצגה בפני העיריה בדבר תוכנית 'פינוי בינוי' וכן סיכום הישיבה מופיע כנספח 4 לבקשה.
7. התוכנית פורסמה בחסר מסמכים. באתר הוועדה וכן באתר עיריית ירושלים, לא מופיעים פרטי המבקשים. מדובר בבניין בעל מספר רב של דיירים, כאשר המבקש הינו אחד הדיירים מתוך 12 בעלי זכויות, ובנוסף זכויות המתנגדים.
8. לא ברורה עמדת יתר בעלי הזכויות, ולא ניתן לראות זאת במרשתת, ואלה אף לא הוצגו.
9. הוועדה בהחלטה מיום 15.05.2024, קובעת תנאים להפקדה, אך לא ברור אם התנאים מולאו, שכן באתר העיריה לא מופיעים כל פרטים לעניין זה, המתנגדים מבקשים לקבל את מלוא המסמכים על מנת לראות את אשר נעשה.
10. יתרה מכך, בהחלטת הוועדה נקבע כי 'החלטה זו תהא בטלה בתום 4 חודשים מיום שנמסרה מגיש התוכנית על פי סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה'. על פי המופיע באתר העיריה בחלוף 3 חודשים – היינו ביום 14.08.2024 נשלחה התראה מטעם הוועדה בעקבות אי מילוי תנאי ההפקדה.
11. והנה, ביום 10.03.2025 מופיע באתר התקבלו מסמכים לקראת הפקדה, היינו, בחלוף שנה מלאה מיום החלטת הוועדה, זאת כאשר למתנגדים אשר הינם בעלי הקרקע החוקיים ולמצער חלק מבעלי הקרקע, כלל לא יודעים מהנעשה, ואף עתה אין בפניהם שום מסמך ומידע בדברים ותהליכים שנעשו במקרקעין השייכים להם!!
12. למתנגדים אין כל מידע האם מולאו התנאים, ובעיקר מתי אלה מולאו.
13. התוכנית פורסמה בפגם מהותי: הבניין נשוא הבקשה, 'יושב' למעשה על 2 חלקות ב 2 גושים נפרדים. גוש 30644 מספר 111 וגוש מספר 30649 מספר 57. עיון בנספח הבינוי שהוגש מעלה כי הבניה המבוקשת הינה ממש על קו המגרש ומעבר לו, וזאת ללא ביצוע תצ"ר, איחוד וחלוקה כנדרש, ולא בהתאם לקביעת הוראות התוכנית בדבר שמירת קווי בנין של 2 מטר מכל צד.
14. פגם מהותי בתכנון המוצע, התכנון המוצע אינו ראוי תכנונית, יוצר עומס על המבנה הקיים, פוגע בחזות הרחוב ובאיכות חיי הדיירים, וכן אינו מתחשב במרקם הקיים של הבניין.
15. פגיעה בשוויוניות החלוקה של הזכויות המבוקשות בתוכנית, התוכנית משנה את טבלת השטחים באופן הפוגע באיזון בין בעלי הזכויות, ועל כן מחייבת אישור של כלל בעלי הדירות - אישור שלא התקבל. ניתן לראות בטבלת השטחים כי בעוד לחלק מהדירות התווספו 16 מ"ר להרחבה, ואילו לחלק מהדירות (ובכללם דירה 2 של המבקשת עצמה) מוצעת הרחבה בגודל 157 מ"ר !!! זוהי חלוקה לא הגיונית ולא הגונה ומדובר בתוכנית שמחייבת חתימת כלל בעלי הזכויות. אין ולא יכול להיות חולק כי

העמותה הינה בעלת זכות במקרקעין על פי כל דין, ומשכך יש לדחות את התוכני עד קבלת הסכמת כלל בעלי הזכויות.

לסיכום:

לאור האמור, מתבקשת הועדה לדחות את התכנית על כל מרכיביה, ולאפשר לבעלי המקרקעין להגיש תכנית מצדה, במסגרת פינוי בינוי כמפורט לעיל.

התנגדות מספר 2 :

מאת: מר פנחס אריה שינקר, גר ברחוב הרב וינגרד 3 (זווין 1) – בעלים של דירה 7 – דייר בבניין.

עיקרי ההתנגדות:

נושא: התנגדות לתכנית 1230150 – קביעת קווי בניין הפוגעים באפשרות לתוספת שוויינית לכל החזיתות, היעדר פתרונות חניה לדירות קיימות ולתוספות המוצעות, אי נכונות שטחי דירו בטבלת חישובי שטחים ואי מידתיות בזכויות הבניה ליחידות הדיר.

1. פגיעה בשוויון התכנוני:

התוכנית מציעה קווי בניין שאינם אחידים לכל חזיתות המגרש ואינם מאפשרים לבעלי המגרשים לממש זכויות בניה באופן שוויוני, בפרט בכל הקשור לתוספות בניה (למשל, ממ"דים, מרפסות, חדרי נוספים וכו').

2. פער בין חזיתות:

קביעת קווי בניין שונים לכל חזית יוצרת אפליה בפועל בין דיירים בעלי אותו שטח מגרש, ופוגעת באופן מהותי בזכותם לשימוש סביר ושווה במקרקעין.

3. היעדר הצדקה תכנונית:

לא צורפה כל הצדקה מהותית או תכנונית אשר מסבירה מדוע קו הבניין משתנה מחזית לחזית, דבר המעלה חשש לאפליה תכנונית או לשיקולים לא ענייניים.

4. סתירה לעקרונות שוויון בזכויות בניה:

התוכנית במתכונתה הנוכחית אינה עומדת באמות המידה שקבעו בתי המשפט לתכנון סביר, מידתי ושוויוני, באופן הפוגע בזכות הקניין של בעלי המקרקעין.

5. אי מתן מענה לצורבי חניה קיימים:

התוכנית איננה מספקת מענה למצוקת החניה הקיימת במתחם, גם עבור דירות קיימות אשר כיום אינן נהנות ממקומות חניה תקינים בנדרש בתקנות.

6. היעדר פתרון לתוספת השטחים:

התוכנית מציעה תוספת זכויות בניה (ליח"ד נוספות, הרחבות, ממ"דים ובדומה), אך אינה כוללת מנגנון מעשי או שטחים ייעודיים לפתרון בעיית החניה שצפויה להחמיר עם תוספת יחידות אלה.

7. פגיעה באיכות החיים ובמרקם העירוני:

היעדר פתרונות חניה יוביל להחמרת מצוקת החניה, לחניה בלתי חוקית, לחסימות תחבורה ציבורית המתרחשות כיום עוד בטרם אישור התוכנית ולפגיעה באיכות החיים של תושבים - בניגוד לעקרונות של תכנון עירוני מקיים.

8. סתירה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל – 1970:

סעיף 2.04 בתקנות מחייב קיום שטח חניה בהתאם לשטח הדירה, ולא ייתכן שתוכנית חדשה התתעלם מהנדרש בתקנות אלו תוך יצירת פער הולך וגדל בין היקף המגורים לזמינות החניה.

9. אי עמידה בהנחיות המועצה הארצית ונהלים עירוניים:

בעיר ירושלים קיימות מדיניות והנחיות ברובו הדורשות מכל תכנית להתייחס לנושא פתרונות תחבורה, חניה ושילוב תחבורה ציבורית - אלמנטים שנעדרים לחלוטין מהתוכנית.

10. אי נכונות שטחי הדירות בטבלת חישובי השטחים:

טבלת חישוב השטחים המוצגת בנספח הבינוי כוללת נתונים המתייחסים לשטחי יחידות הדיור הקיימות, אך אלו אינם תואמים את המציאות התכנונית והפיזית של הבניין. השטחים המצוינים רבים או מועטים מהשטח בפועל, מה שעלול להוביל לחישוב שגוי של זכויות הבנייה העתידיות.

11. אי מידתיות בהקצאת זכויות בנייה ליחידות הדיור:

התוכנית מציעה הקצאה בלתי שוויונית של זכויות בניה בין הדירות הקיימות, מבלי שהוצגו קריטריונים ברורים, שקופים, או סבירים לכך. דירות בעלות שטח זהה או קרוב מקבלות זכויות שונות, ללא נימוק תכנוני מוצדק – דבר הפוגע בעקרון השוויון זכויות שונות, ללא נימוק תכנוני – דבר הפוגע בעקרון השוויון ובזכות הקניין.

12. פגיעה בזכויות מוקנות ובאמון הציבור בתכנון:

חלוקה לא הוגנת של שטחים וזכויות בניה עלולה להיחשב בהפרה של עקרונות בסיסיים בתכנון- לרבות שוויון. צדק חלוקתי ושקיפות. יתרה מזאת תכנית המתבססת על נתוני שטח שגויים אינה עומדת בדרישות הדין ועלולה להיפסל בעתיד על ידי ועדות הערר או בתי משפט.

13. הפניה לתקנות:

על פי תקנה 1 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה), תשנ"ב-1992: "אחוזי בניה כוללים – היחס שבין השטח הכולל המותר לבניה במגרש לבין שטח המגרש כשהוא מבוטא באחוזים". מכאן, חישוב זכויות לפי דירה מחייב דיוק מוחלט בשטחיה.

לפיכך:

1. אבקש להורות על תיקון התכנית כך שייקבעו קווי בניין אחידים או שיהיה מנגנון שיאפשר לכל חזית לממש תוספות באופן שוויוני.
2. אבקש בזאת להחזיר את התכנית לעריכה מחודשת שתכלול פתרונות ברורים, מתוקצבים ומוסדרים לנושא החניה, או לחילופין להורות על הקפאת יישומה עד להסדרת נושא זה.

3. ייערך תיקון מקיף לטבלת חישובי השטחים – בהתבסס על מדידות עדכניות ומדויקות, תבוצע חלוקה מידתית והוגנת של זכויות הבנייה לכל דירה בהתאם לשטחה היחסי בפועל ויפורסמו אמות המידה לחלוקה באופן שקוף לכלל בעלי הזכויות.

המלצת מהנדס העיר

לקבל ההתנגדויות ולדחות את התכנית למתן תוקף

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית כמפורט להלן:

1. **לקבל את ההתנגדות של עמותת בניין שלם, וחברת זק בסט בע"מ, אשר הם בעלי מלוא הזכויות הקנייניות במגרש לרבות זכויות עתידיות, למעט שטח הדירות שנרכשו. הם מבקשים לדחות את התכנית מכיוון שהוגשה בלי הסכמת בעלי הזכויות כנדרש בחוק - סוגיית הבעלויות בבחנה בתהליך בדיקת תנאי הסף ע"י היועמ"ש של הועדה המקומית. ניתן אישור בעלויות לאחר בחינת כלל המסמכים, כגון: נסח טאבו, אישורי זכויות מרמ"י, והסכמות בעלי הדירות.**
בעת, הוצג הסכם בין מגישת התכנית לעמותה. מעיון בסעיף 9. (א) להסכם זה, עולה כי זכויות הבניה הקיימות והעתידיות שייכות לעמותה. יחד עם זאת, בסיפא של סעיף 9. (א) נקבע כי באם לדירה כלשהי ו/או ליחידה כלשהי בפרויקט יוצמד גג, הרי כי כל זכויות הבניה יכולות להיות של החבר ובעניינינו מגישת התכנית.
בתכנית מוצעות הרחבות לכל יחידות הדיור בבניין גם בעמודות בחזיתות שצומחות מהקרקע בשטח המגרש. מוצעת הרחבה על הגג רק לשלוש יח"ד בבניין (10, 11, 12). על כן, ובהתאם לסעיף 9. (א) בהסכם המצורף, זכויות הבניה הקיימות והעתידיות שייכות לעמותה. ומכאן, לצורך הגשת התכנית, נדרשת הסכמה של העמותה.
2. **בהמשך לנ"ל, בחינת יתר ההתנגדויות מתייתרת. ככל ומבקשי התכנית יהיו מעוניינים לקדם בעתיד תכנית חדשה, יצטרכו לקבל הסכמת הבעלים כנדרש. התכנית תיבחן מחדש בהתאם לתכנון שיוצע.**

3. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המקומית לדחות את התכנית.**

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
פנינה צדיק כהן	מובילה איזור תכנון	24.6.2025	

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1126135
סוג דיון:	התנגדויות לפי 106 ב
מגיש התכנית:	בירנבאום חיים בנימין
עורך התכנית:	זוננפלד נעמי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	01/12/2022
כתובת	שד' הרב י. אריה גולדקנופף 39 , רמת שלמה

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30563		31	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/07/2024	הוצגה הסכמה לביטול ההתנגדות אפשרות לבנות 2 מרפסות זיז בעומק של 2 מטרים מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית בתנאים הבאים: בפני הוועדה ההוצגה הסכמה בין המתנגדת ליזמים. ההסכמה מציעה כי שלבי הביצוע של התכנית ישונו באופן שהמתנגד יוכל לבנות שתי מרפסות בחזית המערבית בהתאם לתכנית המופקדת בזיז ללא צורך בבניה של התוספות בניה בדירה של השכן מלמטה (דירה 32) . המרפסות ייבנו בשלב הראשון בעומק שיתאפשר ללא בניה של עמודים וייבנו באופן שלא ייפגע באפשרות לבניה של התוספות בדירה שמתחת בעתיד (דירה 32) . אחרי שייבנו התוספות שמתחת ניתן יהיה להשלים את יתר המרפסת. התכנית תפורסם על פי סעיף 106ב לתקופה של 30 יום. הפרסום ייעשה לדייר שבקומה שמתחת (דירה 32) באמצעות משלוח של דואר רשום. ככול ולא יוגשו התנגדויות בתוך תקופה של 30 יום התכנית תקבל תוקף, ככול ויוגשו

התנגדויות התכנית תובא לדיון נוסף בפני הוועדה.	
לדחות את ההכרעה לצורך ניסיון להגעה להסכמות בין היזם למתנגד באמצעות יו"ר הוועדה	27/12/2023
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מבקשת להכשיר שטח שנחפר וקיים בפועל (תיק פיקוח 2021/4615). לכן יש להוסיף למטרות התכנית שמדובר בהכשרת שטח קיים וכן לסמן זאת בהתאם בנספח הבינוי (קו אדום מקווקו) יש לסמן את קווי הבניין על גבי קונטור הבינוי המאושר והמוצע המרפסת המוצעת בחזית המערבית במפלס 2.10- היא מעבר לגבול המגרש. יש לתקן כך שהמרפסת שלא תחרוג מ גבול המגרש. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר קומות. יש לרשום שימוש של מגורים בסעיף 4.1.1 יש להשלים נתונים כמותיים בטבלה 5 ולא להפנות לנספח הבינוי יש לסמן להריסה או להכשרה את כל הבינוי ללא היתר שקיים בתחום המגרש , בתאום עם תכנון העיר. תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד של מחלקת מידע תכנוני ואגף שפ"ע תנאי לתחילת עבודות הוא הריסת עבירות הבנייה בדירה של מגיש הבקשה להיתר 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 להיתר בניה פתרון חניה בתאום אגף תושיה. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות בגוש ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.	21/12/2022

בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: תוספת 2 יח"ד חדשות והרחבות יח"ד קיימות בבניין ברח' גולדקנופף 39 ו- 41 שכ' רמת שלמה, ירושלים. הוראות התכנית: - קביעת הבינויים הבאים בשטח: - קביעת בינוי להשלמת קומה 2.10- לשם תוספת שתי יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. - קביעת בינוי לחפירת קומה 4.80- לשם תוספת מחסנים וחניות, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. - קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע (מפלס 0.00) א' (מפלס +2.86) וב' (מפלס +5.72) לשם הרחבת יח"ד הכל בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת קווי בניין לבניה - הגדלת שטחי הבניה בשטח ל- 1,700.36 מ"ר, מתוכם 1,451.4 מ"ר שטחים עיקריים מעל ומתחת לכניסה הקובעת ו- 248.96 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. - הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 10 יחידות דיור ל- 12 יחידות דיור בתא שטח מס' 1. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה. - קביעת הוראות בגין עץ לעקירה / כריתה. - קביעת הוראות בגין ביטול סעיפי סטיה ניכרת מתכנית 14000 ד'. התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 08.09.2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02.12.2023 לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות, שתי התנגדויות נמשכו ונותרה התנגדות אחת. התנגדות מספר 1 (חיים בירנבאום) והתנגדות מספר 2 (דוד שפירא) הוסרו. הועדה המקומית דנה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית בתאריך 10.7.2024 בהחלטת הועדה נקבע כי התכנית תפורסם על פי סעיף 106ב לתקופה של 30 יום. הפרסום ייעשה לדייר שבקומה שמתחת (דירה 32) באמצעות משלוח של דואר רשום. ככול ולא יוגשו התנגדויות בתוך תקופה של 30 יום התכנית תקבל תוקף, ככול ויוגשו התנגדויות התכנית תובא לדין נוסף בפני הועדה. לתוכנית הוגשה התנגדות 1: מר אהרון פרייל, גודלקנופף 39, 41, דירה מספר 32

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית הוגשה ללא הסכמת המתנגד וללא ידיעתו, ובניגוד להוראות החוק לעניין הסכמות.
2. ההרחבה המוצעת בדירת המתנגד בחזית הדירה ועל חשבון חצר קיימת מוצמדת לדירה בשטח של 50 מ"ר ומרפסת פתוחה בשטח של 16 מ"ר. כל ערכה של הדירה הינה החצר החיונית למשפחה במשך כל ימות השנה ובמיוחד בחג הסוכות.
3. מתנגדים לבניית מרפסת זיז לדירת משפחת בלוי (השכן בדירה שמעל מס' 34) מעל חצר המתנגד, אשר תגרום לחנק והחשכה, מרפסת הזיז המוצעת תפגע בבניית סוכה בחצר ותוביל להחשכה והאפלה של סלון הדירה ומטרידים שונים. וביתר שאת כשאין בכוונת המתנגד להרחיב את סלון דירתו כלל.
4. מתנגדים להרחבת הסלון בדירת משפחת בירנבאום, דירה 31, הצמודה לדירת המתנגד בקומת הקרקע, ובניית מרפסת מעליה, כיוון שייגרם נזק של מחנק והחשכה והיזק ראייה קשה וחדירה לפרטיות, כל החזית של הבית נפגמת כשלא תהיה שום אחידות בבנייה.
5. התנגדות להכשרת בניה של דירה 31 משפחת בירנבאום, דירה 31, הצמודה לדירת המתנגד בקומת הקרקע בחפירה מתחת לדירות וגלישה לשטח המצוי מתחת לדירת המתנגד כדי להכשיר בניה ויצירה של יח"ד חדשות מתחת למפלס הקרקע.
6. לפני משורת הדין מציעים חלופה: מגיש התכנית בירנבאום יוכל להכשיר את חריגות הבניה ובלבד שלא יחפור מתחת לדירת המתנגד. מגיש התכנית לא ירחיב את הסלון של דירתו כלל. מרפסות זיזיות תיבנינה עד לקו סלון דירת המתנגד, ולא תקרה את החצר הצמודה.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:

1. **לדחות** את ההתנגדות להרחבה המוצעת לדירת המתנגד בחזית יח"ד על חשבון החצר החיונית למשפחה במשך כל ימות השנה ובמיוחד בחג הסוכות. בנוסף, התנגדות להרחבת סלון דירה 31 הצמודה לדירת המתנגדים – בדיון שהתקיים בהתנגדויות הושגה הסכמה בין הצדדים לגבי הבינוי המוצע בתכנית, לרבות הרחבה מוצעת למתנגד. התכנית פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106ב' רק לעניין שלביות הקמה של המרפסות מעל חצר המתנגד.

2. **לדחות** את ההתנגדות להקמת מרפסות זיז מעל החצר של דירה 32 באופן שיגרום להחשכה, היזק ראייה ופגיעה בפרטיות ויפגע בגודל הסוכה - התכנית פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106ב' לאחר שהצדדים הסכימו לתיקון שלבי הביצוע בתכנית כך שהם ישונו באופן שהמתנגד יוכל לבנות שתי מרפסות בחזית המערבית בהתאם לתכנית המופקדת בזיז ללא צורך בבניה של התוספות בניה בדירה של השכן מלמטה (דירה 32). המרפסות ייבנו בשלב הראשון בעומק שיתאפשר ללא בניה של עמודים וייבנו באופן שלא ייפגע באפשרות לבנייה של התוספות בדירה שמתחת בעתיד (דירה 32). אחרי שייבנו התוספות שמתחת, ניתן יהיה להשלים את יתר המרפסת.

בכל והמתנגד לא מעוניין לבנות את התוספת המוצעת לדירתו, יוכל השכן מעליו לבנות מרפסות זיז, כפי שהוסכם בדיון. ראוי לאפשר לדירות בקומה א' שמעל דירת המתנגד (33,34) להרחיב בקונטור המבנה הקיים וכמוצע בתכנית, ולקבל מרפסת זיז. הפגיעה בחצר דירת המתנגד תהיה מצומצמת ומידתית ביחס לתרומה לדירות השכנים שבקומה שמעליו.

3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין חפירה בשטח המצוי מתחת לדירת המתנגד לצורך הכשרת בניה, הוספת מחסן ושטחי שירות, ויצירת 2 יח"ד חדשות בקומת המחסנים - התכנית פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106ב' רק לעניין מרפסות מעל לחצר המתנגד.

4. **לדחות את הצעת החלופה** לאפשר הכשרת הבניה בקומת המחסנים בלי לחפור מתחת לחצר המתנגד, הקמת מרפסת זיז עד לקו הסלון של דירת המתנגד, מגיש התכנית (דירה 31) לא ירחיב את הסלון בקומת הקרקע - התכנית פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106ב' רק לעניין מרפסות מעל לחצר המתנגד.

5. **לדחות את ההתנגדות** כי התכנית הוגשה ללא ידיעתו וללא הסכמת המתנגד - חתימתו של

המתנגד מופיעה בדף החתימות שאושר ע"י הלשכה המשפטית בשלב עמידה בתנאי סף. בנוסף,
הועדה קבעה שיבוצע פרסום נוסף של החלטת הועדה לעניין ההתנגדויות במסגרת סעיף 106ב
על מנת שתהיה למתנגד אפשרות להתנגד לתכנית.
6. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמה מילר		יום א' 27.10.2024	

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	967455
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אבו עסב באסם
עורך התכנית:	קין שושי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	30/08/2023
כתובת	אל ערבי , בית חנינה רח' אל ע'רבי פינת רח' אל קסר , תל אל פול, שכ' בית חנינא בירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30614	1008	כן
30614	1004	כן
30614	110	כן
30614	1104	כן
30614	1006	כן
30614	1001	כן
30614	1000	כן
30614	1005	כן
30614	1102	כן
30614	1100	כן
30614	1107	כן
30614	105	כן
30614	1007	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/01/2024	חברים שנכחו: גידי בן עמי- יו"ר, יעקב הלפרין, שולמית מונסונגו. החלטה: לשוב ולדון.
27/12/2023	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש לציין כי מדובר על חלקה שקיימת בה עברת בנייה משמעותית מאוד הן בהיקף העברה והן בעובדה כי מעבר לבניין שבנוי בעברת בנייה נוספו עברות בנייה נוספות הכוללת סככה בשטח של כ 350 מטר מעבר לגבולות החלקה, פיתוח שטח מעבר לגבולות החלקה כולל על שטח בזכות דרך , וביצוע עבודות חפירה בולטות בשולי תל אל פול שהוא אתר טבע עירוני ואזור רגיש נופית. התכנית נדונה כבר מספר פעמים לאורך השנים בוועדות התכנון שדחו את התכנית. ההצדקה היחידה לקידום התכנית היא העובדה כי בפועל בוצע כביש על ידי עיריית ירושלים שחדר למגרשי מגורים מצפון ובפועל הקטין את מגרשי המגורים מצפון.

התכנית מציעה הסדרה של כביש שבוצע בפועל אך אינה מציגה בצורה ברורה את רציפות הכביש ואת ההמשכיות שלו.

המודד של התכנית טוען כי אין רציפות של הכביש בין התכניות המאושרות, ומחלקת ה-gis טוענת כי הדבר אינו נכון, יש להבהיר נושא זה מול מחלקת מידע ומחלקת ה-gis בעיריית ירושלים המעגנת את התכניות.

לאחר ברור זה, הקו הכחול של התכנית יכול את כל הדרך ויסדיר אותה בצורה רציפה וברוחב אחיד.

רוחב הדרך בחזית מגרש 1 תהיה זהה לרוחב הדרך בכל הכביש ממזרח, גם אם המשמעות היא שיש להרוס קירות פיתוח וגדרות של הבניין הקיים בחלקה זו.

יש לוודא במסגרת התכנון כי יש מדרכה ראויה לכל אורך הדרך ברוחב של 2 מטר לפחות וכי כל המדרכות יהיו בייעוד של דרך.

בחזית הצפונית של תכנית 666628 שאינה כלולה בתחום התכנית, רוחב הדרך יהיה רחב יותר בהתאם לקיים + ההרחבה המוצעת בחלק הצפוני כדי שלא להרוס את הכביש שבוצע.

התכנית אינה מסדירה ייעוד דרך שבוצע בפועל בתחום חלקות 24 ו-103 מצפון לחלקה 105 שבתחום התכנית – יש להרחיב את הקו הכחול ולהסדיר גם את קטע דרך זו.

מגרשים 2+3 :

על פי המדיניות ניתן היה להגדיל את זכויות הבנייה במגרשים אלה ולהפריש שטחים עבור שטחי ציבורים בהתאם למדיניות.

לאור העובדה כי מדובר במגרשים ריקים ללא עברות בנייה וכי בפועל בוצע בשטחם כביש על ידי עיריית ירושלים ניתן להתייחס אליהם בנפרד ולקבוע כי בכל אחד מהם ייקבעו זכויות בנייה של 160 אחוז ב-4 קומות.

ממגרשים אלה לא תוצע הפרשת קרקע נוספת מעבר לייעוד דרך המוצע.

השטח המוצע בתשריט עם זיקת הנאה להולכי רגל עבור מדרכה ישנה את ייעודו לדרך חדשה וזאת מכיוון ששטחים המיועדים לשטחים ציבוריים צריכים להיות בייעוד ציבורי בבעלות העירייה ולא בבעלות פרטית עם זיקת הנאה.

אחוזי הבניה במגרשים אלה יחושבו מגודל המגרש המקורי לפני הפקעת הדרך כדי שלא יינזקו מביצוע הדרך במגרשם.

פתרונות החניה המוצעים במגרשים אלה אינם ברורים, יש להימנע משימוש במעלית רכב ככול ויש חלופות של רמפה למגרשים אלה.

מיקום הכניסה לחניה ממערב קרוב מאוד לצומת יש לבחון מיקום זה בתיאום עם אגף תושיה.

יש לבחון כניסה משותפת לשני תאי שטח אלה.

התכנית מציעה קומות חניה מעל לקרקע לכיוון מגרשים שכנים – יש לתקן זאת ולא לאפשר קומות חניה מעל פני הקרקע בחתכים השונים.

לאור צמצום המגרשים והשארית שטחי הבניה בהתאם למדיניות ניתן יהיה להציע עד 6 קומות בכל חתך.

מגרש מספר 1:

התכנית מציעה איחוד וחלוקה בשטח שאינו מוסדר ולא ניתן להציע בו איחוד וחלוקה- יש לבטל את האיחוד וחלוקה המוצע בתכנית.

התכנית מציעה הגדלה של תא שטח מספר אחד באמצעות הגדלת הקו הכחול על שטח מטרקה מדרום לתכנית ועל חשבון שטח ביעוד מתארי על פי תכנית 3000ב.

אין כל הצדקה להרחיב את חלקה 105 דרומה ולשנות את גבול החלקה דרומה ולכן יש לבטל איחוד מוצע זה ולהציע בינוי בחלקה 105 בלבד ולא מעבר לכך- מדובר בשטח שאינו בבעלות מגיש התכנית בחלקו ובשטח המוגדר כטבע עירוני .

כל הבינוי המוצע והקיים בפועל מדרום לחלקה 105 יסומן להריסה כולל החזרת המדרון שבוצעו בו קירות תמך , למצבו הטבעי.

לאור התמשכות עברות הבניה והיקפם, תנאי להפקדת התכנית יהיה הריסת כל עברות הבנייה ופיתוח השטח בתחום הדרך הציבורית.

בתיאום עם לשכת התכנון יש לקובע שטחים לאטימה בבניין כתנאי להפקדה בהתאם למדיניות של אי עידוד עברות בנייה.

השימוש המוצע בכל קומת המרתף אינו מסומן ואינו ברור – יש להבהיר את השימושים בכל החללים.

פתרון החניה המוצע אינו אפשרי ולא ניתן להיכנס לשטח שמוגדר כחניה בתכנית – יש לתת מענה לפתרון חניה על פי התקן בתחום החלקה ולהציג זאת בברור בנספח התנועה.

אחוזי הבניה יהיו 160 אחוז מרבי בבינוי של 4קומות בכל חתך- יש לתקן את התכנית בהתאם ולהציג בינוי התואם לזכויות אלה ולא רק הכשרה של הבניין הקיים+ תוספות קטנות.

נספח הבינוי מתייחס לבניין הקיים כאילו הוא חוקי בזמן שכל הבניין אינו חוקי- יש לסמן על פי המקובל את כל עברות הבנייה שהתכנית מבקשת להכשיר בקו מקוואדום.

נספח הבינוי אינו מציג בקומות את הקומה הנוספת המוצעת ולא ברור אם מוצע להציע קומה במקום גג הרעפים הקיים.

למרות שבתכניות קודמות הוועדות התייחסו לכך שהתכנית אינה מציגה נכון את הנתונים של התכנית ושל עברות הבנייה, גם תכנית זו אינה מתייחסת כלל להיקף עברות הבנייה המוצע להכשרה בתכנית- לא בנספחי הבינוי ולא בתקנון התכנית – יש להבהיר זאת באופן ברור גם בנספח הבינוי כמקובל בטבלה ובסימון וגם בתקנון התכנית.

יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם להחלטות כאמור.

סעיף 5 – מציין אחוז בנייה שאינם משקפים את הבינוי המוצע ואת זכויות הבנייה המוצעים – יש לתקן בהתאם למקובל ולבטל את כל ההערות מתחת לטבלה שהם מיותרות.

יש לקבוע סעיף 7.2 משך מימוש התכנית.

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא אישור אגף הנכסים

חלוקה ו/או רישום

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

הפקעה

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות

ההפקעה ממגישי התכנית.

להטמיע את הערות המחלקה לאיכות הסביבה:

יש להגיש נספח ניהול נגר כתנאי להפקדת התכנית

הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית

גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית.

בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות בליווי ופיקוח אקולוג. אין לאפשר נסיעה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, למעט בשטחים המופרים כיום. אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר. לא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית ו/או שטחים שסומנו לשימור בתוך גבול התכנית. אין להציב תשתיות איסוף אשפה מחוץ לגבול השטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי 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.	
התכנית ירדה מסדר היום.	24/12/2023
התכנית ירדה מסדר היום.	10/12/2023
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את מערך הדרכים בתחום התכנית.	31/05/2022

תיאור חדש להתנגדויות			
מטרת התוכנית: הקמת מבני מגורים והסדרת הדרך. מטרת התוכנית: 1. שינוי יעוד מדרך מאושרת, אזור מגורים 1 מיוחד, אזור בניה עד 3 קומות למגורים ב. 2. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג', ושטח ציבורי פתוח. 3. שינוי יעוד ממגורים 5, מעבר ציבורי להולכי רגל לדרך מוצעת. 4. קביעת קווי בניין מירביים. 5. קביעת שטחי בניה מירביים. 6. קביעת מספר קומות מירבי. 7. קביעת הוראות בינוי. 8. קביעת הוראות בגין גדרות, סככה ומבנים להריסה. 9. קביעת הוראות בדבר שלביות הביצוע. 10. קביעת הוראות בדבר תנאים בהליך רישוי. 11. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית. 12. קביעת הוראות עבור זכות מעבר לרכב ורגל.			

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

לתוכנית הוגשו 2 התנגדות:

התנגדות מספר 1 :

באמצעות משרד עורכי דין - קעאר ושות' מייצג:

ג'ועבה בסאם, ת.ז. 080434632

ג'ועבה טארק, ת.ז. 02330897

ג'ועבה ג'אסם, ת.ז. 024710634

עיקרי ההתנגדויות:

1. על החלקה דנן חלה תכנית לאיחוד וחלוקה 7155ב'. חשוב להדגיש כי המתנגדים לא היו מודעים להליכי אישור תכנית 7155ב' וידעו לראשונה על קיומה אך ורק במהלך הכנת התנגדות זו ובסמוך למועד הגשתה בלבד. אילו המתנגדים ידעו אודות תכנית 7155ב' הם היו מגישים התנגדות לגביה נוכח הפגיעה הקשה

בחלקה ובזכויותיהם. המתנגדים שומרים על זכותם לנקוט בכל הליך חוקי נגד התוכנית לאיחוד וחלוקה 7155ב'.

2. במסגרת תכנית 7155ב' חולקה החלקה לשלושה מגרשי תמורה, הופרשו מתוכה שטחים לצרכי ציבור ו/או מגרשי תמורה שהוקצו לחלוקת אחרות וכן הופרש מעבר להולכי רגל העובר בין בתי המתנגדים.
3. התוכנית מושא ההתנגדות מבקשת להסיט דרך ברוחב של כ- 14 מ' כדי להכשיר המבנה הקיים בתא שטח 1 ולהוסיף לו בינוי, להקים מבנה בן חמש קומות מעל 4 קומות חניה בנוסף למבנה בן 3 קומות בתא שטח 2 וכן מבנה בן 5 קומות מעל קומת מסחר מעל לשתי קומות חניה. בנוסף, התוכנית מושא ההתנגדות מציעה, בין היתר, לעשות שימוש במעבר להולכי רגל שאושר במסגרת תכנית 7155ב' והעובר בתוך חלקת המתנגדים וזאת ככניסה שלישית לחנייה תת קרקעית.
4. המתנגדים יטענו כי מדובר בדרך להולכי רגל שנועדה לשרת את המבנים שהיו קיימים על החלקה דנן ערב אישור תכנית 7155ב' העוברת בין מבנים השייכים לאותה משפחה ובצמוד לבתים אלה ואף בקו אפס עם חלק מהמבנים תוך פגיעה קשה בפרטיות משפחת המתנגדים ואורח חייהם.
5. חשוב להדגיש כי מדובר במעבר להולכי רגל שהותר לעשות בו שימוש מוטורי אך ורק במטרה לשרת את המבנים שהיו קיימים ערב אישור תכנית 7155ב' וכי מעבר זה אינו אמור ואינו יכול לעמוד בעומסים המבוקשים במסגרת התוכנית מושא ההתנגדות.
6. המתנגדים פנו לאינג' סעד עבד אל לטיף, מהנדס תחבורה, כדי שיבחן את הוראות התוכנית מושא ההתנגדות. אינג' עבד אל לטיף הכין חוות דעת אשר עיון בה מעלה, בין היתר, כדלקמן:

- לפי נספחי התנועה והבינוי מוצעות 3 כניסות לחניון המשותף במפלסים שונים בניגוד למדיניות התכנון של עיריית ירושלים המבקש להציע כניסה אחת לחניון.
- בהתאם להנחיות תכנון חניה פרק ד' תכנון חניונים, גישה חד נתיבית מתאפשרת כאשר החניון משרת עד 40 מקומות ובאורך עד 25 מ'. דרך הגישה המוצעת מהצפון הינה ברוחב של 5 מ' בלבד, אינה בקו ישר המשכי, ואורכה מעל 50 מ' וזאת בסתירה להנחיות כאמור לעיל. לא זו בלבד, השביל להולכי הרגל משרת כיום כ- 15 חניות ליחידות הקיימות והחניון המוצע משרת 35 חניות, יוצא שהשביל להולכי רגל אמור לשרת כחמישים חניות וזאת בסתירה להנחיות הנ"ל.
- השביל להולכי רגל נמצא כיום בשיפוע של כ- 15% דבר הסותר את הנחיות התכנון של משרד התחבורה לכבישים ציבוריים.
- השביל להולכי רגל משרת כיום את המבנים הקיימים אשר חונים בצד אחד ונשאר מעבר לכיוון אחד בלבד ללא פתרון בטיחותי להולכי הרגל.
- השביל להולכי רגל אינו יכול לעמוד בעומסים של התכנון המוצע בנוסף לבינוי הקיים. אישור התוכנית במתכונתה המוצעת תגרום לסכנה בטיחותית לכל המשתמשים בשביל להולכי הרגל.

7. חמור מכך, השביל להולכי רגל סלול בצורה חלקית בלבד וסלילתו תגרום להריסת מבנים קיימים מזה מספר עשורים, ביטול מספר חניות קיימות המשמשות את המבנים הקיימים ללא כל חלופה, תעבור בצמוד ואף בקו אפס עם מבנים קיימים תוך פגיעה בפרטיות הדיירים, סיכון חייהם ממש, פגיעה אנושה באורח חייהם ותגרום לחיכוך יומיומי מיותר לחלוטין בין השכנים.
8. במסגרת התוכנית מושא ההתנגדות מבוקש להסיט דרך ברוחב של כ- 14 מ' לכיוון צפון ולהקטין שטח מגרשים מס' 109א' ו- 110א' כדי להכשיר את המבנה העומד בחלקו על חלקה 105 ובחלקו האחר על תוואי הדרך המאושרת ובכך נוצר אילוף לעשות שימוש במעבר להולכי רגל לצורך כניסה לחניה. וכאן עולה השאלה מדוע על המתנגדים ובני משפחותיהם להיענש בגין עבירות שבוצעו על ידי אחרים!!!.
9. התוכנית מציעה קומות חניה בקו בניין אפס דבר שיגרום להקמת מספר קומות חניה במרחק של שלושה מטרים בלבד מהבנוי הקיים על מגרש 107ג' וזאת בסתירה קוטבית למדיניות ועדה נכבדה זו המבקשת לשמור על מרחק של 6 מ' בין הבניינים.
10. כמו-כן, ביצוע החפירה להקמת הבינוי המוצע וכן סלילת השביל להולכי רגל בצמוד למבנה הקיים על מגרש 107ג' הנ"ל, תגרומנה לו נזקים חמורים, עלולה להביא לקריסתו ותחסום את גישת דייריו לבתיהם!!!. סלילת השביל להולכי רגל במפלס המתאים לכניסה לחניון תחסום את הגישה היחידה לדירות הקיימות על מגרש 107ג'.

11. חשוב להדגיש כי המתנגד בסאם ג'ועבה רכש חלק מהזכויות במגרש 110א' (החופף לתא שטח 2 לפי התוכנית מושא ההתנגדות), לא שיתפו אותו בהליכי התכנון, אינו מסכים לתוכנית ושומר על זכותו לנקוט בכל הליך משפטי מתאים כדי למנוע מיזמי התוכנית לפגוע בזכויותיו הקנייניות.
12. אשר-על-כן, כבוד הוועדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות ולהורות על ביטול הכניסה לחניון מהשביל להולכי הרגל העובר בחלקת המתנגדים. כמו-כן, כבוד הוועדה מתבקשת להורות על צמצום הבינוי המוצע והרחקתו ממגרש 107ג' באופן שישמור מרחק של 6 מ' לפחות בין הבניינים.
13. בנוסף, הנכם מתבקשים להמציא את ההזמנה לדיון באמצעות הדואר האלקטרוני הואיל וניסיון העבר מלמדנו כי במקרים רבים ההזמנות באמצעות הדואר נמסרות אחרי מועד הדיון אם בכלל.

התנגדות מספר 2 :

מאת: לואי ברקאת

מס זהות 033004151

עיקרי ההתנגדויות:

1. מצהיר כי קיומה וביצועה של התוכנית שבכללה מבוקש להרוס ולקחת את חלק מהאדמה הפרטית של הבניין חלק זה קיום מהווה חניה וגן ילדים. מקום בו הילדים של הדיירים משחקים באופן מוגן.
2. ביצוע התוכנית יגרום לזקירת הילדים לשחק בכביש, וכן הוצאת הרכבים של הדיירים לכביש.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שעל החלקה דנן חלה תכנית לאיחוד וחלוקה 7155ב'. חשוב להדגיש כי המתנגדים לא היו מודעים להליכי אישור תכנית 7155ב' וידעו לראשונה על קיומה אך ורק במהלך הכנת התנגדות זו ובסמוך למועד הגשתה בלבד. אילו המתנגדים ידעו אודות תכנית 7155ב' הם היו מגישים התנגדות לגביה נוכח הפגיעה הקשה בחלקה ובזכויותיהם. המתנגדים שומרים על זכותם לנקוט בכל הליך חוקי נגד התוכנית לאיחוד וחלוקה 7155ב'. המקום הרלוונטי לתקוף את התכנית המאושרת בבית המשפט ולא במסגרת תכנית זו ולכן התנגדות זו אינה רלוונטית לדיון בתכנית זו.
- לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתוכנית מושא ההתנגדות מבקשת להסיט דרך ברוחב של כ- 14 מ' כדי להכשיר המבנה הקיים בתא שטח 1 ולהוסיף לו בינוי, להקים מבנה בן

חמש קומות מעל 4 קומות חניה בנוסף למבנה בן 3 קומות בתא שטח 2 וכן מבנה בן 5 קומות מעל קומת מסחר מעל לשתי קומות חניה. בנוסף, התוכנית מושה ההתנגדות מציעה, בין היתר, לעשות שימוש במעבר להולכי רגל שאושר במסגרת תכנית 7155' והעובר בתוך חלקת המתנגדים וזאת ככניסה שלישית לחנייה תת קרקעית – המתנגדים יטענו כי מדובר בדרך להולכי רגל שנועדה לשרת את המבנים שהיו קיימים על החלקה דן ערב אישור תכנית 7155' העוברת בין מבנים השייכים לאותה משפחה ובצמוד לבתים אלה ואף בקו אפס עם חלק מהמבנים תוך פגיעה קשה בפרטיות משפחת המתנגדים ואורח חייהם - לא ברור מה כוונת המתנגדים, אין בתכנית המאושרת מעבר ציבורי להולכי רגל שמתבטל בתחום התכנית, ככול והכוונה היא למעבר שהיה קיים טרם אישור תכנית 7155' אז כאמור הטענה לא רלוונטית בשלב זה..

2. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניי שהמתנגדים פנו לאינג' סעד עבד אל לטיף, מהנדס תחבורה, כדי שיבחן את הוראות התוכנית מושה ההתנגדות. אינג' עבד אל לטיף הכין חוות דעת אשר עיון בה מעלה, בין היתר, כדלקמן:

א. לפי נספחי התנועה והבינוי מוצעות 3 כניסות לחניון המשותף במפלסים שונים בניגוד למדיניות התכנון של עיריית ירושלים המבקש להציע כניסה אחת לחניון.

ב. בהתאם להנחיות תכנון חניה פרק ד' תכנון חניונים, גישה חד נתיבית מתאפשרת כאשר החניון משרת עד 40 מקומות ובאורך עד 25 מ'. דרך הגישה המוצעת מהצפון הינה ברוחב של 5 מ' בלבד, אינה בקו ישר המשכי, ואורכה מעל 50 מ' וזאת בסתירה להנחיות כאמור לעיל. לא זו בלבד, השביל להולכי הרגל משרת כיום כ- 15 חניות ליחידות הקיימות והחניון המוצע משרת 35 חניות, יוצא שהשביל להולכי רגל אמור לשרת כחמישים חניות וזאת בסתירה להנחיות הנ"ל.

ג. השביל להולכי רגל נמצא כיום בשיפוע של כ- 15% דבר הסותר את הנחיות התכנון של משרד התחבורה לכבישים ציבוריים.

ד. השביל להולכי רגל משרת כיום את המבנים הקיימים אשר חונים בצד אחד ונשאר מעבר לכיוון אחד בלבד ללא פתרון בטיחותי להולכי הרגל.

ה. השביל להולכי רגל אינו יכול לעמוד בעומסים של התכנון המוצע בנוסף לבינוי הקיים. אישור התוכנית במתכונתה המוצעת תגרום לסכנה בטיחותית לכל המשתמשים בשביל להולכי הרגל.

ו. חמור מכך, השביל להולכי רגל סלול בצורה חלקית בלבד וסלילתו תגרום להריסת מבנים קיימים מזה מספר עשורים, ביטול מספר חניות קיימות המשמשות את

המבנים הקיימים ללא כל חלופה, תעבור בצמוד ואף בקו אפס עם מבנים קיימים תוך פגיעה בפרטיות הדיירים, סיכון חייהם ממש, פגיעה אנושה באורח חייהם ותגרום לחיכוך יומיומי מיותר לחלוטין בין השכנים. יש לקבל התייחסות מקצועית של יועץ התנועה של הוועדה המחוזית לטענות אלה ובמידת הצורך לתקן את התכנית בהתאם.

3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבמסגרת התוכנית מושא ההתנגדות מבוקש להסיט דרך ברוחב של כ- 14 מ' לכיוון צפון ולהקטין שטח מגרשים מס' 109א' ו- 110א' כדי להכשיר את המבנה העומד בחלקו על חלקה 105 ובחלקו האחר על תוואי הדרך המאושרת ובכך נוצר אילוץ לעשות שימוש במעבר להולכי רגל לצורך כניסה לחניה. וכאן עולה השאלה מדוע על המתנגדים ובני משפחותיהם להיענש בגין עבירות שבוצעו על ידי אחרים!!!-. התכנית מצעה תכנון של כביש הקיים בפועל שנים רבות ומסדירה אותו, הכביש בוצע על ידי העירייה ולא על ידי מגישי הבקשה במגרש 1, בנוסף התכנית מגדילה את זכויות הבניה בהתאם למדיניות ולכן אינה פוגעת מבחינה זו מתנגדים למרות ההפקעה המוצעת.

4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתוכנית מציעה קומות חניה בקו בניין אפס דבר שיגרום להקמת מספר קומות חניה במרחק של שלושה מטרים בלבד מהבניינים הקיימים על מגרש 107ג' וזאת בסתירה קוטבית למדיניות ועדה נכבדה זו המבקשת לשמור על מרחק של 6 מ' בין הבניינים- אין מניעה להציע בניה של חניות בקו בניין אפס ללא פגיעה בבניינים סמוכים, מעל הקרקע מוצעים קווי בניין התואמים למדיניות.

5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמצהיר כי קיומה וביצועה של התוכנית שבכללה מבוקש להרוס ולקחת את חלק מהאדמה הפרטית של הבניין חלק זה קיום מהווה חניה וגן ילדים. מקום בו הילדים של הדיירים משחקים באופן מוגן- לא ברור מההתנגדות על איזו חלקה מדובר, ככול והכוונה לשטח הכלול בחלקה 110 ומגודר – מדובר על שטח שגם על פי התכנית המאושרת מיועד לדרך ומועד להפקעה.

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

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1024645
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	אסדן חסדא שותפות מוגבלת
עורך התכנית :	אגמון נורית
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	13/08/2023
כתובת	יהושע בן נון 35 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	159	לא
30004	101	לא
30004	174	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	1. הוועדה החליטה על הפקדת התכנית בכפוף לתיקונים ביום 08.01.2024, וכן החליטה על שינויים בהחלטתה על מנת לאפשר צירוף של חלקות נוספות לתכנית בתאריך 12.08.2024. 2. בהמשך לתיקון החלטת הוועדה לעניין הרחבת תחום התכנית, בסעיף 4 להחלטתה נקבעה תכנית למגדל המוצע בשלב ב' לתכנית. במסגרת עדכון מסמכי התכנית ובהתייחס לשטחי הבניה הנדרשים לשם יישום התכנית בכללותה ולהחלטות הוועדה הקודמות, נמצא כי על מנת לקבוע את תכנית המגדל ל-650 מ"ר נדרש לאפשר תוספת של 4 קומות נוספות, כך שסך הקומות במגדל זה יעמוד על 34 קומות וזאת ללא תוספת שטחי בניה. מעבר לכך ובהמשך להחלטות הוועדה הקודמות תיקבע קרן תחזוקה ארוכת טווח גם על בניין זה, בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה. 3. בהקשר זה הוועדה תציין כי יתרת תא השטח המתקבל בתחום התכנית בייעוד שצ"פ הוא כמחצית משטח החלקות הנכנסות בייעוד מגורים וכי המגדל המוצע כולל שימושים בקומות המסד עבור מסחר, תעסוקה וכן הפרשות מבונות. 4. בהמשך לאמור ובהתייחס לחוות דעת שמאי הוועדה ובהתייחס לכך שמדובר במתחם המצוי בסמוך לשני צירי רק"ל וכולל בתחומי הפרשות של יותר ממחצית שטחי הקרקע וכן הפרשות מבונות הוועדה מקבלת את עדכון הבינוי המוצע. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון. 5. כמו כן, הוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות ההקצאה והאיזון ואישר אותן. בהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון המעודכנות. 6. הוועדה קובעת כי יתר סעיפי ההחלטה מיום 08.01.2024 וכן מיום 12.01.2024 יעמדו בעינם, וכי התכנית תופקד בכפוף למילוי יתר התנאים בהחלטותיה.
	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי. החלטה : 1. הוועדה החליטה על הפקדת התכנית בכפוף לתיקונים ביום 08.01.2024. בהמשך להחלטת הוועדה בסעיף 1 מצויין כי במקביל לתכנית שבענייננו, מקודמות יוזמות נוספות להשלמת ההתחדשות העירונית של הבינוי לאורך רחוב בן זכאי, והוועדה רואה חשיבות בעידוד קידום ההתחדשות בבlook כולו, וזאת בראייה מתחמית ולא באמצעות התחדשות נקודתית במסגרת היתרים מכוח תמ"א 38. בהמשך לאמור קבעה הוועדה החלטה בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק לעניין
12/08/2024	

מתחמים סמוכים. 2. במסגרת עדכון מסמכי התכנית לרבות הרחבת תחום התכנית והכללת חלקה 159 שבבעלות עיריית ירושלים, הוצע ע"י מגיש התכנית לכלול בתכנית שבעניינינו חלקות נוספות: 149,155,157. הוועדה סבורה כי הכללתן של חלקות אלה לתכנית שבעניינינו, מאפשרת תכנון בראייה מתחמית באופן העולה בקנה אחד עם החלטת הוועדה מיום 8.1.24 ובאופן אשר משפר באופן משמעותי את ממשק התכנית עם הרק"ל וכן את הצרכים הציבוריים בתכנית ועל כן מחליטה להכליל בתחום התכנית. 3. בהתאם לכך הוועדה קובעת כי תחום התכנית יורחב כך שיכלול את חלקות 149,155,157. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינה של לשכת התכנון את היקף ההסכמות ביחס לשלוש החלקות כאמור (50% מכל בית משותף וסה"כ 60% מהמתחם). 4. בתחום חלקות 149,155,157 יוצע מגדל עד 30 קומות מעל קומת מסד בקו בנין 'ס' כלפי הרק"ל הכולל עירוב שימושים בהנחיית לשכת התכנון, ותוך שמירה על מרווח בין בניינים שלא ייפחת מ' 15 מ' מקומת המסד של המגדל הצפוני. תכנית המגדל הנוסף לא תעלה על 650 מ"ר. 5. יתרת שטח המגרש המתקבל (ללא תכנית הבינוי המוצע כאמור) ייקבע ביעוד שצ"פ אשר יאפשר מעבר רציף בין ציר הרק"ל ברחוב בן זכאי לבין השצ"פ המרכזי המוצע בפנים המתחם. מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון. 6. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי לאור הרחבת תחום התכנית ניתן לשפר את השלד הציבורי וכן את העמדת הבינוי המוצע כפי שנקבעה בהחלטת הוועדה באופן הבא: בהמשך לסעיף 8 להחלטת הוועדה, הוועדה מקבלת את הצעת מגיש התכנית ליצירת קומת מסד רציפה ומעליו מבנה בגובה כולל של 8.5 קומות כלפי יהושע בן נון ומבנה בן 9.5 קומות כלפי הפארק. הוועדה סבורה כי הצעה תכנונית זו מייצרת דופן פעילה כלפי השצ"פ הפנימי וגג פעיל מעל קומת המסד. בהמשך לאמור השימושים הציבוריים בתכנית כפי שנקבעו, ימוקמו כלפי השצ"פ הפנימי ובמגדלים כלפי רחוב בן זכאי. 7. בהתייחס לגובה המבנים המרקמיים, הוועדה תבהיר כי התכנון העדכני בהתאם להחלטת הוועדה מיום 8.1.2024 מציע צמצום של מספר המבנים כך שתתפנה תכנית לטובת השצ"פ וכן שבילים. לפיכך ועל מנת לאפשר מיצוי הגובה של המבנים המרקמיים הוועדה קובעת כי תותר תוספת של חצי קומה לבינוי המרקמי המוצע לאורך רחוב יהושע בן נון, אשר תואם את נפחי הבינוי אשר נקבעו במסגרת עדכון המדיניות למתחם ברוריה. 8. בסעיף 19 להחלטה הוועדה נקבע כי עבור יח"ד במגדל יוצע פתרון מיגון של ממ"ק ולא ממ"ד. עם זאת, ובהתייחס לפתרון התכנוני והעיצובי שהוגש הוועדה קובעת כי ניתן להציע ממ"דים במקום ממ"קים במגדל בתיאום לשכת התכנון ובכפוף לפתרון עיצובי למגדל המוצע ולעדכון הוראות התכנית בעניין זה בהנחיית לשכת התכנון. 9. יתר סעיפי ההחלטה מיום 08/01/2024 יעמדו בעינם.	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ, ענת ישראל. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר מציעה התחדשות עירונית ראווה, לרבות שיפור המרחב הציבורי	08/01/2024

בתחומה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי

ולתפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן:

1. הוועדה תציין כי התכנית מציעה התחדשות עירונית במתחם ששטחו כתשעה דונם, המצוי

בליבו של בלוק עירוני ששטחו כ-24 דונם, הממוקם בין הרחובות אלעזר המודעי, יוחנן בן

זכאי ויהושע בן נון. בלוק זה בעל חשיבות עירונית ותכנונית רבה, בשל מיקומו בין צומת

אורנים, המחבר ארבע שכונות, הקו הכחול המאושר של הרכבת הקלה והקו הסגול המקודם

ברחוב בן זכאי, ובין מתחם ברוריה הממוקם בשולי שכונת המושבות. יצוין כי במקביל

לתכנית שבענייננו, מקודמות יוזמות נוספות להשלמת ההתחדשות העירונית של הבינוי לאורך

רחוב בן זכאי, והוועדה רואה חשיבות בעידוד קידום ההתחדשות בבלוק כולו, וזאת בראייה

מתחמית ולא באמצעות התחדשות נקודתית במסגרת היתרים מכוח תמ"א 38.

2. בהמשך לאמור, ובשל מיקומה הייחודי של התכנית כאמור ולהיקפה, ולהמלצת הוועדה

המקומית הוועדה סבורה כי ניתן להציע שיפור של השלד הציבורי ופריסת הבינוי בתחומה.

בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם למפורט להלן:

3. המרחב בין הבניינים המסומן בזיקת הנאה יקבע בייעוד שצ"פ ותיקבענה הוראות לתכנון

תלת מימדי אשר יאפשר חניה תת"ק מתחת לשצ"פ. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם

להנחיות לשכת התכנון בנוגע לתכנון בתלת מימד בתכנית המציעה איחוד וחלוקה, וייקבע

בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון מעל החניון בהתאם להנחיות אגף

שפ"ע כתנאי להוצאת היתר הבניה.

4. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית תחום התכנית יורחב ויכלול את חלקה 159, שבבעלות

עיריית ירושלים. שטח החלקה יצורף לתא שטח 20 יקבע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור,

ויקבע בו בינוי בגובה של עד 6 קומות, בהיקף של עד 240% בנייה מרביים, ובקווי בניין 0 כלפי

יעודים ציבוריים אחרים ו-3 מ' כלפי יעוד למגורים. תנאי להפקדה יהא בחינת לשכת התכנון

בדבר הצורך בהצטרפות עיריית ירושלים כמגישת תכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם

בתיאום עם לשכת התכנון.

5. על מנת שתחום בית הספר בתא שטח 20 לא ייצור חייץ והפרעה למעבר מהשכונה אל ציר

הרק"ל ותחנת בן זכאי, ייקבעו בחלקו המערבי והמזרחי של תא השטח שבילים ברוחב של

כשני מטרים. השביל המערבי יחבר בין רחוב יהושע בן נון ועד לשביל הקיים בחלקה 160

המצרנית. השביל המזרחי יתחבר בעתיד לשביל נוסף, המקודם במסגרת תכנית מצרנית

להתחדשות.

6. הוועדה סבורה כי הדרך המוצעת לאורך הגבול הדרומי של התכנית אינה שימוש מיטבי של

הקרקע העירונית במקום, פוגעת בהליכתיות בממשק עם הפארק המוצע, ונועדה למעשה

להבטיח נגישות ברכב לשני מבנים בלבד (חלקות מצרניות 147, 149), אשר ניתן לקיימה

באמצעות זיקת הנאה למעבר בתחום החניון התת קרקעי העתידי המוצע בתכנית. בהתאם

לכך ייעוד הדרך המוצעת יבוטל בחלקו בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ובהתייחס

לצורך בגישה לחניון התת קרקעי, ולבית הספר, ובמקומו יוגדל תחום הפארק המוצע וכן

יקבע שביל לאורך הדופן הדרומית של תחום התכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם

בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה.

7. בהמשך לאמור תיקבע בהוראות התכנית זיקת הנאה בתחום החניון התת קרקעי המוצע עבור

חניון תת קרקעי עתידי במבנים המצרניים בחלקות 147, 149 וכן עבור חלקות מצרניות

נוספות מדרום, בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה.

8. הוועדה מקבלת את הצעת מגיש התכנית להסטת המגדל המוצע צפונה, וזאת בהתייחס

ליוזמה המצרנית מדרום, ומיקום מבנים לאורך הדופן הצפונית של הפארק. עם זאת, הוועדה

סבורה כי העמדה זו מייצרת הזדמנות ליצירת טיפולוגיה אדריכלית נוספת, הקיימת במקרים

נוספים בשכונות המושבות, שאינה מבנים בדידים אלא מבנה מרקמי טורי. בהמשך לאמור

לאורך הדופן הצפונית של הפארק יוצע מבנה מרקמי רציף בגובה של עד 6 קומות, אשר

יתחבר למסד המגדל בהנחיית לשכת התכנון. מצפון למבנה המרקמי תיבחר האפשרות להציע

מעבר ציבורי או גינות של גני ילדים. כמו תיבחר האפשרות להציע במסד המגדל שימושי

תעסוקה או השימושים הציבוריים המבונים. הוועדה סבורה כי בכך מתקבל שטח פתוח

משמעותי ורציף יותר בפנים המתחם, אשר יהוו חלק מרצף שטחי הציבור בין ציר הרק"ל

לשכונה. הבינוי לאורך בן נון יונמד לשמונה קומות והמרחק בין הבניינים המוצעים לאורך

רחוב בן נון יהיה שישה מטרים.

9. מספר יח"ד יתואמו עם לשכת התכנון בהתייחס להיקף הנדרש לשימושים התכנית, לרבות

קביעת זכויות יח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדל המוצע

בתכנית. בהמשך לאמור, יבחן בתיאום עם לשכת התכנון מספר הקומות ומספר יח"ד בקומה

במגדל ופריסת הבינוי בהתאם להחלטה זו.

10. ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, והשימושים

להפרשות המבונות כפי שיפורט להלן. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע

בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה

ניכרת על הוראה זו.

11. בהתייחס לגודל יח"ד הקיימות במתחם יקבע בהוראות התכנית כי לפחות 10% מיח"ד יהיה

גודל של עד 55 מ"ר ו-10% נוספות יהיה עד 80 מ"ר.

תחבורה, צרכי ציבור וסביבה

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי

התכנית בהתאם להערותיו לרבות קביעת זכות דרך אשר תבטיח מדרכות ברוחב של לפחות

3.5 מטרים כלפי הרק"ל, והרחבות בהתאם למתווה שנקבע למתחם ברוריה.

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.

14. מאחר שהחניון התת קרקעי הכלול בתכנית עתיד לשמש כמעבר מתחמים נוספים, יבחן

בתיאום עם יועץ התחבורה הפתרון התנועתי הנדרש עבור הכניסות והיציאות לחניון, לרבות

הצורך בהרחבת גבול התכנית לעניין זה.

15. בהתייחס למיקום התכנית בצמוד לשני קווי רכבת קלה ובקרה לאזור תעסוקה משמעותי

בתלפיות, מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה

ובהתייחס לעקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, בתוספת של 10% מסך יחידות

הדיור לטובת חניות אורחים. תיבחן הפחתה נוספת בתיאום עם יועץ התחבורה בהתייחס

לתמהיל המוצע.

16. בהמשך להחלטה בדבר הוספת חלקה 159 לתחום התכנית כחלק מתא השטח המיועד למבנים

ומוסדות ציבור, תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון חוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון

בעניין השימושים בתא השטח האמור ובעניין ההפרשות המבונות לצרכי ציבור, וזאת בפרק

זמן של 30 יום ממועד החלטה זו. אם לא תתקבל המלצה עדכנית התכנית תציע הפרשות

מבונות בהתאם לתיאום שייערך עם היועצת הפרוגרמטית של לשכת התכנון. שטחים אלו

ישולבו בקומות המסד של המבנים וייצרו חזיתות פעילות כלפי השצ"פ או הרחוב.

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת

הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון.

18. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה

זו ותיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה והערות המחלקה לאיכות

הסביבה בהוראות התכנית, בהנחיית לשכת התכנון. כמו כן תבחן האפשרות לשימור

מקבצי	
עצים בתיאום לשכת התכנון.	
כללי	
19. עבור יח"ד במגדל יוצע פתרון מיגון של ממ"ק ולא ממ"ד.	
20. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון תלת מימדי, בהנחיית לשכת התכנון.	
21. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הביטחון לתכנית.	
22. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים	
בהחלטה זו ואישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות וכן מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.	
23. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים	
והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית בהנחיית לשכת התכנון.	
24. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי	
תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי	
הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.	
25. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה,	
אך נהנה מרכזי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.	
26. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות	
בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר	

של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

27. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד)

לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

החלטה 77-78 הודעה בדבר הכנת תכנית למבנים ברחוב בן זכאי 4,6,8,10,12,14
חיסדא

3,5 בן גמלא 4

28. בהמשך להחלטת ההפקדה של תכנית, 101-1024645 המציעה התחדשות בחלקה 101 המצויה

בליבו של הבלוק העירוני הממוקם בין הרחובות בן זכאי, יהושע בן נון ואלעזר המודעי, נמסר

לוועדה כי מקודמות תכניות נוספות להתחדשות עירונית, הכוללות את המבנים הקיימים

לאורך הרחובות בן זכאי, בן גמלא וחסדא. מדובר בתכניות הכוללות עשרה מבנים,

המשלימים את הראיה התכנונית הכוללת של הדופן הדרומית של הבלוק. הוועדה סבורה כי

קיימת חשיבות רבה לקידום ההתחדשות של הבלוק באמצעות תכניות המשלימות זו את זו,

בראיה מתחמית, וזאת במיוחד בשל מיקום הבלוק בצמוד לתכנית לקו הסגול של הרכבת

הקלה המצויה בשלב ההתנגדויות, והוועדה סבורה כי לקידום תכנית להתחדשות עירונית

במתחם יהיו יתרונות משמעותיים ביחס לקידום היתרי בנייה נקודתיים, לרבות היתרים

מכוח תמ"א 38.

29. להלן יפורטו המתחמים :

30. תכנית מס' 101-1024645 נשואת הדיון. מתחם א' להלן

31. תכנית מס' 101-0 879106 התחדשות עירונית רח' בן זכאי אשר מציעה הריסה ובניה של 7

בניינים והקמת 6 בניינים בני 8 קומות ומבנה רב קומות בתחום חלקות 155,157, 149 אשר

ממוקמות על ציר הרק"ל. מתחם ב' להלן

32. חלקות 101,174 (בן זכאי 4 וחיסדא 3) אשר נציגיהם נכחו בדיון להפקדה של תכנית, 1024645,

אשר תציע הריסה ובניה מחדש בהתאם לעקרונות הוועדה להתחדשות עירונית ובהתייחס

לסמיכות לציר הרק"ל. מתחם ג' להלן.

33. בנוסף ובהתאם לאמור, בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי תפורסם הודעה על הכנת תכניות הכולל את המקרקעין הידועים בגוש 30004 חלקות 96, 97, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 157 155 בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבנייה. ההודעה תפרט את תחום התכניות כמפורט לעיל ואת עיקרי השינויים המוצעים בה. 34. הוועדה השתכנעה כי מתן היתרי בנייה בתקופת הכנת התכניות, תקשה על קידום התכניות להתחדשות עירונית בראייה מתחמית ותסכל את אפשרות המימוש של התכניות העתידיות. בהתאם לכך, הוועדה קובעת בהתאם לסעיף 78 לחוק, כי בתחום התכנית במתחם א' כאמור לא יינתנו היתרי בנייה מלבד היתרים למרחבים מוגנים ואמצעי הנגשה וזאת לפרק זמן של שנה או עד להפקדת התכניות, המוקדם מן השניים. בהתייחס למתחם ב' ומתחם ג ומאחר שמדובר בתכניות המצויות בשלבים ראשוניים, פרק הזמן יקבע לשישה חודשים בלבד. בתוך פרק זמן של שישה חודשים יוצגו התכניות למתחם ב' וג' בדיון נוסף, הוועדה תשקול הארכת משך תקופת ההגבלות.	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ, ענת ישראל. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר מציעה התחדשות עירונית ראויה, לרבות שיפור המרחב הציבורי בתחומה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי התכנית מציעה התחדשות עירונית במתחם ששטחו כתשעה דונם, המצוי בליבו של בלוק עירוני ששטחו כ-24 דונם, הממוקם בין הרחובות אלעזר המודעי, יוחנן בן זכאי ויהושע בן נון. בלוק זה בעל חשיבות עירונית ותכנונית רבה, בשל מיקומו בין	08/01/2024

צומת	אורנים, המחבר ארבע שכונות, הקו הכחול המאושר של הרכבת הקלה והקו הסגול המקודם ברחוב בן זכאי, ובין מתחם ברוריה הממוקם בשולי שכונת המושבות. יצוין כי במקביל לתכנית שבענייננו, מקודמות יוזמות נוספות להשלמת ההתחדשות העירונית של הבינוי לאורך רחוב בן זכאי, והוועדה רואה חשיבות בעידוד קידום ההתחדשות בבלוק כולו, וזאת בראייה מתחמית ולא באמצעות התחדשות נקודתית במסגרת היתרים מכוח תמ"א 38. 2. בהמשך לאמור, ובשל מיקומה הייחודי של התכנית כאמור ולהיקפה, ולהמלצת הוועדה המקומית הוועדה סבורה כי ניתן להציע שיפור של השלד הציבורי ופריסת הבינוי בתחומה. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם למפורט להלן: 3. המרחב בין הבניינים המסומן בזיקת הנאה יקבע בייעוד שצ"פ ותיקבענה הוראות לתכנון תלת מימדי אשר יאפשר חניה תת"ק מתחת לשצ"פ. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם להנחיות לשכת התכנון בנוגע לתכנון בתלת מימד בתכנית המציעה איחוד וחלוקה, וייקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון מעל החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי להוצאת היתר הבניה. 4. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית תחום התכנית יורחב ויכלול את חלקה, 159, שבבעלות עיריית ירושלים. שטח החלקה יצורף לתא שטח, 20 יקבע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ויקבע בו בינוי בגובה של עד 6 קומות, בהיקף של עד 240% בנייה מרביים, ובקווי בניין 0 כלפי יעודים ציבוריים אחרים ו-3 מ' כלפי יעוד למגורים. תנאי להפקדה יהא בחינת לשכת התכנון בדבר הצורך בהצטרפות עיריית ירושלים כמגישת תכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון. 5. על מנת שתחום בית הספר בתא שטח 20 לא ייצור חייץ והפרעה למעבר מהשכונה אל ציר הרק"ל ותחנת בן זכאי, ייקבעו בחלקו המערבי והמזרחי של תא השטח שבילים
------	---

ברוחב של כשני מטרים. השביל המערבי יחבר בין רחוב יהושע בן נון ועד לשביל הקיים בחלקה 160 המצרנית. השביל המזרחי יתחבר בעתיד לשביל נוסף, המקודם במסגרת תכנית מצרנית להתחדשות. 6. הוועדה סבורה כי הדרך המוצעת לאורך הגבול הדרומי של התכנית אינה שימוש מיטבי של הקרקע העירונית במקום, פוגעת בהליכיות בממשק עם הפארק המוצע, ונועדה למעשה להבטיח נגישות ברכב לשני מבנים בלבד (חלקות מצרניות 147, 149), אשר ניתן לקיימה באמצעות זיקת הנאה למעבר בתחום החניון התת קרקעי העתידי המוצע בתכנית. בהתאם לכך ייעוד הדרך המוצעת יבוטל בחלקו בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ובהתייחס לצורך בגישה לחניון התת קרקעי, ולבית הספר, ובמקומו יוגדל תחום הפארק המוצע וכן יקבע שביל לאורך הדופן הדרומית של תחום התכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה. 7. בהמשך לאמור תיקבע בהוראות התכנית זיקת הנאה בתחום החניון התת קרקעי המוצע עבור חניון תת קרקעי עתידי במבנים המצרניים בחלקות 147, 149 וכן עבור חלקות מצרניות נוספות מדרום, בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה. 8. הוועדה מקבלת את הצעת מגיש התכנית להסטת המגדל המוצע צפונה, וזאת בהתייחס ליוזמה המצרנית מדרום, ומיקום מבנים לאורך הדופן הצפונית של הפארק. עם זאת, הוועדה סבורה כי העמדה זו מייצרת הזדמנות ליצירת טיפולוגיה אדריכלית נוספת, הקיימת במקרים נוספים בשכונות המושבות, שאינה מבנים בדידים אלא מבנה מרקמי טורי. בהמשך לאמור לאורך הדופן הצפונית של הפארק יוצע מבנה מרקמי רציף בגובה של עד 6 קומות, אשר יתחבר למסד המגדל בהנחיית לשכת התכנון. מצפון למבנה המרקמי תיבחו האפשרות להציע	
--	--

מעבר ציבורי או גינות של גני ילדים. כמו תיבחן האפשרות להציע במסד המגדל שימושי

תעסוקה או השימושים הציבוריים המבונים. הוועדה סבורה כי בכך מתקבל שטח פתוח

משמעותי ורציף יותר בפנים המתחם, אשר יהווה חלק מרצף שטחי הציבור בין ציר הרק"ל

לשכונה. הבינוי לאורך בן נון יונמד לשמונה קומות והמרחק בין הבניינים המוצעים לאורך

רחוב בן נון יהיה שישה מטרים.

9. מספר יח"ד יתואמו עם לשכת התכנון בהתייחס להיקף הנדרש לשימושים התכנית, לרבות

קביעת זכויות יח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדל המוצע

בתכנית. בהמשך לאמור, יבחן בתיאום עם לשכת התכנון מספר הקומות ומספר יח"ד בקומה

במגדל ופריסת הבינוי בהתאם להחלטה זו.

10. ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, והשימושים

להפרשות המבונות כפי שיפורט להלן. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע

בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה

ניכרת על הוראה זו.

11. בהתייחס לגודל יח"ד הקיימות במתחם יקבע בהוראות התכנית כי לפחות 10% מיח"ד יהיה

גודל של עד 55 מ"ר ו10%- נוספות יהיה עד 80 מ"ר.

תחבורה, צרכי ציבור וסביבה

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי

התכנית בהתאם להערותיו לרבות קביעת זכות דרך אשר תבטיח מדרכות ברוחב של לפחות

3.5 מטרים כלפי הרק"ל, והרחבות בהתאם למתווה שנקבע למתחם ברוריה.

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.

14. מאחר שהחניון התת קרקעי הכלול בתכנית עתיד לשמש כמעבר מתחמים נוספים, יבחן

בתיאום עם יועץ התחבורה הפתרון התנועתי הנדרש עבור הכניסות והיציאות לחניון, לרבות

הצורך בהרחבת גבול התכנית לעניין זה.

15. בהתייחס למיקום התכנית בצמוד לשני קווי רכבת קלה ובקרה לאזור תעסוקה משמעותי

בתלפיות, מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה

ובהתייחס לעקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, בתוספת של 10% מסך יחידות

הדיור לטובת חניות אורחים. תיבחן הפחתה נוספת בתיאום עם יועץ התחבורה בהתייחס

לתמהיל המוצע.

16. בהמשך להחלטה בדבר הוספת חלקה 159 לתחום התכנית כחלק מתא השטח המיועד למבנים

ומוסדות ציבור, תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון חוות הדעת של המחלקה למדינות תכנון

בעניין השימושים בתא השטח האמור ובעניין ההפרשות המבונות לצרכי ציבור, וזאת בפרק

זמן של 30 יום ממועד החלטה זו. אם לא תתקבל המלצה עדכנית התכנית תציע הפרשות

מבונות בהתאם לתיאום שייערך עם היועצת הפרוגרמטית של לשכת התכנון. שטחים אלו

ישולבו בקומות המסד של המבנים וייצרו חזיתות פעילות כלפי השצ"פ או הרחוב.

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת

הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון.

18. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה

זו ותיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה והערות המחלקה לאיכות

הסביבה בהוראות התכנית, בהנחיית לשכת התכנון. כמו כן תבחן האפשרות לשימור מקבצי

עצים בתיאום לשכת התכנון.

כללי

19. עבור יח"ד במגדל יוצע פתרון מיגון של ממ"ק ולא ממ"ד.

20. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון תלת מימדי, בהנחיית לשכת

התכנון.

21. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הביטחון לתכנית. 22. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו ואישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות וכן מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית. 23. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית בהנחיית לשכת התכנון. 24. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 25. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, אך נהנה מרכזי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 26. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 27. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. החלטה 77-78 הודעה בדבר הכנת תכנית למבנים ברחוב בן זכאי 4,6,8,10,12,14 חיסדא 3,5 בן גמלא 4 28. בהמשך להחלטת ההפקדה של תכנית 101-1024645, המציעה התחדשות בחלקה	
--	--

101 המצויה

בליבו של הבלוק העירוני הממוקם בין הרחובות בן זכאי, יהושע בן נון ואלעזר המודעי, נמסר

לוועדה כי מקודמות תכניות נוספות להתחדשות עירונית, הכוללות את המבנים הקיימים

לאורך הרחובות בן זכאי, בן גמלא וחסדא. מדובר בתכניות הכוללות עשרה מבנים, המשלימים את הראיה התכנונית הכוללת של הדופן הדרומית של הבלוק. הוועדה סבורה כי

קיימת חשיבות רבה לקידום ההתחדשות של הבלוק באמצעות תכניות המשלימות זו את זו,

בראיה מתחמית, וזאת במיוחד בשל מיקום הבלוק בצמוד לתכנית לקו הסגול של הרכבת

הקלה המצויה בשלב ההתנגדויות, והוועדה סבורה כי לקידום תכנית להתחדשות עירונית

במתחם יהיו יתרונות משמעותיים ביחס לקידום היתרי בנייה נקודתיים, לרבות היתרים

מכוח תמ"א 38.

29. להלן יפורטו המתחמים :

30. תכנית מס' 101-1024645 נשואת הדיון. מתחם א' להלן

31. תכנית מס' 101-0 879106 התחדשות עירונית רח' בן זכאי אשר מציעה הריסה ובניה של 7

בניינים והקמת 6 בניינים בני 8 קומות ומבנה רב קומות בתחום חלקות 155,157, 149 אשר

ממוקמות על ציר הרק"ל. מתחם ב' להלן

32. חלקות 101,174 (בן זכאי 4 וחיסדא 3) אשר נציגיהם נכחו בדיון להפקדה של תכנית, 1024645,

אשר תציע הריסה ובניה מחדש בהתאם לעקרונות הוועדה להתחדשות עירונית ובהתייחס

לסמיכות לציר הרק"ל. מתחם ג' להלן.

33. בנוסף ובהתאם לאמור, בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי תפורסם הודעה על הכנת תכניות

הכולל את המקרקעין הידועים בגוש 30004, חלקות 96, 97, 143, 145, 147, 149, 151, 153,

155, 157 בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבנייה. ההודעה תפרט את תחום התכניות

כמפורט לעיל ואת עיקרי השינויים המוצעים בה.

34. הוועדה השתכנעה כי מתן היתרי בנייה בתקופת הכנת התכניות, תקשה על

קידום התכניות להתחדשות עירונית בראייה מתחמית ותסכל את אפשרות המימוש של התכניות העתידיות. בהתאם לכך, הוועדה קובעת בהתאם לסעיף 78 לחוק, כי בתחום התכנית במתחם א' כאמור לא יינתנו היתרי בנייה מלבד היתרים למרחבים מוגנים ואמצעי הנגשה וזאת לפרק זמן של שנה או עד להפקדת התכניות, המוקדם מן השניים. בהתייחס למתחם ב' ומתחם ג ומאחר שמדובר בתכניות המצויות בשלבים ראשוניים, פרק הזמן יקבע לשישה חודשים בלבד. בתוך פרק זמן של שישה חודשים יוצגו התכניות למתחם ב' וג' בדיון נוסף, הוועדה תשקול הארכת משך תקופת ההגבלות.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם. התכנית מציעה ביטול של כביש קיים – רבי חיסדא והסטתו לכיוון צפון כדי לייצר מרחב ציבורי שונה ולייצר שטח אפקטיבי לבית ספר, אבל התכנית לא כוללת בתחום הקו הכחול שלה את ביטול הכביש הקיים – כדי לשפר את המרחב הציבורי ולטפל בו כראוי, יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול בו את הכביש המבוטל ואת חלקה 159 שמשמשת כיום כחניה בלבד ולסמן את כל השטח שהתווסף לתכנית כשטח לבנייני ציבור ועל ידי כך ניתן לייצר כבר בשלב ראשון שטח אפקטיבי ומשמעותי לצורכי ציבור עבור בית ספר עוד לפני הפינוי בינוי של המתחם מדרום לצורך צירוף שטחים אלה לתכנית ושיפור המרחב הציבורי הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית. תכנית האב של השכונה והעדכון שלה שנעשה לאחרונה התייחסו באופן ספציפי למתחם וביקשו כי במסגרת התכנון יוצע שצ"פ משמעותי במתחם ובנוסף מקבץ העצים בפינה הצפון מזרחית ישמרו, התכנית כפי שהוגשה לא מציעה התייחסות ראויה לנושאים אלה ויש לשפר את התכנית בהתאם להנחיות הבאות : כדי לייצר שצ"פ משמעותי וגדול במתחם יש לבטל את מבנה מגורים מס' 3 ולהצמיד את בניין מספר 2 למגדל ככול הניתן על ידי הזזה וסיבובו כך שייצא את השטח בצורה היעילה ביותר ללא השארת שטחים בלתי מנוצלים כפי שמוצע כרגע וזאת בהתאם לסקיצה שהוצגה לאגף התכנון יחידות הדיור המבוטלות בבניין יועברו בחלקם לבניין מספר 2 שישונה באופן שיכלול 6/5 דירות בקומה במקום 4 בקומה ויתר יחידות הדיור יועברו למגדל באמצעות תוספת קומות. מדובר בסה"כ ב 36 יחידות דיור – 20 יחידות יועברו לבניין 2 ו 16 יחידות יוסיפו 3 קומות למגדל . יש לציין כי יצירת בניינים נמוכים הכוללים 6 דירות בקומה הוא דבר מקובל ונעשה	19/09/2023

בתכניות רבות בעיר והוא נותן מענה גם לנושא של דירות קטנות עד 55 מטר על פי הנחיות מנהל התכנון.

בהתאם לאמור לעיל נוצר מתחם רחב יותר בת"ש 1 בין מבני המגורים, שיכול לשמש כשצ"פ גדול ומשמעותי לשכונה.

יש לסמן מתחם זה בייעוד שצ"פ ולא בזיקת הנאה, ובתיאום עם מחלקת נכסים לקבוע הוראות לרישום בתלת מימד לצורך שימוש לחניה בתת הקרקע.

יש לציין כי בפני הוועדה הוצגה עמדת הדיירים המתנגדים לשינוי זה של ביטול בניין ונושא זה קריטי מבחינת קידום התכנית, הוועדה לאחר ששקלה את הנושא סבורה כי החשיבות של ייצירת שצ"פ גדול ומשמעותי היא חלופה טובה יותר מבחינת תכנון המתחם וגם מיטיבה עם האיכות של הפרויקט, ולאור העבודה שהנושא גם תואם לעקרונות של תכנית אב ברוריה שביקשה לייצר שטח ציבורי משמעותי ואפקטיבי בחלקה זו – יש לאשר את הביטול של הבניין. יש לציין כי התכנית עדיין מציעה 4 בניינים בגובה של 10 קומות שיכולות לתת מענה לרצון של הדיירים ולהסכמים עם היזם כך שרוב הדיירים הקיימים במתחם (ש 60 אחוז מהם כרגע דירות בשכירות) יוכלו לקבל דירה חדשה בבניינים הנמוכים.

לגבי המגדל המוצע בתא שטח 2- התכנית מציעה מגדל צר הכולל 4 יחידות דיור בלבד מעל מסד הכולל 7 קומות ו 8 יחידות דיור בקומה- סה"כ 202 יחידות דיור – על מנת לצמצם את תכנית הבניין ולייצר בניין פשוט – יש לצמצם את תכנית המגדל ולהציע בניין הכולל 6 דירות בקומה בלי מסד רחב יותר (6 דירות בקומה ניתן להציע בבניין הכולל מסחר בקומת הקרקע ועוד 34 קומות + 3 קומות של הבניין שבוטל – סה"כ 38 קומות).

התכנית מציעה כביש חדש בדרום התכנית שהוא למעשה כביש גישה למספר בניינים בלבד ולא חשוב במערכת הדרכים העירונית והוא אינו יכול להתחבר לרחוב יוחנן בן זכאי – יש לבחון צמצום של כביש זה ככול הניתן כך שיגיע רק עד לכניסה לחניה של בניין 2 ודרכו יהיה מעבר לחניון משותף גם מתחת למגדל.

התכנית מציעה חניון משותף אחד לכל הפרויקט ומציעה כרגע שלוש כניסות ויציאות – ניתן לבטל את הכניסה המוצעת בחלק המזרחי ולהסתפק בשתי כניסות בלבד לפרויקט בהיקף זה ועל יד כך לקצר את הכביש המוצע ככול הניתן ולשנות את החלק המזרחי שלו לייעוד של שביל ציבורי כפי שגם מאושר כיום.

בתאום מול אגף תושבי"ה פתרון הנגשה מוטורית למגדל המוצע יוצע בתת הקרקע. דרך ירידה לחנייה למבנה הדרומי או דרך הכניסה המוצעת בירידה לרמפה מחזית רח' יהושע בן נון, בתת הקרקע תחת השצ"פ המוצע.

יש לבחון את הצורך בהרחבת רחוב יהושע בן נון בהתאם לחתך המופיע בתכנית האב במטרה לשפר את רוחב הרחוב ולייצר מדרכה ראויה.

בנייני המגורים בת"ש 1 ייצרו חזיתות פעילות של מסחר, תעסוקה או מבני ציבור לכיוון השצ"פ המוצע.

בין הבניינים יוצעו שבילים להולכי רגל לחיבור של השצ"פ המוצע לכל הרחובות הסובבים.

בתחום מגדל המגורים, יש לשלב שטח בהיקף של לפחות 150 מ"ר בקומות הקרקע עבור שטחים משותפים לדיירים אשר יוכלו לשמש לפעילויות שיתופיות כגון משחקייה לילדים, חלל עבודה לעצמאים ו/או לעובדים מהבית, או לצרכים משותפים או שיתוף משאבים כגון חדר אופניים ועגלות, מחסן לציוד שיתופי של דיירי הבניין וכיו"ב. שטחים אלה יהיו בבעלות משותפת של הדיירים.

קווי הבניין של המבנים הנמוכים יסומנו במרחק של 4 מ' כלפי יהושע בן נון ו- 3 מ' ביתר החזיתות. המרחק בין המבנים יהא לפחות 8 מ'.

פרוגרמה וצרכי ציבור

בהתאם להגדלת הקו הכחול וסיפוח חלקה 152 כמופיע לעיל לטובת שטח לבנייני ציבור לשימוש בית ספר בגודל 2.5 דונם, יש לעדכן חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון כתנאי להפקדת התכנית.

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון להלן צרכי הציבור הנגזרים מתכנית זו :

יש להראות התכנות למעון יום כאשכול או כ-3 כיתות גן נפרדות אשכול מעון נדרש ב-440 מ"ר שטח בנוי ו 305 מ"ר חצרות. כיתות גן 130 מ"ר כ"א ו 175 מ"ר חצר כ"א.

הכיתות תהינה עם כניסה נפרדת ונגישות לרחוב, לשביעות רצון אגף מבני ציבור בבדיקת התכנות ע"ג נספח בינוי טרום הפקדה.

יש להציע שטח מבונה עבור הקמת 2 בתי כנסת בהיקף של 250 מ"ר כל אחד.

יש לבצע בדיקות התכנות עבור שטחי הציבור מול אגף מבני ציבור ולקבל את אישורם.

בינוי ופיתוח :

יש לקבוע מרחק מינימלי בין הבניינים של 8 מ' בין הבניינים, מרחקים אלו יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.

תמהיל דירות : יש לקבוע כי לפחות 20% מהדירות המוצעות בתכנית יהיו דירות קטנות עד לשטח של 55 מ"ר פלדלת בהתאם לתיקון 4 לתמ"א 35.

הקומות הטכניות מעל למגדל יתואמו בשלב היתר הבניה מול אדריכל העיר כדי לצמצם אותם ככול הניתן ולשלב אותם בחזיתות הבניין.

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

אין לאפשר גינות פרטיות בקומת הקרקע עבור מגדל. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו במסגרת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.

מתקני אצירת אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד.

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך לכיוון השטחים הציבוריים .

יש להסיר את סימון החזית המסחרית ולקבוע מילולית כי חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים). הכניסות תהינה בגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.

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.

המפלסים השונים בקומות הקרקע או בקומות הפונות למרחב ציבורי יתואמו עם מפלסי הפיתוח של המרחב הציבורי הסמוך.

יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר.

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

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.

לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.

תנועה וחנייה:

יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.

בשל הסמיכות לציר הרק"ל, ניתן לאפשר עבור המגורים תקן חנייה מופחת ביחס של 1:1. יחד עם זאת, יש לקבוע בנוסף חניות בהיקף של 10% מסך יחיד עבור חניית אורחים.

יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.

נספח התנועה מציג את צומת אורנים בגרסה שאינה מעודכנת, גרסת תכנון ישנה שאינה מתאימה לתכנון עדכני של הקו הסגול והתחברות לקו כחול בעמק רפאים. בגרסה העדכנית של תכנון הקו הסגול, ישנם שינויים בחד סטריות, ברוחבי המדרכות ובהוספת תחנות אוטובוס בדיוק בחזית התוכנית המוצעת לרבות הרחבת מדרכות. השינויים הנ"ל עשויים להשפיע על תכנון מערך התנועה בתוכנית מוצעת. לכן, יש לקבל את הגרסה העדכנית ביותר מצוות תכנית קו סגול (משרד מ.ת.נ תנועה ותחבורה) ולעדכן את התכנון בהתאם.

יש לקבל את אישור צוות תוכנית אב לתחבורה לעניין הממשק עם הקו הסגול ושינויי הסדרי התנועה המוצעים בה.

יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר בתיאום עם תושי"ה כתנאי להפקדת התכנית. למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף חניה אשר יכלול את הסעיפים הבאים:

כל היתר בניה יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתים את אותו מבנה.

תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות

בהקמת הקניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם ל הוראות כל דין.

תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה.

היתר הבניה לחניון התת קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם ייקח בחשבון את הצורך בביצוע שטח ציבורי מעליו.

בניית החניון תיעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע שצ"פ מעליו.

מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר/ מהנדס הועדה המקומית.

ייבחן הצורך בחניה פרטית מתחת לשטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מחלקת נכסים באמצעות רישום בשכבות, שטח ציבורי פתוח מעל לקרקע וחנייה מתחת לפני הקרקע.

תנאי להפקדה יהיה קבלת אישור אגף נכסים.

עצים :

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים.

חשמל :

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

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

נכסים ורישום :

יש לוודא כי היקף השטח אשר נכנס לתכנית בבעלות עירונית, יוצא כשהוא נקי מכל שימוש סחיר בתת הקרקע או מעליה.

יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת אגף נכסים וכמפורט מטה בהערות הטכניות לרבות הטמעת סעיפי הרישום וסעיף ההפקעה.

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום בית משותף.

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

תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.

יש להוסיף תחת שלבי ביצוע:

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

תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

איכות סביבה:

תנאי להפקדה השלמת עריכת נספח סביבתי, לאישור מחלקת איכות הסביבה

וקבלת חוות דעתם.

החניון מתפרס על רוב שטח התכנית וכמעט שלא מותיר שטח עבור חלחול מי נגר, יש לצמצם את תכסית הבינוי התת-קרקעית ולהותיר מינימום 15% שטח לחלחול.

לתכנית לא הוכן נספח ניהול מי נגר. יש להכין ולהגיש ולהגיש לאישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

הנספח הסביבתי הוכן באופן לוקה בחסר שיפורט להלן. יש להשלים ולהגיש לאישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

רעש- המסמך מציג את התסקיר שנערך לקו הסגול אשר בדיקתו העלתה כי למבנה מגורים קיים הסמוך לתכנית לא צפויה חריגה. המחלקה לא מקבלת את ההשוואה של המסמך אשר בחן רק את הרעש מהרכבת ללא תוספת רעש תנועת הרכבים, לא בחן את המבנים בתוך תחומי הקו הכחול ולא התייחס באופן פרטני להפרשות הציבוריות המתוכננות בתוך מבני המגורים. יש להשלים.

רוחות- המסמך לא בחן כנדרש את משמעות המגדל על משטר הרוחות ורק ציין כי סביר להניח שתהייה השפעה כלשהיא הניתנת להפחתה באמצעות צעדים סבירים. המחלקה לא מקבלת אמירה כללית זו! על התכנית לבחון בשלב התבע את משמעות משטר הרוחות הנוגעת לייעודים ולשימושים במגדל ובסביבתו בשלב זה. יש להשלים.

הצללות- המסמך הציג באופן סכמטי את השפעת המגדל על הצל במרחב וכתב באופן כללי כי קיימת השפעה הנדרשת לבחינה מדוקדקת טרם הפקדת התכנית. הדבר נדרש להיבחן במהלך הכנת המסמך הסביבתי! לא ברור מדוע המסמך עצר כאן ולא השלים את העבודה הנדרשת ולא פירט את ההשפעה על המבנים והמרחב הציבורי! יש להשלים.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדל בתכנית בתא שטח 2 יחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה והמבנים המרקמיים (בני 10 קומות) בתא שטח 1 יחויבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למגדל המגורים בתא שטח 2 יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין במגרשים הפרטיים בלבד, בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

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

המחלקה מבקשת כי ברמפות הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים

למבנים המוצעים

המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

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

כללי :

תנאי להפקדה : השלמת מסמכים חברתיים וקבלת חוות דעת רשמית מהמחלקה לעבודה קהילתית.

תנאי להיתר בניה : הגשת מיפוי אזרחים ותיקים ובעלי צרכים מיוחדים למחלקה לעבודה קהילתית.

נדרשת בחינה מול הגיחון של סימון מובל השפכים הקיים שמשומן בתמ"א 1.

יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לתכנית, ככול שלא יצא היתר בניה בנייה תוך 7 שנים מיום אישור התכנית, התכנית תבוטל והמצב המאושר יחזור לתכנית התקפה המאושרת טרם אישור תכנית זו.

יש לקבוע במסגרת התכנית שלביות ביצוע לעניין אפשרות בנייה של הבניינים בשלבים.

תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים , לכביש החדש ולמעברים הציבוריים ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע בפועל של כל השטחים הציבוריים

תנאי לאיכלוס יהיה מימוש ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.

איחוד וחלוקה :

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

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

תנאים בהליך הרישוי :

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.

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

יש צורך בתיקון התקנון לפי הרשום לעיל וכן צירוף נסחי טאבו עדכנים, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.

יש לקובע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.

יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות בינוי בינוי בעיר.

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

יש להטמיע סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' קומות, קוו בנין, גובה.

יש להשלים חוות הדעת של המחלקות הבאות : צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, איכות סביבה, מבני ציבור, תברואה, חשמל, רשות עתיקות, שפי"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, היטלי השבחה, שפי"ע עצים, נגישות, המחלקה לעבודה קהילתית, מחלקת מידע (השלמה ועידכון), מדיניות תכנון (עידכון והשלמה).

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 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.

הערות טכניות

הוראות התכנית :

התכנית תכלול סעיפי רישום לפי פרק ג סימן ז כמפורט מטה :

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

חלוקה ו/או רישום

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים המבונים, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

יש לשנות נוסח סעיף הפקעה המופיע בסעיף 6.7 בנוסח מטה : לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

התכנית תכלול סעיפי רישום בגין ההפרשות המבונות כמפורט מטה (יש למלא בהתאם לחו"ד):

רישום שטחים מבונים

השטח המסומן בנספח הבינוי לצרכי ציבור יהא בהיקף שלא יפחת מ x מ"ר.

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי : x ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית.

התכנית הוגדרה כתכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים אך צורף דו"ח שמאי המציין כי התכנית הינה ללא הסכמת הבעלים, יש לתקן בעמ' 3 לתקנון את סוג התכנית לתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

נספח תנועה :

יש לשפר את הגרפיקה

גבול התכנית בנספח התנועה לא תואם את גבול התכנית עפ"י התשריט

יש להדגיש את זכויות הדרך לאורך כל הכבישים שבתחום התכנית ובסמוך לו

יש לתכנן רחבת סיבוב בקצה רחוב הפנימי

יש להראות באופן ברור את הכניסה הקיימת וסטטוטורית לרחוב רבי חסדא. לא מובן מה מתוכנן במקום : שני רחובות, שתי כניסות? נא להסדיר את הנושא

יש להציג סטריות קיימת ברחוב יהושע בן נון. על סמך מה מוצע לתכנן רחוב חד סטרי (התכנית המצרנית מס' 879106 נגנזה)

יש לתכנן מפרצי הורדה/העלאה עבור מבני ציבור

יש להציג חתך טיפוסי של רחוב הפנימי

יש לתכנן מדרכות רחבות

תיאור חדש להתנגדויות

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד, דרך, שביל ומבנים ומוסדות ציבור לאזור מגורים, מגורים תעסוקה ומסחר, דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ וקביעת שימושים עבורם.

2. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת מס' יח"ד ל-574-522 יח"ד. תוספת של 328 יח"ד. (קיימת אפשרות לתוספת של עוד 52 יח"ד) מכפיל של 2.95.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת זכויות בניה עבור 3 מבנים בני 8.5 קומות, מבנה בן 9.5 קומות ושני מגדלים בני 40 ו-30 קומות (על גבי קומות מסד), סה"כ 6 מבנים.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה וטופס אכלוס.
8. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
9. הוראות בדבר קביעת מגרש תלת ממדי.
10. קביעת הוראות פיתוח לשטחים פתוחים.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
12. קביעת הוראות בגין הפרשות מבונות לצרכי ציבור.
13. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
14. קביעת הוראות לזיקות הנאה.
15. ביטול דרך מאושרת.
16. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
17. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
18. קביעת שלביות ביצוע.
19. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.

תיאור המצב הקיים :

מבני שיכון בני 7 קומות בממוצע במתחם אלעזר המודעי, רבי חסדא ויהושוע בן נון. בין המבנים שטחי שפ"פ ומעברים. סה"כ 194 יח"ד קיימות.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית :

תכנית מתאר 62 משנת 1959 אשר קבעה את שטח המגרש לאזור מגורים 1.
תכנית 3195 משנת 1985 אשר קבעה את רצועת המעבר מדרום לתכנית (רבי חסדא) לייעוד הרחבת דרך ומעבר ציבורי להולכי רגל.
תכנית 8388 משנת 2006 אשר קבעה את רצועת המעבר מדרום לתכנית (רבי חסדא) לייעוד מעבר ציבורי להולכי רגל.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 04/04/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 03/06/2025 .

לתוכנית הוגשו 18 התנגדויות:

התנגדות מספר 1-2 :

הוגשה ע"י נורית אטאס, דוד יוסף גמרי, דיירים המתגוררים בסמוך לתכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מבקשים לוודא שכל הדירות העולות על 55 מ"ר המוצעות בפרויקט יקבלו לכל הפחות חנייה אחת ליחיד.

התנגדות מספר 9-3 :

הוגשה ע"י מרים בודיאן, מנחם בן לביא, מיכאל אמיל בן סימון, גדיאל ורשבסקי, איזדור טנקמן, שלמה קליין, יואב לפיד, אלון אמת, ריטה סאקס, כפיר בן עזרא, ברוך יורם בורוכוביץ, מורן לוסטיג, קרלה טאובנפלד, עמי רז, דיירים המתגוררים בסמוך לתכנית ברחוב אלעזר המודעי 4,5,7.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדים טוענים שלפי דוח בדיקת הצללה של הפרויקט גגות הבניינים שלהם אינם חשופים לשמש חורפית כלל. על פי קריטריון זה גם החזית הדרומית של הבניין שלהם לא חשופה לשמש חורפית.
2. לפי קריטריון הנ"ל טוענים שאיכות חייהם תפגע בשל חוסר חשיפה לאור טבעי, ישנן השלכות בריאותיות לכך לטענתם.
3. חוסר החשיפה לשמש תפגע גם הערך הדירות שלהם שנרכשו טרם שונתה מדינות התכנון באזור זה בתחומי העיר ההיסטורית שמדיניות הבנייה שמגבילה את גובה הבינוי בתחומה.

התנגדות מספר 10 :

הוגשה ע"י אילנית אברישומי, דיירת המתגוררת בתחום התכנית. המתנגדת צפויה לקבל דירה באחד מהמבנים המרקמיים המוצעים בתכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

1. בדירתה הנוכחית בקומת הקרקע נהנת המתנגדת לטענתה משמש רבה, טוענת כי הדירה החדשה שהיא צפויה לקבל במסגרת התכנית דן בסמוך למגדל בן 40 קומות, לא צפויה לקבל שמש וכתוצאה מכך תהיה פגיעה בבריאותה ובאורך חייה וייקר את מחיתה כתוצאה מכך עי שימוש בדוד שמש, ביבוש בגדים, בשימוש בתאורה מלאכותית וחמום הבית. כמו כן צפויות רוחות חזקות ולא נעימות כתוצאה מהמגדל. לפיכך טוענת המתנגדת להרעה באיכות חייה במקום בהטבה ע"י קבלת דירה חדשה בפרויקט חדש.
2. חוסר בצמחיה ועצים בוגרים כתוצאה מחוסר שמש, רוחות וחוסר באדמה ותנאים לצמיחת עצים. מה שישנה את אופי השכונה.
3. עלויות- המתנגדת טוענת שתצטרך לשלם עלויות ניהול גבוהות כמו דיירי המגדל.
4. תכנון החניון והכניסה והיציאה ממנו דרך רחוב יהושוע בן נון תעמיס על הרחוב הצר.
5. תכנון המתחם לשני שלבים וגם את החניון יסכן את בטיחותו ויחמיר את הפקקים והעומסים בשכונה.
6. בשל מצבה הבריאותי זכאית לחניית נכון וכן למחסן מוגש ולא קיבלה הבטחה לכך.
7. התכנית לא תשפר את איכות חייה לטענתה ורק תרע עימם, זאת בשל העובדה שהיא מתגוררת בדירת קרקע בשל מצבה הבריאותי ולא תקבל דירת קרקע כיון שהן לא מוצעות כדירות תמורה.

התנגדות מספר 11 :

הוגשה ע"י כהן אסתר, דיירת המתגוררת סמוך לתכנית ברחוב אלעזר המודעי.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מבקשת לציין לפי איזה סעיף בחוק מוגשת התכנית.

2. מבקשת לציין אילו אישורים התקבלו בנוגע להשפעות הפרויקט על מי התהום ועל יצירת בולענים ועל פגיעה והשפעה על תופעות קרסטיות.
3. מבקשת לדעת האם בוצע דוח קרקע המאשר שהקרקע מסוגלת להחזיק בניינים בגובה 150 מ'.
4. תכניות הניקוז של הפרויקט אינן מספקות ולא מכירות את המציאות של הצפת רחובות בן זכאי ואלעזר המודעי בזמן שלג. התכנית לפליטת עודפי מים לרחוב אם מאגרי הויסות יתמלאו בארוע גשם נרחב. עלולה לגרום לאסון אם תהיה בזמן שלגים.
5. בנינים של 150 מטר גובה מחייבים מערכת ביוב נפרדת מהמערכות השכונתיות. תקלה של הפרעת זרימת ביוב במער כת שכונתית כשמגדל של עשרות קומות מזרים ביוב. תציף בנינים.
6. חסר דוח על השפעת המגדלים: בזמן הבניה. ברעידת אדמה ובמקרי חרום אחרים. השפעה על יציבות מבנים סמוכים ובעיקר מבנים ותיקים ומבנים לשימור. וכן על תשתיות כולל הרק"ל. 150 מטר גובה ועוד עשרות מטרים מתחת לקרקע ישמשו מנוף ומטוטלת. בתוך סלע שמוגדר בדוח העיריה כמועד לגלישה ברעידת אדמה.
7. תקן החנייה מוצע הינו קטן ואינו תואם את המציאות של מחסור בחנייה דבר שלא ישאיר סיכוי לדיירים המבנים למצוא חנייה ויגרום לנזק באיכות החיים, לבריאות ולאלימות על זכויות חנייה.
8. סעיף 6.9 א לבקשה. מאפשר מגרסת אבן. יש להוסיף חיוב הרטבה להפחתת אבק.
9. בסעיף 6.10 ה. טיפול במי נגר בתנאי של הצגת תכנית אמצעים לביצוע. מבקשת לפרסם ולאפשר התנגדויות.
10. סעיף 6.10 ו. מתקנים סלולריים יש לפרסם מיקום וכדומה. ורק אז לפרסם להתנגדויות.
11. סעיף 6.10 ח. 2 צוברי גז. לפרסם מיקום ואז לאפשר התנגדויות.
12. סעיף 6.10 י. לא לאפשר לעגורנים להסתובב מעל בתים שכנים וכדומה. ולא תתאפשר כל פעילות שתהפוך מגרשים סמוכים לפרויקט למסוכנים כמו שטח של עבודות בניה.
13. עוד בחו"ד מהנדס העיר להפקדה, לא התקבלו אישורים של: חברת חשמל. רשות העתיקות. מחלקת תחזוקת כבישים ומדרכות. תכנית אב לתחבורה. ובסעיף 57 של חוות הדעת הוא כותב להשלים חוות דעת של מחלקות רבות ובהן: כבאות. איכות הסביבה. רשות העתיקות. תחבורה... צריך לפרסם את כל חוות הדעת והאישורים. ואז לאפשר התנגדויות.
14. נספח איכות הסביבה סעיף 4.6: 3 נקודת פליטת אויר מחניונים בגגות המבנים הגבוהים ביותר. או במיקום... באישור המחלקה לאיכות הסביבה... יש לאפשר לנו את ההתנגדויות לאחר השלמת תכנית פליטת האויר. הזרמת אויר עם גזי פליטה שנשרפו חלקית. עשירים בחד תחמוצת הפחמן. ונשימה לא מודעת של חומרים רעילים מסכנת חיים. יש לאפשר ידיעת כל הפרטים ואז לאפשר התנגדויות.
15. הוספת דרישה להפרשת כספים ראליים לשיפוי בעלי נכסים ודיירים, אורחים ומשתמשי דרך לנזקי גוף ונפש, בריאות, ממון, אבדן זמן ונזקים עקיפים כתוצאה מפרויקט זה.

התנגדות מספר 12 :

הוגשה ע"י מנהל קהילתי גינות העיר באמצעות אדר' אליאס מסינס.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית אינה עומדת במדיניות תכנית ברוריה שאושרה לאחרונה בועדה המחוזית.
2. התכנית אינה משפרת את המרחבים הציבוריים והפרטיים במרחב ואף פוגעת בהם. מצמצמת שעות שמש ל-74 מבנים בשכונה וגורמת לכשל תנועתי בצומת מרכזי ולכן אינה עומדת בעקרונות המדיניות.

3. תנועה וחנייה-
 - א. התכנית מציעה תקן חנייה מופחת, ועלולה לגרום לעומס חנייה ברחובות סמוכים שעמוסים כבר.
 - ב. הכניסות והיציאות לחניון תת"ק המוצעות הן מרחוב יהושוע בן נון העמוס והצר שמתוכנן עליו בנוסף בית ספר בעתיד כחלק מהתכנית.
 - ג. החניון תת"ק מוצע בתכנית גדולה וגורם לכריתת רוב העצים בתחום התכנית.
4. כמות יח"ד מוצעות-
 - א. טוענים כי לא מוצעות יח"ד קטנות בשלב א'.
 - ב. טוענים שככל הנראה הדיוריות יוצעו בתחום המגדל בלבד.
 - ג. לא נמצא בהוראות התכנית חיוב לבנייה של שלב ב', מבקשים את הבהרת עמדת הועדה המחוזית בקשר לכך.
 - ד. טענה לדוח כלכלי מטעה, זאת כיון שהפרויקט לא נמצא בשכונת קטמונים אלא בשכונה יוקרתית והיסטורית והפרנסים שנלקחו משכונות פחות נחשבות בעיר מטעות לעניין הדוח ורווח היום. מבקשים בדיקה שמאית הוגנת.
5. גובה הבינוי- השכונה מבקשת לבחון את האפשרות של ניווד שטחים בין המבנים המוצעים כך שהמגדלים ירדו בגובה, כך שגובהם לא ישפיע באופן דרמטי על השכונות הסמוכות.
6. איכות הסביבה צל ורוחות-
 - א. צל- התכנית צפויה להצל על 74 בתים סמוכים ורחוקים בשעת החורף ובקיץ על 20 מבנים. בחורף 7 בתים לא יקבלו שמש בכלל לפי דוח ול-3 מבנים סמוכים יצטמצמו שעות השמש ב-50%.
 - ב. השטח הציבורי המוצע בתכנית יהיה ברובו מוצל ברוב הזמן ואינו עומד בקריטריון השמש ולכן אין שיפור במרחב הציבורי ביחס לכך.
 - ג. רוחות- מבדיקת משטר הרוחות נראה כי התכנית מקובלת, אך הבדיקה אינה מיטבית כיון שלא מתייחסת למצב המוצע בשל התכניות הסמוכות המקודמות במרחב, משום שהתוצאות שמתייחסות לתכנית ללא השפעה מהסביבה המיידית אינן רלוונטיות למצב האמיתי במרחב המינהל מבקש לבחון שוב את המרחב עפ"י הנתונים הנכונים ולהציג לוועדה ולציבור את החישובים הנכונים.
 - ד. מבקשים להוסיף להוראות התכנית הנחיה לעמוד לדרישות התקן 5281 לבניה ירוקה ב-3 כוכבים או יותר.
7. עצים- תכנית החפירה של החניון התת קרקעי לא תואמה למצב בשטח. כתוצאה מזה, כך העצים במתחם (למעט 2) סומנו לכריתה. לכריתה גם סומנו עצים בחלקות השכונות. כך שמתום 98 עצים, 81 לכריתה ורק 16 לשימור. הפגיעה במרחב משמעותית ביותר ולכן המינהל דורש: שמירת עצים בוגרים ומקבצים של עצים משמעותיים למרחב. צמצום למספר העצים לכריתה ומתן עדיפות לשמירת עצים בוגרים במתחם. שינוי בתכנית החניון התת קרקעי מתחת לאזורים הבנויים, ושימור האזור הירוק הקיים לטובת המתחם ו/או השכונה.
8. שצ"פ - המינהל כנציג הציבור בשכונה, מצהיר כי אם לא שומרים על הטבע העירוני שקיים היום בין הבניינים, השכונה אינה מעוניינת בשטח הזה. השכונה אינה מעוניינת בשטח שווה ערך לחצר אחורית של תכנית יוקרתית: שטח ללא שמש ועם עצים שלא יגדלו על גג של חניון, לא איכותי ולא מזמין. שטח שלא משפר את המרחב הציבורי. המינהל מציע למגיש התכנית לבנות על השטח הפתוח על מנת לצופף את הבנייה בחלקה וכך להוריד את גובה המגדלים המוצעים.

9. מבקשים לשנות את ההגדרות השטח במסמכי התכנית ולחשב מחדש את השטח כשטח פרטי פתוח (שפ"פ) באחריות מגיש הבקשה לתחזק אותו ו/או לבנות עליו דירות נוספות, כדי לצופף את התכנית ולהקטין את גובה הבינוי המוצע.
10. לגבי הפרוגרמה הציבורית המבונה, המינהל מבקש למקם את השטחים הציבוריים (מבני חינוך וקהילה לרבות 2 כיתות גן בסה"כ 260 מ"ר) בחזית הדרומית של בן זכאי והחצרות (350 מ"ר) בפינה של צומת אורנים, על מנת להבטיח שהשטחים הציבוריים והחצרות שלהם יקבלו שמש במהלך היום.
11. המינהל מברך על שמירת שטח למעבר ציבורי בין רחוב בן זכאי ליהושע בן נון שימשיך לשרת את הקישוריות בשכונה וגישה נוחה לתחנות הרק"ל העתידיות בבן זכאי ובצומת אורנים (תשריט מצב מוצע והוראות התכנית 2.3.4ב). מבקשים שהשטח הזה יהיה מרוצף, נגיש, יהיו בו נטיעות של עצים ופיתוח מתאים ותאורה, על מנת שהמעבר יהיה מזמין ונעים להליכה בתוך השכונה.
12. שטח חום- התכנית מציעה שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של כ-1,200 מ"ר בקומת הקרקע של המגדל הדרומי. התכנית גם שומרת על השטח החניון הקיים של כ-2 ד' עבור בית ספר עתידי - ז"א התכנית לא נותנת שטח מגורים לצורך ציבורי, אלא הופכת שטח בזכות דרך לשטח חום.
13. המינהל מתנגד לתכנית כפי שהופקדה להתנגדויות ומבקש יצירת מעבר/י הולכי רגל דרך המתחם ותמיכה בהליכתיות בשכונה ושירות תנועתי טוב יותר לחלקו המזרחי של התכנית עבור מגורים והמעבר עבור בית הספר העתידי.
14. חזית מסחרית- על מנת להבטיח שהפרויקט יפנה למרחב הציבורי חזיתות מזמינות, חיוניות ופעילות (במידת האפשר), יש לבצע בתוכנית את התיקונים הבאים :
- א. בטבלה 5 מופיע שהמגדל בתא שטח 203 (ייעוד מגורים) מכיל 300 מ"ר עיקרי מסחר והמגדל בתא שטח 202 (ייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה") מכיל 750 מ"ר עיקרי מסחר. בסעיף 6.1 ס"ק לתקנון נאמר "הקמת החזית המסחרית לרחוב בן זכאי וקומות המסד הכוללים שימושי תעסוקה/מסחר, הינם מחייבים".
- ב. כמו כן בסעיף 1.7 לתקנון, נאמר ביחס לנספח הבינוי שהוא מחייב לעניין "מיקום חזיתות מסחריות".
- ג. עם זאת, התשריט אינו מכיל כלל סימון של חזית מסחרית, באף אחד מתאי השטח שבתוכנית, יש לתקן את התשריט ולהוסיף סימון "חזית מסחרית" או "חזית פעילה" במקומות הרלוונטיים.

התנגדות מספר 13-14 :

הוגשה ע"י שושנה וניסית יתאח, דיירים המתגוררים בתחום התכנית שבנדון.

עיקרי ההתנגדויות:

1. טוענים כי התכנית פוגעת באופן בוטה באינטרס הציבורי ובזכויות יסוד של תושבים ותיקים שחלקם קשישים ששילמו דמי חכירה לעשרות שנים מתוך אמונה שיזכו לחיות את חייהם בכבוד ובביטחון בבתיהם.
2. טוענים כי ההצעה פגומה פוגענית ובלתי לגיטימית ומבוססת על נתונים מסולפים ומתעלמת מקשר אורבני וצרכים חברתיים וסיכלה פתרון בטיחותי חיוני של תמ"א 38/1 בשבים מתקדמים. גרימת נזק בלתי הפיך למרקם העירוני הייחודי של ירושלים.
3. דורשים הפסקה מיידית של כל ההליכים הקשורים לתכנית ודחייתה.

4. טוענים להשמדת המרקם העירוני והפרת עקרונות התכנון. הכפלת יח"ד פי שלושה מייצרת היפר צפיפות, יצירת מובלעת שזרה לאופי, לטיפולוגיה וליכולת הנשיאה של השכונה. בתכנית מתאר 2000 הגובה המותר מוגבל ל-6 קומות.
5. כפיית מגה מבנים ני 130-40 קומות יעוותו וישמידו לצמיתות את קו הרקיע המקומי ויטילו צל רחב ויגרמו לתנאי מיקרו אקלים מסוכנים באמצעות משטר הרוחות ויצרו תחושת קלסטרופוביה, ניכור ויהרסו את האיכות האינטימית ממוקדת אדם של המרחב הציבורי הקיים.
6. יצירת מרחב אורבאני מבולגן
7. התכנית מציעה התערבות לא מאוזנת ולא משפרת את התנאים הקיימים בחסות ההתחדשות העירונית.
8. התכנית יוצרת תקדים בלתי הפיך ומסוכן לחריגה תכנונית.
9. התכנית שוללת מבנים סמוכים באופן בלתי חוקי את אור השמש החיוני ללא עמידה בקריטריונים ובתקנים הרגולטוריים, זאת לפי דוח איכות הסביבה.
10. התכנית מציעה יצירת מנהרות רוח מסוכנות. דחיית נושא הביטחון והנוחות לשלב ההיתר מהווה סיכון של בטיחות הציבור ונוחותו.
11. עקירת עצים בוגרים רבים ויצירת ונדליזם עירוני, הפיצוי הכספי אינו מפצה על הקרבת המורשת הטבעית, ואינו מכבד ומשמר אותה.
12. מערכת הניקוז המוצעת מתוכננת בגישה מיושנת ובסיכון גבוה ועתירת תחזוקה.
13. זיהוי נדידת זיהום פוטנציאלית מתחנת דלק סמוכה בדוח סביבתי והתעלמות מהמלצה מפורשת לבדיקות קרקע וגזי קרקע פעילים לפני הבנייה הינו חוסר אחריות, רשלנות ובלתי חוקי ומעמיד את הדירים העתידיים במיוחד את הילדים לסיכון פוטנציאלי מחומרים מסוכנים.
14. מבקשים התייחסות לאקוסטיקה העתידית מלכתחילה לא יצירת פתרונות לאחר מעשה. זאת לאור הרעש הצפוי בשל מיקום הפרויקט.
15. התכנית תיצור עומסי תנועה והעמסה על התשתיות התחבורתיות הקיימות.
16. התכנית מציעה מחסור חמור בחנייה שיוביל לפגיעה במרחב הציבורי כתוצאה מהפחתת תקן החנייה.
17. התכנית תיצור העמסה על תשתיות ציבוריות מוגבלות ותורמת תרומה מועטה ביחס לצורך.
18. המתנגדים טוענים שאין הסכמות שכנים מספקות לפי החוק.
19. סיכון אוכלוסיות קשישים וחסרי ישע בשל דמי ניהול עתידיים גבוהים
20. טוענים לכשלים בנספח החברתי ולהתעלמות מצרכים מיוחדים בנספח החברתי, בבניין חסדא 4 מתגוררים קשישים ונכים שלא נכללו בנספח זה.
21. קנה המידה של התכנית יגרום להרס של הקשרים החברתיים הקיימים ואובדן הקהילתיות בשכונה.
22. טוענים להליך שיתוף ציבור לקוי.
23. טוענים כי הדו"ח השמאי מוטל בספק ועלול להוביל לפשרות עתידיות בתוכן ובתמורות.
24. טוענים להטעיה במסמכים באופן שיטתי וסילוף נתונים מהשטח בטבלאות איזון והקצאה.
25. התכנית עלולה להוביל לעלויות ניהול יקרות בטווח הרחוק, דבר שיגרום להתדרדרות תחזוקת המבנים בעתיד.
26. טוענים לפגיעה מתמשכת בדיירים בשל ריבוי הכשלים.
27. מבקשים בחזרת התכנית להליך תכנון מחודש ויטודי, תוך צמצום רדיקלי בקנ"מ, תוך שימת דגש על בטיחות ונוחות סביבתית, סנכרון התשתיות וקונצנזוס תושבים עם תכנון בר קיימא.

28. דורשים חקירה מעמיקה של הכשלים בתכנון ושל סיכול תכנית תמ"א 38/1, בדיקת אמינות הנתונים וההליכים מול התושבים ופרסום הממצאים וההמלצות לשיפורים.
29. דורשים התחייבות ציבורית לשמירה על סטנדרטים תכנוניים ומוסריים.

התנגדות מספר 15 :

הוגשה ע"י מרים להמן, זיירת המתגוררת בתחום התכנית שבנדון.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדת טוענת להעמסה תחבורתית על רחוב יהושוע בן נון בשל תכנון של הכניסה והיציאה של החניונים מרחוב זה וכן העמסה ופריקה של שטחי המסחר ובתי ספר שמתוכנן בהמשך יגרמו לגודש תנועתי וסיכון בטיחותי. מבקשת להשלים את הבדיקות התנועתיות כתנאי לאישור התכנית ולבטל את בת הספר המתוכנן בתחום התכנית. מבקשת לבחון העברת שטח זה ליהושוע בן נון 36.
2. מבקשת להקצות חנייה לכל דירה בתחום החניון המתוכנן במיוחד לדירות הגדולות הקימות במתחם כיום.

התנגדות מספר 16 :

הוגשה ע"י אלכס טבק ודניאל שוורץ, באמצעות עו"ד עודד בריק, המתנגדים מתגוררים בסמוך לתכנית

ברחוב אלעזר המודעי 3.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדים טוענים כי התכנית המוצעת פוגעת בהם ובתושבים רבים בסביבה וגובה מהם מחיר כבד לאור העובדה כי המגדל הגבוה המתוכנן בתכנית של 950 מ"ר ללא מרפסות צמוד אל בניין המתנגדים ברחוב אלעזר המודעי 3 בקו בניין של 1 מטר בלבד. דבר פסול מבחינה תכנונית ואינו תואם את מדיניות התכנון ויפגע בהם פגיעה חמורה בפרטיות, אור ואויר.
2. התכנית עצמה קובעת כי המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ' ואילו בין המבנה קיים קובעת מרחק של 4.5 מ'.
3. המתנגדים טוענים להצללה קשה שתגרום למניעת זכויות שמש וחוסר אפשרות לשימוש בדודי שמש באופן בלתי מידתי.
4. הבינוי אוינו תואם את מדיניות התכנון לאזור וסותר את תכנית מתאר 2000, את המדיניות לאזור דרום קטמון ואת מדיניות הרק"ל. לפיהן ניתן לקדם מגדל בגובה של 18 קומות. בתכנית מקסימלית של 600 מ"ר. זאת לשם שמירה על וודאות ושוויון מבקשים לא לאשר תכניות שחורגות מהמדיניות.
5. מובא לעניין זה פסק הדין מרחוב שמעוני (עת"מ 473811-11-24 דורית פרי וח' נ.) כשנקע כי ניתן לחרוג במידת מה מהמדיניות. במקרה זה השטח כ אינו בקו רכס הגובה המקסימלי של הבניינים צריך להיות 18 קומות והתכנית המקסימלית 600 מ"ר. מבקשים לצמצם בהתאם למדיניות.
6. מבקשים להציע מרווח ראוי בין המבנה המוצע לבניין שלהם של 12 מ' בתאם למקובל בין מגדלים לבניינים סמוכים. זאת נקבע בתכנית בין המגדל השני המוצע לבניין הסמוך לו בחלקה 153.
7. מבקשים ליצור רצועה ירוקה שתוכל לשמש לכניסה לשצ"פ מרחוב אלעזר המודעי כפי שהוצע בחלופה קודמת.

8. מבקשים לשפר את העמדת המגדל שתופחת ההצלה האינטנסיבית והחמורה שהוא גורם. ולהסית אותו לרבות המסד דרומה ומערבה.
9. מבקשים לצמצם את את תכנית המגדל שחורג מהתכנית המקסימלית שהוגדרה במדיניות ולהפחית את מספר הדירות בקומה.
10. מבקשים בינוי שמתכתב עם האזור של עמק רפאים, מושבות, קטמון הישנה.
11. טוענים כי התחשבי השמאי מתבסס על קביעה שמאית בלתי סבירה ולא אמיתית. ופוגעת בסביבה. טוענים כי נוצרת פגיעה בלתי מידתית ואף ההפרשות המבונות אינן מצדיקות חריגה ניכרת מהמדיניות.
12. מבקשים לקבוע סטייה נכרת בנוגע לגובה המגדלים, מס' הקומות וקווי הבניין לאחר צמצום הדרישות הנ"ל.

התנגדות מספר 17 :

הוגשה ע"י 31 דיירים המתגוררים בסמוך לתכנית ברחוב אלעזר המודעי 13, ריש לקיש 10,12,7 באמצעות עו"ד עוז כהן.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדים טוענים לאי עמידה בתנאי סף לעניין גובה המבנים.
2. התכנית חורגת ביחס תכנית האב באופן לא מידתי, זאת ביחס לעת"מ 47381 שם קבעה ועדה מחוזית שחריגה צריכה להיות בהלימה להוראות התכנית. על"פ מדיניות הרק"ל גובה הבניינים לא יעלה על 18 קומות, כפי שנעשה בתכנית 550541 התקופה שמעוני מאותם שיקולים אושרו רק 18 קומות.
3. התכנית מנוגדת לתכנית האב של מתם ברוריה משנת 2023, שם קבעה התכנית שלא תאושר בנייה מעל 18 קומות ואף 18 קומות הם החריג ולא הכלל.
4. גובה המגדל מופרז ביחס לתכנית האב גם ביחס לגובהו המוצע, מבנה בן 42 קומות מוצע בגובה של 151 מ' שממוצע גובה קומה הינו 3.8 מ' והן במגדל השני שמוצע בן 30 קומות בגובה של 126 מ' בגובה קומה ממוצע של 4.2 מ'. נדרש כי גובה קומה ממוצע יוצע בגובה של עד 3 מ'. וכך יופחת גובה המגדלים הכולל בדומה להחלטה במתחם אפשטיין.
5. גובה המגדלים יפגע באנושות בדיירים המתגוררים סמוך ובאזור השימור של עמק רפאים.
6. בהתאם לדוח הסביבתי המבנים יצלו רבות על הסביבה ומבנים סמוכים אינם עומדים בקריטריון. טוענים לכשל ועומס תחברותי כתוצאה מהתכנית מהנס העיר בחוות דעתו דרש לערוך מחקר כושר נשיאה עדכני. דוח זה הינו הכרחי.
7. צפיפות חנייה ופגיעה בתושבים המקומיים בשל מחסור בחניות. מבקשים להסדיר חניות נוספות בחניונים נוספים או במסגרת התכנית.
8. פגיעה באופי האינטימי והמרחב של חוב ריש לקיש.
9. אין הצדקה כלכלית לעומס הבנייה של הפרויקט, חו"ד שמאית מופרכת מבקשי לבחון.
10. היזם משווק את התכנית במיקומה האיכותי של המושבה מחד ומאידך מציג הערכת מחירי הדירות בפרויקט לפי שכונת קטמונים ואזור התעשייה תלפיות שאינם טווחי מחירים. מבקשים חוות דעת חדשה ע"י שמאי שיבחר ע"י גורמים נטרלים.
11. גובה הבינוי יפגע וישפיע באופן הרסני על רחוב עמק רפאים.

12. טוענים לקריסת תשתיות עקב הצפיפות האורבנית והעומס האנושי העתידי כתוצאה מתכנית זו ביחד עם תכנית מעגלי יבנה הסמוכה.
13. השצ"פ המוצע בתכנית מוצל ברובו ברוב שעות היום ויהא חסר משמעות בריאותית ונופית
14. לא נלקחו בחשבון תכנית מעגלי יבנה ביחס למשטר הרוחות ויפגע בניצול המרפסות בתכנית.
15. המגדל המזרחי מתוכנן בקו בניין של 1 מ' בלבד מחלקה סמוכה באליעזר המודעי 3. חוסר התחשבות בשני הצדדים.
16. מבקשים לדחות את התכנית על הסף או לערוך בה שינויים משמעותיים.

התנגדות מספר 18 :

הוגשה ע"י אדריכל יאיר בן גד

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מייצרת בלוק גדול ללא יצירת אפשרות לחצייה של רחוב בן זכאי במקומות נוספים למעט הצמתים, דבר המסכן חיים בחצייה. המרחק המומלץ הרצוי בין מעברי החצייה הוא עד 100-200 מ'.
- תכנית זו מהווה הזדמנות חד פעמית להוספה של רחוב חוצה שיאפשר יצירת צומת חדש על בן זכאי ויאפשר מעבר חצייה נדרש והכרחי, זאת גם בשל תחנת הרכ"ל וגם בית הספר החדש המוצע בתכנית.
2. הועדה המחוזית קבעה בתכנית האב כי יש למקסם את יצירת הקישוריות מהמתחם לרחובות הסובבים בשימת דגש לתחנות רכ"ל. התכנית שבנדון אינה מוסיפה רחובות אלא גורעת לחלוטין את רחוב חסדא ואינה מוסיפה מעברים חדשים להולכי רגל.
3. המעבר המוצע בדופן המערבית של ת.ש 401 אינו מיטבי ומוצע ברוחב של 2 מ' בלבד, תלוי בהמשך מימוש בחלק בדרומי בתכנית נוספת וגם אם יגיע לרחוב בן זכאי לא ייצר שם צומת ומעבר חצייה.
4. המתנגד מציע מעבר רציף בין רחוב יהושוע בן נון לרחוב בן זכאי בתחום רחוב חסדא בחלקו המזרחי של המגרש החום וטוען כי במגרש לא יוכל להתקיים בכל מקרה ללא התכנית הסמוכה ממערב וכי תכנית זו מגדילה את השטח החום מערבה ובכך תסדיר את הגריעה של הרחוב שהוא מציע. כמו כן טוען שניתן להכנס משם לחניון תת"ק המוצע.
5. רחוב יהושוע בן נון הינו רחוב חד סטרי כאשר מתוכננות כניסות ויציאות מהחניון התת"ק ממנו בלבד במרחק של 50 מ' אחת מהשנייה וכן מתוכנן בית ספר באותו רחוב. אין לרחוב זה את היכולת לשרת את כל הנל. הצעת המתנגד לרחוב חסדא שממשיך עד רחוב בן זכאי יוכל לפתור את הבעיה.
6. הצעה זו תוכל לשמור על עצים בוגרים בתחום התכנית וכן תאפשר לפצל את פינוי האשפה שמתוכננת אף היא בחניון התת"ק.
7. ככל ולא תתקבל הבקשה של המתנגד מבקש לקבוע ייעוד שביל ברוחב משמעותי במעבר זה ולא זכות מעבר ברוחב 2 מ'. דבר שיגדיל את האפשרות של מעבר חצייה.
8. ככל ולא יתקבלו בקשותיו מבקש המתנגד לבצע תיקונים בתשריט. בחלק המזרחי של ת.ש 401 להצמיד את סימון זכות המעבר לגבול תא השטח. בחלק המערבי של ת.ש 401 להרחיק את סימון קו הבניין מגבול תא השטח כדי לא לאפשר בינוי על זכות המעבר.
9. רחוב יהושוע בן נון מתוכנן רחוב דו סטרי בחלק ממנו. מזרחה, בהמשך הרחוב אינו מורחב וכן גם במערב התכנית עד רחוב בן גמלא. לכן המתנגד מביע ספק להרחבת הרחוב לרחוב דו סטרי. המתנגד טוען כי במזרח הרחוב, בחיבור עם רחוב המודעי לא יהא ניתן להרחיב את הרחוב כיון שהמבנים אינם צפויים להתחדש כיון שאחד עבר בינוי של תוספת קומות והשני הינו מבנה לשימור.

10. התנגד מבקש שיורחב הקו הכחול לכל זכות הדרך של יהושוע בן נון תוך הפקעת הגינות הקדמיות של חלקות 102+103 וכך זכות הדרך של יהושוע בן נון תהיה ברוחב אחיד מאלעזר המודעי על לרחוב חסדא.
11. סעיף 6.1 ס"ק 10 יש לתקן כיון שהסעיף קובע שלא יותרו דירות גן לכיון השצ"פ למעט יח"ד המופיעות בנספח הבינוי. יש לצמצם את דירות הגן הפונות למרחב הציבורי ולקבוע כי לא יותרו כלל דירות גן בהפניה למרחב הציבורי לא בחזיתות הפונות לשצ"פ ולא בחזיתות הפונות לרחוב.
12. סעיף 6.1 ס"ק 8 מתאר יצירת חזית רציפה ופעילה, אך לפי המוצע ת.ש זה כולל זכויות למגורים בלבד ולכן לא ברור מה כוונת הסעיף. יש לתקן את התכנית ע"מ לבטא באופן ברור את רציפות הרחוב.
13. יש להבהיר את סעיף 4.2.2 ס"ק 3 " בתא שטח 201 יותר הקמה של שני מבנים, בהתאם לעקרון התכנוני המופיע בנספח הבינוי" הוראה זו אינה ברורה כיון שנספח הבינוי אינו מחייב למעט שני נושאים המפורטים בטבלה 1.7 מיקום ההפרשות המבונות ומיקום החזיתות המסחריות, לכן יש לציין את אופן העמדת המבנים בטבלה 1.7.
14. סעיף 6.2 ס"ק 4 השמשת הגגות לשימוש דיירים – יש לחייב בהיבט זה את השמשת הגגות כחזית חמישית כולל כל היבטי הגינון ניהול מי נגר וכו' ולאפשר שימוש ציבורי בגגות אלו כחלק מהמרחב הציבורי המתקבל במסגרת הפרויקט.
15. סעיף 6.1 ס"ק 5 יש לעבות סעיף זה ולכתוב: "תשתיות ופתרונות למתקנים הנדסיים וטכניים כגון אצירת אשפר חדרי שנאים, חדר טרפו, פתחי אוורור, ארונות מערכות כגון ארון מים ראשי וכד' ואופן שילובם בתכנון"
16. סעיף 6.2 ס"ק ד.6 אבקש להוסיף את הגדרה הבאה- "וללא שבירה של סימטריה ושל רציפות מופעי הפתחים והחלונות" זאת בשל ה"טרנד" האדריכלי שמאופיין בא סימטריה.
17. יש לאסור על שיבוץ שלט מואר על מגדלים הכולל את שם היזם או שם הפרויקט. מדובר על מפגע ויזואלי ותאורטי.
18. מבקש להוסיף הערה זו "גובה גדרות אטומות או קירות תמך, במידה ונדרש להקימן, כלפי הרחוב, יאפשר מבט חופשי מהרחוב אל המגרש וממנו ויכלול פיתוח מרוכך כגון צמחייה טיפוסית בגובה המותאם להולכי רגל במפלס הרחוב. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו באישור רשות הרישוי."
19. בסעיף 5 להחלטת הוועדה המחוזית מיום 12.8.24 אמר: "יתרת שטח המגרש המתקבל (ללא תכנית הבינוי המוצע כאמור) יקבע ביעוד שצ"פ אשר יאפשר מעבר רציף בין ציר הרק"ל לרחוב בן זכאי לבין השצ"פ המרכזי המוצע בפנים המתחם." בנספח הפיתוח נוף (כל השטח שבין 2 המגדלים ראה כמדרון אחיד ללא מדרגות וכך גם בהדמיה שמצורפת במסגרת ספח הבינוי – המעבר בין השצ"פ לרחוב בן זכאי (בצד המרוחק של ההדמיה) (ראה כמדרון מתון אחיד, שמאפשר מעבר רציף עם זאת, בנספח הבינוי בתוכנית מפלס הקרקע מסתמנת תמונה אחרת, שבה בין מפלס הרחוב למפלס השצ"פ יש גרם מדרגות צר, שמשני צדדיו ככל הנראה קירות תמך- אבקש להוסיף לתקנון התוכנית סעיף שיבהיר שהחיבור בין 16 מפלס הרחוב למפלס השצ"פ יהיה באמצעות מדרון מתון ורחב, ולא באמצעות גרם מדרגות בודד.
20. סעיף 6.4 לתקנון" חניה ("מכיל התייחסות מינימלית ביותר לנושא חניות האופניים בפרויקט –קביעת מספרם בהתאם לתקן התקף, וקביעת מעלית אחת לחניון האופניים שתהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים. נספח התנועה מונה בטבלת מאזן החניה 519 חניות אופניים נדרשות ומתוכננות. אך למעלה משליש מחניות האופניים מתוכננות בקומה מינוס 4 (!). מי שמכיר את השימוש באופניים יודע שאין סיכוי שאדם שרוצה להשתמש בהם על בסיס קבוע, יחנה אותם במרתף מינוס. יש לחייב

בתוכנית הקמת 2 סוגי חניוני אופניים עיקריים: "חניות אופניים לטווח קצר" - חניות מקורות בשטחי הפיתוח, מחוץ לבניינים, שמאפשרות את הגישה הנוחה ביותר - "חניות אופניים לטווח ארוך", הממוקמות בתוך הבניינים, בקומת הכניסה או לכל היותר בקומת המרתף הראשונה) מינוס 1, (בקרבה למעלית או לרמפה. זאת לפי מדריך מנהל התכנון. בנוסף להנחיות המדריך כ"ל, אבקש לקבוע הנחיות ברוח הסעיפים הבאים: גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת מרתף תיעשה ללא צורך להוליך את האופניים בתוך מבנה וללא צורך בפתיחה של יותר מדלת אחת. התכנון ייעשה באחת משתי הדרכים הבאות) או בכל פתרון אחר העונה להגדרה ה"ל, באישור מהנדס העיר - (תשתית הרכיבה תתוכנן בשביל אופניים פרד, ובשביל מסומן לאורך כל הדרך בתוך החניון עד מתקן החניה שימוקם במרתף העליון. שביל האופניים יהיה בשיפוע המאפשר רכיבה לכל רוכב, על פי שיקול דעתו של יועץ התנועה גישה דרך מעלית בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית. יש למקם לפחות שתי מעליות כאלו, בנגישות מרבית לחזיתות הפונות לרחובות המשיקים. 92. לחלופין, ככל שלא מעוניינים לרדת לרמת פירוט כ"ל במסגרת מסמכי התוכנית בכל הנוגע לתשתיות האופניים, אבקש שהתקנון יקבע שהנחיות לעניין חניות אופניים כ"ל יוטמעו במסגרת תוכנית בק"מ 500:1 כתנאי להיתר.

21. בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 6.3.23 אשר אימצה את תיקון תוכנית האב לדרום קטמון (מתחם ברוריה), נקבע לעניין חניות אופניים במרחב הציבורי בסעיף 20.8 כי יש לבחון חניות אופניים ציבוריים וכן חיבור לשביל אופניים. לאור האמור, יש לקבוע במסגרת מסמכי התוכנית הסדרת חניות אופניים ציבוריים בממשק המגדלים עם בן זכאי) בקרבת תחנת הרק"ל המתוכננת על בן זכאי.

22. בהתאם לסעיף 10 להחלטת הוועדה המחוזית, יש להטמיע בתקנון הוראות על סטייה נכרת ביחס לנושאים הבאים: מספר קומות, קווי בניין, שימושים להפרשות מבונות – איסור ניוד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים.

23. בסעיף 4.1.2 ס"ק א' יש טעות סופר – במקום "בתא שטח 203" צ"ל "בתא שטח 202" שכן מדובר על ייעוד 'מגורים מסחר ותעסוקה', אשר חל בתא שטח 202

24. בסעיף 4.2.2 ס"ק א.2. יש טעות סופר – במקום "בתא שטח 202 יותר הקמת מגדל" צ"ל "בתא שטח 203" שכן מדובר על המגדל בייעוד מגורים, אשר חל בתא שטח 203.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לדחות את ההתנגדויות בכל הנוגע לתכנון המוצע, יצירת מובלעת שזרה לאופי, לטיפולוגיה וליכולת הנשיאה של השכונה וכן ביחס לטענות שהתכנון המוצע חורג מהמדיניות לרבות גובה הבינוי המוצע: תחילה יצוין כי התכנון המוצע בתכנית המופקדת נבחן ע"י וועדות התכנון ונמצא ראוי- מוצע שילוב של בניה מרקמית כלפי פנים השכונה ובניה של רבי קומות על גבי ציר הרק"ל ברח' בן זכאי, כל זאת תוך יצירת שצ"פ משמעותי במרכז המתחם וכן שטח למבני ציבור. התכנית מקודמת על בסיס חישוב של תקן שמאי כנהוג בתכניות בינוי בינוי, היקפי הבינוי נגזרים בין היתר מתקן זה, תבנית הבינוי הינה שקלול של היקפי הבניה הנדרשים לכלכליות הפרויקט.

2. **לדחות את ההתנגדויות לעניין קריסת תשתיות עקב הצפיפות האורבנית והעומס האנושי העתידי כתוצאה מתכנית זו ביחד עם תכנית מעגלי יבנה הסמוכה:** התכנית נותנת מענה לתוספת יח"ד המוצעת, מסדירה את המרחב הציבורי, מוסיפה שבילים, ונבדקה כי הינה בתחום יכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון, כגון: מסמך פרוגרמתי וסביבתי. יצוין כי נושא התשתיות הקיימות והעתידיות נבחנות בשלב הליך היתר בנייה והינו תנאי למתן היתר בנייה.

3. **לקבל חלקית את הטענות בנושא המרווח הקטן בין המגדל המוצע בת.ש. 203 למבנה השכן הקיים מצפון:** קו הבניין המוצע בת.ש. 203 הינו 1 מ' כלפי צפון, יש להגדיל את המרחק בין המבנים כך שיציע לפחות 10 מ' מגבול החלקה הצפוני וזאת לאור העובדה שמדובר על מגדל בגובה של כ 40 קומות. ניתן להציע קו בניין אפס כלפי הצומת ולהסיט את המגדל דרומה בתחום המגרש. יש להשאיר מדרכה של 3.5 מ' לפחות. כמו כן, יש לקבוע כי המרחק המינימלי בין מבני המגורים המרקמים יהיה לפחות 8 מ'. יש להטמיע את תכניות העדכניות של התנועה בתחום צומת אורנים.

4. **לדחות את ההתנגדות כי תכנית המגדל המוצעת בת.ש. 203 של 950 מ"ר הינה גבוהה:** לאור הרצון לייצר תמהיל מגוון של בניינים גבוהים ונמוכים ולאור התקן השמאי שמייצר את זכויות הבנייה, ניתן להציע תכנית גבוהה יותר מ 600 מ"ר שנכתבה במדיניות רקל, יש לציין כי מאז אישור המדיניות אושרו תכניות רבות ברחבי העיר עם תכניות גבוהות יותר ולאור גובה הבניין המוצע שהוא מעל הגובה שנקבע במדיניות ניתן מבחינת הפרופורציות לאשר תכניות גבוהות יותר.

5. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לגובה הבינוי המוצע ביחס לגובה הקומות:** גובה הקומות המוצע גבוה ביחס למקובל (כ-4-5 מ' לקומה) יש לצמצם את גובה הקומות המוצע בהתאם להנחיות המרחביות ל 3.5 מטר גובה קומה למגורים. כמו כן, יש לתקן בטבלה 5 את הגבהים של הבניינים המוצעים בתכנית לרבות הערות בעניין זה בסעיפים הנ"ל, בנוסף יש להסיר את סעיפי הגמישות המאפשרים תוספת גובה נוסף למבנה בטבלה 5 מלבד גמישות של 1 מ'. כאמור לעיל, לא תותר תוספת קומות טכניות לבנייה המרקמית וקומות נוספות לדירות המותנות מעבר למוצע בטבלה שבסעיף 5. יש לצמצם את גובה קומות הטכניות במגדלים למינימום הנדרש.

תנועה וחנייה:

6. **לקבל חלקית את כל ההתנגדויות בנוגע לבקשות לוודא שכל הדירות העולות על 55 מ"ר המוצעות בפרויקט יקבלו לכל הפחות חנייה אחת ליח"ד:** בהתאם למדיניות החנייה על צירי רק"ל יש להוסיף לתקנון כי פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש ובתת הקרקע באופן מלא. מאחר ושטח התכנית סמוך לצורך הרק"ל, ייקבע הפתחה של תקן החנייה עבור מגורים לתקן חנייה ביחס של 1:1 ליח"ד מעל 55 מ"ר. יחד עם זאת, על מנת להבטיח מקומות חנייה לאורחים, ייקבע תוספת של 10% מיח"ד עבור חניית אורחים. יתר השימושים יוצעו בהתאם לתקן. שתי רמפות החנייה הפתוחות המוצעות פוגעות במרחב הציבורי ומייצרות מופע שאינו ראוי, הרמפות יתוכננו בתחום מסת הבינוי ובמקומם יוצעו מעברים נוספים ללב המתחם הציבורי.

7. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לנושאי התנועה לרבות הסדרי התנועה, העומסים העתידיים**

והטענות בנושאי חנייה ואת הטענות שהכניסות היציאות לחניון תת"ק המוצעות הן מרחוב יהושע בן נון העמוס והצר שמתוכנן עליו בנוסף בית ספר בעתיד כחלק מהתכנית: המתחם בנדון ממוקם באזור מוטה תח"צ, צמוד לצומת אורנים ושני קווי רק"ל, ולתחנות רק"ל. כתוצאה מכך, יופחת השימוש ברכב פרטי. התכנית נבחנה ע"י תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית ואושרה, מוצע פתרון חנייה ליח"ד וכן פתרון למשתמשי המסחר, התעסוקה ומבני הציבור בתחום החניון התת קרקעי. כמו כן, התכנית מרחיבה את חתך רח' יהושע בן נון. בשלב הרישוי כחלק מבחינת הסדרי התנועה יינתנו פתרונות מתאימים בהיבט התנועה ככל ויידרש.

8. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענות בנושאי שלביות הביצוע לרבות הקמת כל מתחם באופן נפרד:** הקביעה בעניין שלביות הביצוע שניתן להקים כל מתחם בנפרד אינה ברורה, מאחר ומוצע חניון אחד משותף לכל לשני המתחמים כאשר הכניסות לחניון מוצעות מיהושע בן נון במתחם א'. על פניו נראה כי ניתן להקים את מתחם א' בנפרד ממתחם ב' אך לא הפוך. נדרש לבחון נושא זה מול מח' תכנון לרבות התייחסות לנושא הנגישות ומתן פתרונות כיבוי והצאלה למתחם ב' ככל הוא לא ימומש יחד עם מתחם א'. יש לחדד את שלביות הביצוע בכל הנוגע לשטחים הציבוריים באופן הבא:

a. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

b. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע. יש לתקן בהוראות התכנית את סעיף פקיעת תוקף התכנית כך שייקבע באופן מפורש כי יפקע תוקף התכנית 7 שנים מיום אישורה וכי המצב התכנוני הקודם יחול.

9. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לחניות האופניים המוצעות בתכנית:** חניות האופניים המוצעות בתכנית ומיקומם יבחנו בהליך הרישוי. כמו כן, נראה כי חסרים חתכים בחניון המוצע, יש לתקן את מסמכי התכנית כך שהחתכים שמופעים בנספח הבינוי יציגו גם את החניון המוצע.

איכות סביבה:

10. **לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע להצללת והצללה למרחב הציבורי, להתייקרות מחייתם כתוצאה מכך (דודי שמש, תאורה טבעית וחימום הבית וייבוש הבגדים) וכן בעניין הטענה כי התכנית פוגעת במתנגדים ודרישה לשיפוי כתוצאה מפגיעה:** כאמור לעיל התכנון נבחן ונמצא ראוי ע"י וועדות התכנון לרבות מיקום המגדלים על גבי ציר הרק"ל והוועדה סבורה כי לאור החשיבות של התחדשות עירונית בעיר בכלל ולשיכונים כמו אלה הכלולים בתכנית נכון לקדם את התכנון גם אם היא גורמת להצללה מסויימת על בניינים אחרים בשכונה ולכן הבקשה לביטול ושינוי מיקום המגדלים או ביטול השצפים וייצירת יותר בניינים נמוכים יותר כדי להפחית את השפעות ההצללה אינה מקובלת. יחד עם זאת, במסגרת הליך הרישוי תיבחן העמדה של מגדלי המגורים באופן שתשפר את החשיפה לשמש ככל הניתן. לעניין השיפוי ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

11. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנושא איכות הסביבה בעניין זיהום אוויר, רעש, רוחות, מי**

תהום, זיהום קרקע: נושא איכות הסביבה נבחן במסגרת התכנית וניתן מענה בהוראות התכנית באופן חלקי כך שלא כל ההמלצות המופיעות במסמך הוטמעו בהוראות התכנית, נדרש להשלים זאת ולקבל את אישור מח' איכות הסביבה כתנאי למתן תוקף התכנית. הנושא הסביבתי לרבות בנשאי רעש, רוחות וכו' ייבחן במסגרת הליך הרישוי בתיאום מול מח' איכות הסביבה ובהתאם יוצעו פתרונות בנושאים השונים עפ"י הנהלים העירוניים והחוק. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למגדל המגורים בתא שטח 2 יהיה B. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.

12. לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לבקשה להוסיף להוראות התכנית הנחיה לעמוד לדרישות התקן 5281 לבניה ירוקה ב-3 כוכבים או יותר: יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדלים בתכנית יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה והמבנים המרקמיים יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

פרוגרמה לצרכי ציבור ומרחב ציבורי:

13. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לשנות את ההגדרות השטח במסמכי התכנית ולחשב מחדש את השטח כשטח פרטי פתוח (שפ"פ) באחריות מגיש הבקשה לתחזק אותו ו/או לבנות עליו דירות נוספות, כדי לצופף את התכנית ולהקטין את גובה הבינוי המוצע: שצ"פ זה מוצע כחלק מהמענה הציבורי שניתן בתכנית והינו הכרחי בייעודו כשצ"פ וצפוי להיות שטח אפקטיבי ושימושי עבור תושבי השכונה.

14. לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לבקשה לגבי הפרוגרמה הציבורית המבונה, המינהל מבקש למקם את השטחים הציבוריים) מבני חינוך וקהילה לרבות 2 כיתות גן בסה"כ 260 מ"ר (בחזית הדרומית של בן זכאי והחצרות 350 מ"ר) בפינה של צומת אורנים, על מנת להבטיח שהשטחים הציבוריים והחצרות שלהם יקבלו שמש במהלך היום: בראיה תכנונית לא נכון למקם את ההפרשות הנ"ל כלפי צומת אורנים מאחר וקיים רצון לייצר חזית מסחרית ופעילה כלפי הצומת. יש לאפשר סעיף גמישות במסגרת הליך הרישוי בכל הנוגע למיקום ההפרשות המבונות בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

15. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה לפיתוח המעבר המוצע בין רח' יהושע בן נון לבן זכאי באופן שיהיה מרוצף, נגיש, יהיו בו נטיעות של עצים ופיתוח מתאים ותאורה, על מנת שהמעבר יהיה מזמין ונעים להליכה בתוך השכונה: פיתוח השטחים הציבוריים ייקבעו במסגרת הליך הרישוי כמפורט בהוראות התכנית ובתיאום מול הגורמים העירוניים השונים.

16. לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לנושא העצים לרבות עקירת העצים, תכסית חניון הגבוהה שלא מאפשרת עומק נטיעה: לצורך מימוש התכנית והקמת החניון המוצע נדרש לעקור עצים קיימים בתחום התכנית. יחד עם זאת, יש לשמר את העצים הקיימים בגבולות התכנית ע"י צמצום תכסית החניון וקביעת הוראות בנושא חלחול מי נגר בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה. כמו כן, יצוין כי בהוראות התכנית נקבעו הנחיות לנטיעות עצים חדשים בתחום התכנית, יש לחדד את הסעיפים הנ"ל באופן שינטעו עצים בהיקף של עץ אחד לכל 50 מ"ר פנוי בינוי בתחום מגרשי המגורים.

17. לדחות את ההתנגדות כי התכנית מציעה שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של כ-1,200 מ"ר בקומת הקרקע של המגדל הדרומי. התכנית גם שומרת על השטח החניון הקיים של כ-2 ד' עבור בית ספר עתידי - ז"א התכנית לא נותנת שטח מגורים לצורך ציבורי, אלא הופכת שטח בזכות

דרך לשטח למבני ציבור: התכנית נותנת מענה פרוגרמטי כנדרש לצרכי ציבור וזאת בהתאם לבחינה של מח' מדיניות תכנון.

18. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנושא החזית המסחרית- על מנת להבטיח שהפרויקט יפנה למרחב הציבורי חזיתות מזמינות, חיוניות ופעילות, יש לבצע בתוכנית את התיקונים הבאים:**
בטבלה 5 מופיע שהמגדל בתא שטח 203 מכיל 300 מ"ר עיקרי מסחר והמגדל בתא שטח 202 מכיל 750 מ"ר עיקרי מסחר. בסעיף 6.1 ס"ק לתקנון נאמר "הקמת החזית המסחרית לרחוב בן זכאי וקומות המסד הכוללים שימושי תעסוקה/מסחר, הינם מחייבים". כמו כן, בסעיף 1.7 לתקנון, נאמר ביחס לנספח הבינוי שהוא מחייב לעניין "מיקום חזיתות מסחריות". עם זאת, התשריט אינו מכיל כלל סימון של חזית מסחרית, באף אחד מתאי השטח שבתוכנית, יש לתקן את התשריט ולהוסיף סימון "חזית מסחרית" במקומות הרלוונטיים. יש להבהיר את השימוש המוצע בקומת המסד בת.ש. 101, יש להציע בקומה זו גם שטחי מסחר.

19. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה ליצור רצועה ירוקה שתוכל לשמש לכניסה לשצ"פ מרחוב אלעזר המודעי כפי שהוצע בחלופה קודמת:** בהתאם לתכנון המוצע לא ניתן להציע מעבר זה. יש לציין כי קיימת קישוריות לשצ"פ באמצעות מעברים אחרים בין רח' יהושע בן נון לרח' בן זכאי.

20. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי המעבר המוצע בדופן המערבית של ת.ש. 401 אינו מיטבי ומוצע ברוחב של 2 מ' בלבד:** יש להגדיל את רוחב המעבר ל-4 מ' לפחות על חשבון מגרש המגורים ממזרח.

21. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לנגישות השצ"פ המוצע מכיון צומת אורנים. מבקש להוסיף לתקנון התוכנית סעיף שיבהיר שהחיבור בין מפלס הרחוב למפלס השצ"פ יהיה באמצעות מדרון מתון ורחב, ולא באמצעות גרם מדרגות בודד:** הפיתוח המוצע באזור זה של צומת אורנים כלפי השצ"פ המוצע אינו ברור ממסמכי התכנית ואין התאמה בין מסמכי התכנית השונים. נדרש לתכנן מעבר נגיש בין המתחם נשוא התכנית לעבר צומת אורנים באופן שיגשר על פערי הגובה ויצור המשכיות ונגישות לשצ"פ ללא מדרגות במעבר זה. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תכנית פיתוח באישור אדריכל העיר. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולקבוע הוראה בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת נספח פיתוח אשר יושתת על עקרונות של נגישות וזמינות, מערכת שבילי הליכה רציפה מכל תחומי הבינוי. נדרשת בחינה של הנמכת מפלס השצ"פ המרכזי על מנת לייצר חיבור טוב יותר למפלסי הרחובות הסובבים.

חברה וקהילה:

22. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לקבוע קרן תחזוקה ארוכת טווח גם לבינוי המרקמי כמו דיירי המגדלים:** קרן התחזוקה נדרשת במגדלים לאור המערכות הטכניות הרבות הנדרשות, דבר שלא נדרש במבני המגורים המרקמים.

23. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי בשל מצבה הבריאותי זכאית לחניית נכים וכן למחסן מוגנש ולא קיבלה הבטחה לכך. התכנית לא תשפר את איכות חייה לטענתה ורק תרע עימם, זאת בשל העובדה שהיא מתגוררת בדירת קרקע בשל מצבה הבריאותי ולא תקבל דירת קרקע כיון שהן לא מוצעות כדירות תמורה:** מדוברים בנושאים שקשורים להסכמים הבין היזם לדיירים שהוועדות לא נכנסות לכך.

24. לקבל חלקית את ההתנגדויות כי התכנית פוגעת באופן בוטה באינטרס הציבורי ובזכויות יסוד של תושבים ותיקים שחלקם קשישים וכי לא מופו באופן נכון כל אוכלוסיית הקשישים ובעלי המוגבלות במתחם: על היזם לפעול בהתאם לחוק כאמור בכל הנוגע לטיפול באוכלוסייה הקיימת בעלת מוגבלויות. יחד עם זאת, יש להוסיף כי תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית בנושא הנ"ל. כמו כן, תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תאום עם אגף הרווחה בנוגע לסיוע לקשישים בתהליכי הפינוי והמעבר.
25. לדחות את ההתנגדות כי קנה המידה של התכנית יגרום להרס של הקשרים החברתיים הקיימים ואובדן הקהילתיות בשכונה: התכנון המוצע מאפשר שיפור השלד הציבורי, יצירת חזיתות פעילות, שטחי מועדון דיירים והפרשות מבוטות לצרכי ציבור כל אלו מייצרים מצע לחיזוק קשרי הקהילה וזאת מעבר להתחדשות של בנייני המגורים עצמם..
26. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה להליך שיתוף ציבור לקוי: התכנית פורסמה להתנגדויות הציבור וניתנה האפשרות לציבור לעיין במסמכי התכנית ולהגיש התנגדות.

כללי:

27. לדחות את ההתנגדות כי התכנית פגומה פוגענית ובלתי לגיטימית ומבוססת על נתונים מסולפים ומתעלמת מקשר אורבני וצרכים חברתיים וסיכלה פתרון בטיחותי חיוני של תמ"א 38/1 בשלבים מתקדמים. גרימת נזק בלתי הפיך למרקם העירוני הייחודי של ירושלים: התכנון המוצע נבחן ע"י הגורמים המקצועיים וע"י וועדות התכנון ונמצא ראוי, כל זאת תוך שיפור השלד הציבורי. ביחס לתמ"א 38/1 חלופה זו אינה מאפשרת תכנון כולל, שיפור המרחב הציבורי והשלד הציבורי ומתן פתרון חנייה מסודר בהתאם למוצע בתכנית, כך שהיא אינה עדיפה ביחס לתכנון המוצע בתכנית בנדון.
28. לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענות בנושא השמאות: המכפיל המוצע בתחום התכנית הינו מכפיל מקובל לאזור זה ונבחן על ידי השמאי של הוועדה המחוזית.
29. לדחות את ההתנגדות כי יש להוסיף חיוב הרטבה להפחתת אבק. סעיף 6.9 א לבקשה. מאפשר מגרסת אבן: הנושא קיים בהוראות התכנית תחת סעיף 6.17 ס"ק 7.
30. לדחות את ההתנגדויות ביחס לבקשות לחשיפת המסמכים להלן להתנגדויות הציבור כגון: חוות דעת כבאות, חברת חשמל, רשות העתיקות, תכנית אב לתחבורה, מח' תחזוקת כבישים ומדרכות, הצגת תכנית אמצעים לביצוע לטיפול במי נגר, מתקנים סלולריים יש לפרסם מיקום וכדומה, צוברי גז: מדובר על מסמכים שלא נכללים במסמכי התכנית ועל כן לא נדרשים לפרסום להתנגדויות. בכל אופן, מדובר על נושאים שייבחנו בהליך הרישוי.
31. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לא לאפשר לעגורנים להסתובב מעל בתים שכנים וכדומה. כמו כן, שלא תתאפשר כל פעילות שתהפוך מגרשים סמוכים לפרויקט למסוכנים כמו שטח של עבודות בניה: מדובר על נושא תפעולי שייבחן במסגרת הליך הרישוי ועפ"י חוק.
32. לקבל חלקית את ההתנגדות כי לא מוצעות יח"ד קטנות בשלב א': בהוראות התכנית נקבע כי לפחות 10% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות ששטחן עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד) ו-10% מיח"ד יהיה בגודל של עד 55 מ"ר. יש לחייב הוראה זו בשני המתחמים. יש להסיר את הסעיף בטבלה 5 (סעיף ט') הקובע כי תותר תוספת של 10% יח"ד נוספות ביחס למוצע.
33. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי שכלל הנראה הדיוריות יוצעו בתחום המגדל בלבד: האפשרות להקמת דיוריות קיימת בהיקף של 20% ביחס ליח"ד הגדולות שייבנו מעל 120 מ"ר,

כל זאת ללא קביעה באיזה מבנה יוקמו הדיוריות. הנושא ייקבע באופן סופי בהליך הרישוי בהתייחס לתמהיל הדיור המוצע בכל מבנה.

34. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה לציין לפי איזה סעיף בחוק מוגשת התכנית:** התכנית מוגשת בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

35. **לדחות את ההתנגדויות כי מערכת הניקוז המוצעת מתוכננת בגישה מיושנת ובסיכון גבוה ועתירת תחזוקה:** הנושא הנ"ל ייבחן במסגרת הליך הרישוי בתיאום וקבלת אישור הגורמים העירוניים הרלוונטיים.

36. **לדחות את ההתנגדויות כי אין הסכמות שכנים מספקות לפי החוק:** נושא ההסכמות נבחן במסגרת בדיקת תנאי הסף ע"י לשכת התכנון והיקף ההתנגדויות שהוגשו לתכנית לא מצביע על רוב של מתנגדים לתכנית..

37. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי יותרו דירות גן לכיוון השצ"פ למעט יח"ד המופיעות בנספח הבינוי:** במבנים המרקמיים ניתן להציע דירות גן. אך, יש לקבוע כי לא יותרו כלל דירות גן בהפניה למרחב הציבורי.

38. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע ביחס לטענה כי יש להבהיר את סעיף 4.2.2 ס"ק 3, הוראה שאינה ברורה כיון שנספח הבינוי אינו מחייב למעט שני נושאים המפורטים בטבלה 1.7 בנוגע למיקום הפרשות המבונות ולמיקום החזיתות המסחריות, לכן יש לציין את אופן העמדת המבנים בטבלה 1.7:** יש לנסח סעיף זה מחדש כך שהרעיון התכנוני המוצע בנספח הבינוי יבוא לידי ביטוי במלל בהוראות התכנית. בכל מקרה, יש להגדיר מרחק של 8 מ' לפחות בין המבנים כאמור לעיל.

39. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין סעיף 6.2 ס"ק 4 הקובע כי השמשת הגגות לשימוש דיירים – יש לחייב בהיבט זה את השמשת הגגות כחזית חמישית:** יש לקבוע בהוראות התכנית אפשרות להקמה של גגות מועילים (גגות ירוקים, כחולים- לניהול הנגר, גגות סולריים וגגות פעילים לרווחת הדיירים) תוך טיפול בגגות כחזית חמישית, תאום זה יערך עם המחלקה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר כתנאי להיתר.

40. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי בסעיף 6.1 ס"ק 5 יש לעבות סעיף זה ולכתוב: "תשתיות ופתרונות למתקנים הנדסיים וטכניים כגון אצירת אשפר חדרי שנאים, חדר טרפו, פתחי איוורור, ארונות מערכות כגון ארון מים ראשי וכד' ואופן שילובם בתכנון":** יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.

41. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לעיצוב המבנים- בנוגע לסימטריה ובנוגע להצבת שלטים מוארים על גבי המבנים:** עיצוב המבנה יקבע בהליך הרישוי בהתאם להנחיות העירוניות בתיאום עם אדריכל העיר.

42. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף הערה כי "גובה גדרות אטומות או קירות תמך, במידה ונדרש להקימן, כלפי הרחוב, יאפשר מבט חופשי מהרחוב אל המגרש וממנו ויכלול פיתוח מרוכך כגון צמחייה טיפוסית בגובה המותאם להולכי רגל במפלס הרחוב. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו באישור רשות הרישוי":** יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בעניין הגדרות

- להלן: יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'. לא תותר הקמת גדרות בחזיתות הפעילות.
43. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשות להוסיף סעיף סטייה ניכרת בהוראות התכנית: יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
44. לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענות לטעויות סופר: בסעיף 4.1.2 ס"ק א' יש טעות סופר – במקום "בתא שטח 203" צ"ל "בתא שטח 202" שכן מדובר על ייעוד 'מגורים מסחר ותעסוקה', אשר חל בתא שטח 202, וכן בסעיף 4.2.2 ס"ק א.2. יש טעות סופר – במקום "בתא שטח 202 יותר הקמת מגדל" צ"ל "בתא שטח 203" שכן מדובר על המגדל בייעוד מגורים, אשר חל בתא שטח 203: יש לתקן את הסעיפים הנ"ל בהתאם, וכן ביחס לתכסית המוצעת.
45. לדחות את התנגדות כי חסר דוח על השפעת המגדלים בזמן הבניה. ברעידת אדמה ובמקרי חרום אחרים. השפעה על יציבות מבנים סמוכים ובעיקר מבנים ותיקים ומבנים לשימור. וכן על תשתיות כולל הרק"ל. 150 מטר גובה ועוד עשרות מטרים מתחת לקרקע ישמשו מנוף ומטוטלת. בתוך סלע שמוגדר בדוח העיריה כמועד לגלישה ברעידת אדמה: הנושא ההנדסי ייבחן בשלב הרישוי עם הגורמים המוסמכים לכך בהתאם לחוק.
46. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1338383
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אבן גבעת שאול בע"מ
עורך התכנית:	קטרוזה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/08/2024
כתובת	ר' ישראל נג'ארה 12, גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30160	21	כן
30160	22	כן
30160	23	כן
30160	24	כן
30160	97	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
28/01/2025	1. הוועדה המחוזית תציין כי במסגרת החלטתה מיום 17.11.2024 החליטה הוועדה על שימור המבנים המסומנים ברשימת השימור העירונית. הוועדה תציין לאחר קבלת המלצת מחלקת שימור, המלצת ועדת השימור בעיריית ירושלים וסיוור נציג לשכת התכנון במתחם, כי המבנים הכלולים במתחם הינם מוזנחים והרוסים ואינם ראויים לשימור. בהתאם לכך מחליטה הוועדה לאמץ את המלצת מחלקת שימור וועדת השימור בעיריית ירושלים לפיה תותר הריסתם במסגרת התכנית. עם זאת מחליטה הוועדה כי יוצע שילוב של מקטע חזית המבנה הקיים בחלקה 21 הפונה כלפי רחוב נג'ארה בהנחיית לשכת התכנון. 2. הוועדה בחנה את פריסת השטחים המוצעת בתכנית והיא סבורה כי היא ראויה ותורמת ליצירת מרחב ציבורי רציף והמשכי. כמו כן שבה הוועדה ובחנה את תמהיל יח"ד המוצע בתכנית והיא סבורה כי בהתחשב במיקום התכנית יש לאפשר ממוצע גודל יח"ד אשר יעמוד על 120 מ"ר. 3. יתר סעיפי החלטת הוועדה מיום 17.11.2024 יוותרו בעינם
17/11/2024	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציג הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים: 1. הוועדה סבורה כי התכנית הינה ראויה וכי ניתן לאשר את היקף הבינוי וזאת לאור עבודות השימור הנדרשות ותוספת השטחים הציבוריים הכל כמפורט בהחלטה זו.

2. התכנית תציע שימור של המבנים לשימור המסומנים ברשימת השימור העירונית בהנחיית לשכת התכנון. המבנים יקבעו בתאי שטח נפרדים, בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור וירשמו על שם עיריית ירושלים.
3. התכנית תשמור על היקף השטחים הציבוריים המאושרים.
4. בנוסף התכנית תציע בהתאם להמלצת הוועדה המקומית, שטח של כ- 500 מ"ר עבור תחנה לבריאות המשפחה מורחבת / מרכז גיל רך. השטח יתוכנן עם גישה עצמאית בהנחיית לשכת התכנון.
5. לפחות 20% מיח"ד המוצעות בתכנית לא יעלו על 55 מ"ר. גודל דירה ממוצע יהיה 105 מ"ר.
6. יקבע קו בניין 0 כלפי רחוב אלקבץ.
7. דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים.
8. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע.
9. התכנית תציע שטח מסחר מצומצם כלפי רחוב אלקבץ בהנחיית לשכת התכנון.
10. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת אגף תושבי"ה לעניין הרחבות הדרכים.
11. תקבע בתכנית זיקת הנאה למעבר רכב עבור שתי החלקות המצרניות מצפון בהנחיית לשכת התכנון.
12. שלביות הביצוע תהיה בהינף אחד.
13. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, מס' קומות, שימור ומיקומם העקרוני של השימושים.
14. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת השימור של הוועדה ויועץ התנועה של הוועדה.
15. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון.
16. 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.
17. 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 זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
התכנית ירדה מסדר היום.	03/11/2024
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התוכנית חורגת משמעותית ממדיניות תכנון באזור גם מבחינת גובה הבינוי מס' 8 קומות לרחוב נג'ארה ו-11 קומות לרחוב אלקבץ וגם מבחינת אחוזי בניה של 547% החריגים לאזור. ניתן לאשר חריגה זו בכפוף להפרשה משמעותית לצורכי ציבור בשכונה שחסרה מאוד בשטחים לצורכי ציבור. התוכנית מקטינה שטחים בבעלות עירייה 483.24 מצב נכנס ל- 317.67 מ"ר מצב יוצא הפרש של 165 מ"ר. לא מקובל. יש לסמן דרך מאושרת (לפי תוכנית 1156) לכיוון רחוב אלקבץ ולכיוון רחוב נג'ארה. רוחב הדרך יתואם עם אגף תוש"ה ותוכנית אב לתחבורה במידה וניתן להקטין יש לסמן את השארית כשצ"פ/ רצועת גיבון באופן ששטחי עיריה במצב נכנס יהיו שווים למצב מוצע. יש להקטין תא שטח 1 וקווי בניין בהתאם. יש להגדיל שטח הפרשה ציבורית מבונה בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון ולהציעה עבור בשטח 500 מ"ר עבור תחנה לבריאות המשפחה מורחבת / מרכז גיל רך. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מיטביים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור אגף מבני דת כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה שטח זה ייוחד לרשות המקומית והנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין. קווי הבניין המוצעים בתת הקרקע הינם בקו אפס לגבול החלקה, יש לצמצם קווי בניין ת"ק כך שיוותרו רצועת גיבון משמעותית המתאימה לנטיעת עצים בוגרים בחזיתות לרחובות שלמה אלקבץ ורבי ישראל נג'ארה או שיוותרו עומק אדמה מספק של 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים. דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים. הכניסות לבניינים יוצעו ללא מדרגות ובתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה ניכרת מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'. יש לתקן קו בניין למרפסות בחזית מזרחית בהתאם.	09/10/2024

שטח ממוצע של יחידות דיור גבוה מהמקובל יש לקבוע שטח ממוצע של דירות ל 105 מ"ר ולא 128 כמוצע.

יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

החניון יכלול גם חניות לשאר השימושים בחלקה באזור נפרד.

לא יותר ניוד שטחים מעל הקרקע לתת קרקע ולהיפך יש למחוק סעיף זה בהוראות לטבלה 5.

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה

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

השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקת איכות סביבה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

יש לבחון בשלב היתר הבניה שילוב אלמנטים לשימור בבניה החדשה בתיאום עם מחלקת שימור

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

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

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

תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הגשת סקר אסבסט מפורט שייערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך. תנאי לתחילת העבודות יהיה פינוי כל האסבסט ע"פ חוק.

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

תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות. השלמות חוו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, אגף תוש"ה, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, תוכנית אב לתחבורה, מחלקת היטל השבחה, שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. הערות טכניות: לתקן גודל מגרש בטבלה 5 לפי תא שטח 1	
** התוכנית ירדה מסדר היום.	29/09/2024
להוריד מסדר היום לבקשת היזם	25/09/2024

תיאור חדש להתנגדויות
- לא צריך את כל זה מספיק - רק תיאור של התכנית המופקדת מצב מופקד: התכנית מציעה הקמת מבנה מגורים, תעסוקה, מסחר וציבורי, בגובה 8 קומות מעל מפלס רחוב נג'ארה, 60 יח"ד. סך שטחי בניה הכוללים: מגורים- 7,155 מ"ר, מבנים ומוסדות ציבורי- 500 מ"ר, מסחר – 292 מ"ר, תעסוקה 607 מ"ר, חניון תת קרקעי בשטח 5,700 מ"ר ושטח ציבורי פתוח 225.57 מ"ר, הפקעה עבור דרך בשטח כ- 92 מ"ר.

התוכנית הופקדה בתאריך 04/04/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 03/06/2025 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת.

התנגדות מספר 1 :

יצחק לוי ותושבים מאזור מערב גבעת שאול

עיקרי ההתנגדויות:

1. חריגה ממדיניות התכנון: התכנית חורגת באופן משמעותי ממדיניות התכנון של שכונת גבעת שאול, הן בגובה הבנייה (8 קומות לרחוב נג'ארה ו-11 קומות לרחוב אלקבץ) והן באחוזי הבנייה (547% אחוזי בניה שהם כ-605% ביחס לשטח המיועד למגורים, מסחר ותעסוקה תא שטח מס' 1, 8014 מ"ר שטחי בינוי, על שטח מגרש 1325 מ"ר)
2. מיקום ואיכות השטח הציבורי המבונה: התכנית מציעה כי השטח הציבורי ימוקם בקומה מינוס 2. מיקום זה יפגע בשימושיות השטח, וכי הוא יהיה רווי בקירות ועמודי תמך, ללא אפשרות לפתיחת חלונות ואוורור נאות. ישנו סיכוי גדול שלבסוף שטח לא יהיה ניתן להשתמש בו כלל למטרה שלשמה הוא נועד. בנוסף המתנגדים מודעים לכך שנספח הבינוי הינו מנחה בלבד (וגם זה מעלה תמיהות רבות), אולם המתנגדים גם מודעים לכך שברגע שהיזם מגיש בקשה להיתר תואמת נספח בינוי, קשה מאוד לדחות את הבקשה.
3. גודל הפרשה הציבורית: הוועדה המקומית דרשה הפרשה ציבורית מבונה בהיקף של 500 מ"ר. המתנגדים חישבו ומצאו כי השטח הציבורי בפועל יהיה כ-430 מ"ר בלבד, משום שחלק מהשטח מוקדש לדרכי גישה (מדרגות ומעלית).

 - חשוב להבהיר כי גם אם בנספח הבינוי היה מופיע בפועל שטח של 500 מ"ר, מאחר והוראות התכנית גוברות על כל מסמך אחר ובפרט שנספח הבינוי אינו מחייב כלל), הרי שלעת מתן ההיתר היזם יכול לדרוש ולטעון כי יש להיצמד להוראות התכנית, ולהפחית מן השטח הציבורי את השטח ש'התבזבז' עבור דרכי הגישה אליו (מדרגות ומעלית כפול שלוש קומות).

4. שינוי ייעוד השטח הציבורי: המלצת הגורמים המקצועיים הייתה לייעד את השטח הציבורי לבית כנסת, אולם הייעוד שונה למטרות אחרות שכבר קיימות בסביבה, ללא נימוק. קיים מחסור חמור בשטחים לבתי כנסת באזור. חשוב להבהיר כי בית הכנסת שמופיע בתכנית 1190297 הינו בשטח פרטי (ולא ציבורי) ולפי ניסיון העבר ישנה הסתברות גבוהה שהשטח מתוכנן להיות מושכר לשימוש מוסד פרטי וכדו, ואינו עתיד לשמש כבית כנסת קהילתי.
5. העדר הצמדת חניות לשטח הציבורי: הוועדה המקומית דרשה (סעיף 12) הכללת חניות באזור נפרד לשימוש הציבורי, אך דרישה זו אינה באה לידי ביטוי בתכנית המוצעת, למרות שמדובר בסוגיה קניינית שיש להסדירה במסגרת הוראות התכנית.

- בנוסף, לא ברור כיצד סעיף 4.3.2 (ב) קובע כניסה לחניה מרח' נג'ארה – ככל הנראה טעות.
6. **סטטוס נספח הבינוי ונספח האיחוד והחלוקה:** התכנית קובעת כי נספח הבינוי, המציג את מיקום הפרשה הציבורית, אינו מחייב כלל. גם נספח האיחוד והחלוקה, הכולל הוראות קנייניות לגבי שטחים ציבוריים, אינו מחייב. מצב זה חורג מהפרקטיקה המקובלת ועלול ליצור מחלוקות עתידיות.
- זאת ועוד מיקום השטח הציבורי הינו משמעותי מאוד ויש לו השלכות קנייניות עתידיות, וממילא מתבקש למנוע מחלוקות עתידיות ולקבעו בצורה מוחלטת (וכמובן שהמיקום צריך להשתנות למיקום מיטבי ואיכותי).
 - לא ברור כיצד ניתן לבצע הפקעה לפי פרק ח' לחוק התו"ב כאשר המיקום אינו מופיע ב"מסמך מחייב" ואף לא ב"מסמך מנחה"
 - המתנגדים תמהים כיצד יכנסו לתקן הוראות האיחוד וחלוקה אם הם אינם מופיעים כלל ב"מסמך מחייב".
 - יציין כי קיימות לכך גם השלכות נוספות, כמו למשל: בנוגע למשטר הזמנים שנקבע בחוק בנוגע לרישום החלוקה, ובנוגע ליכולת החוקית לבצע את החלוקה בפועל, ככל שיתפתח מצב עתידי בו הבעלים יחזרו בהם מהסכמתם ויתנגדו ל חלוקה שנקבעה ..
 - בהקשר זה גם יש לתמוה על האמור בסעיף 6.2.1 (ו) לפיו האיחוד וחלוקה טעון אישור הועדה המקומית.
7. **הסטטוס של זיקת ההנאה לטובת חלקות 25-26:** נקבעה זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת שתי חלקות מצרניות קטנות, אך היא אינה מופיעה בתשריט התכנית, ומיקומה נדחה לעת מתן ההיתר, דבר המעלה שאלות חוקיות וקנייניות.
8. המתנגדים תמהים על הוראות נוספות ו/ או העדרן של הוראות נוספות, אשר נקבעו ו/או הושטמו בתכנית, בהעדר סמכות ראויה ו/או בניגוד להחלטה מפורשת, בין היתר בנוגע לשינוי היקף שטחים ציבוריים (שצ"פ ודרך), קווי בנין, יח"ד.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות את התנגדות לעניין חריגה ממדיניות התכנון.** לאור אישור תוכניות דומות באזור בשנים האחרונות, ובהתחשב בכך שהתכנית כוללת הפרשה משמעותית לצורכי הציבור- מענה למחסור קיים- ניתן לאשר את החריגה כחריגה מוצדקת התואמת את המגמות הפיתוח העדכנית.
2. **לקבל את התנגדות לעניין מיקום ואיכות השטח הציבורי המבונה.** בהתאם להמלצת מהנדס העיר והחלטת הוועדה מקומית מה-09/10/2024 על השטחים הציבוריים להיות במקומות מיטביים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה מהרחוב או מרחב ציבורי ועם

כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור ואגף מבני דת כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה, המיקום המוצע את ההפרשה הציבורית בקומת המרתף אינה ראויה- שטחי ציבור צריכים להיות במיקום מיטבי בבניין ולא בקומת 2- ללא אוורור ראוי.

3. **לדחות את התנגדות לעניין גודל ההפרשה הציבורית.** בהתייחס לטענה לפיה השטח המוקצה למבנה הציבורי עומד על כ-430 מ"ר בלבד, עקב הכללת שטחי גישה (כגון מדרגות ומעלית). בהתאם להוראות התכנית כפי שמפורש בטבלה מס' 5, הוגדר באופן מפורש כי השטח העיקרי של מבנים ומוסדות ציבור יהיה בהיקף של 500 מ"ר. מדובר בדרישה מחייבת אשר גוברת על נספח הבינוי (מסמך רקע לפי התוכנית). בנוסף ככל שקיימת סטייה תכנונית בשטח המוקצה בפועל לשימוש הציבורי, הרי בשלב ההיתר תיבחן התאמה מלאה של מיקום והיקף מבנה הציבור להוראות התכנית.

4. **לדחות את התנגדות לעניין שינוי השימוש בשטח הציבורי.** בהתייחס לטענה לפיה המלצת הגורמים המקצועיים הייתה לייעד את השטח הציבורי לבית כנסת, אולם הייעוד שונה למטרות אחרות שכבר קיימות בסביבה. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות נקבע שימוש שהוא לא בית כנסת וזאת לאחר תיאום עם מגיש התכנית כמפורט בחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון לפני הפקדה : לתכנית זו ניתנה חוות דעת בתאריך 18.9.2024. בחוות הדעת נתבקשה הפרשה מבונה עבור בית כנסת. אולם לאחר פגישה עם היזם ולבקשתו, בחנו מחדש את צרכי הציבור הנדרשים בשטח. זאת לאחר שלדבריו השימוש עבור בית כנסת אינו מתאים לתכנון המוצע, ולא ישתלב היטב כהפרשה מבונה. להלן חוות דעת מעודכנת:

בשכונת גבעת שאול וקריית משה קיימות כיום כ- 5,300 יח"ד (על פי השנתון הסטטיסטי לשנת 2019). הן עתידות לגדול בכ- 3,000 יח"ד על פי תכנית האב (בהתאם לאחוזי מימוש שונים) וכפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו.

מפרוגרמה לשכונת גבעת שאול וקריית משה, אשר הוכנה במחלקת מדיניות התכנון, עולה כי כבר כיום ישנו במחסור בשטחי ציבור לרבות שרותי דת, רווחה, חברה, קהילה והן בשטחים ציבוריים פתוחים. מצב שצפוי להחריף בעתיד.

לאור האמור לעיל ותוך לקיחה בחשבון של תוספות והיקפי הבנייה המוצעים ואחוזי הבנייה המבוקשים, תוספת יח"ד המבוקשת, ונתוני המגרש נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן:

הפרשה מבונה בגודל של 500 מ"ר עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות/קהילה/תרבות כגון שטח עבור תחנה לבריאות המשפחה מורחבת/מרכז גיל הרך וכדומה. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת.

6. **לקבל את התנגדות לעניין העדר הצמדת חניות לשטח הציבורי.** החניון יכול גם חניות לשאר השימושים בתחום החלקה ובאזור נפרד בהתאם לתקן
7. **לדחות את התנגדות לעניין שהוראות התכנית מאפשרות כניסה לחניה מרח' נג'ארה,** הוראות תכנית סעיף 4.3.2 ב' - קובעות כי לא תתאפשר כניסה לחניה מרחוב נג'ארה.
8. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין נספח איחוד וחלוקה ונספח הבינוי שמצוינים כנספחים לא מחייבים,** נספח איחוד וחלוקה הוא נספח מחייב ולא מנחה. הוא קובע את מסגרת החלוקה הקניינית של המגרשים לפי הוראות התכנית, ויש לו מעמד סטטוטורי מחייב, יש לשנות בהוראות התכנית כך שתחולת הנספח תהיה מחייבת ולא תצוין כרקע לתכנית. לעניין נספח הבינוי, מיקום השטח הציבורי אינו תלוי באיחוד וחלוקה עצמו, אלא ייקבע בשלב היתר הבנייה, בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים בעיירה. כמו כן, לגבי סעיף 6.2.1 לתקנון (המתייחס לתנאים בהליך הרישוי), סעיף זה אינו משנה את הוראות האיחוד וחלוקה, אלא מתייחס לאופן ביצועם בפועל.
9. **לקבל התנגדות לעניין הסטטוס של זיקת ההנאה לטובת חלקות 25-26,** נקבעה זיקת הנאה למעבר בלי רכב לטובת שתי חלקות מצרניות קטנות, אך היא אינה מופיעה בתשריט התכנית, ומיקומה נדחה לעת מתן ההיתר, דבר המעלה שאלות חוקיות וקנייניות. לבדיקה לשכה משפטית. - בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להפקדה יש לסמן את זיקת המעבר המוצעת בהתאם להחלטה ולהוסיף סעיף מתאים לתקנון התכנית.
10. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ילנה קוסה		24.06.2025	

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1277920
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	קפלן אברהם אליהו
עורך התכנית:	03/06/2025
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	01/02/2024
כתובת	יוסף צבי הרץ 35, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	9	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/04/2024	החלטה: לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: 1. תותר תוספת שטחים עבור הרחבת יחידות דיור קיימות בבניין. תוצע תוספת עבור כל הדירות בבניין בצורה מסודרת ואחידה ככל הניתן, בתיאום עם לשכת התכנון. 2. ממ"דים או חדרים מחוזקים יוצעו עבור כל יחידות הדיור בבניין. עמודות הממ"דים יתוכננו בצמוד אחד לשנייה ככל הניתן באופן שיצמצם את החללים הנוצרים בין חלקי המבנה, זאת על מנת לשדרג את חזותן החיצונית של חזיתות הבניין. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון. 3. על פי תצלומי אוויר נראה כי יש עבירות בניה בשטח שלא הוצגו במסמכי התכנית. יש לערוך את נספח הבינוי באופן שיציג בבירור את מיקום והיקף חריגות הבניה והטיפול המוצע בהם להכשרה או להריסה. 4. הבינוי המוצע להכשרה ייבחן בלשכת התכנון בהתחשב בהיקף הבינוי שנבנה בחריגה על פי המסמכים המעודכנים שיוגשו. הוועדה תציין כי ניתן לאפשר הכשרת שטחים הבנויים ללא היתר וזאת בהיקף שלא עולה על 70 מ"ר בנייה עיקרי ו- 20 מ"ר עבור מחסן לכל יחידת דיור. 5. יש לסמן להריסה את כל הבינוי ללא היתר שאינו מוצע להכשרה. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הבניה המסומנת להריסה באותה יחידת דיור. 6. יש לבחון חלופת בינוי שלא תפגע ככל הניתן בעצים בעל ערכיות גבוהה הקיימים בשטח התכנית. יש לקבל התייחסות מפקיד יערות בעניין סקר העצים ביחס לתכנון, תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת הערותיו במסמכי התכנית. 7. יש להגיש חוות דעת מהנדס לעניין התוספת המוצעת מתחת לבניין הקיים ובשטח מילוי בתת הקרקע. 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 9. 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.
10. 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.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

הרחבת יח"ד קיימות, תוספת ממדי"ם ומרפסות, הכשרת השימוש בחללים קיימים לשם הרחבת יח"ד בקומת הקרקע, הפיכת שטחי מחסנים לשטח עיקרי ותוספת מחסנים.

הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
 2. קביעת בינוי לתוספת בניה, תוספת ממ"ד, מרפסות ומחסנים בקומות מרתף, א', ב', ג', לשם הרחבת יח"ד הקיימות בבניין, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 3. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
 4. קביעת בינוי להסבת שטח מחסנים לשטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד קיימות.
 5. קביעת קווי בנין.
 6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
 7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/לעקירה.
 8. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
 9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 04/04/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 03/06/2025 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת: גרוסברד משה, דייר בבניין, בעל דירה 19 .

עיקרי ההתנגדויות:

אני בעל דירה (דירה 19) בבניין והנני מתנגד לכמה נקודות בתכנון שפוגעים באופן מהותי בזכויותי ובקנייני:

- 1- לפי התב"ע המוצעת הרי שהשכן מימיני (דירה 20) יהיה רשאי לסגור מרפסת בצמוד לדירתי. הדבר יגרום ל-2 חלונות של החדרי שינה שבבית שלי לפנות לתוך ארובה חשוכה, היות והשכן מלמעלה בנה כבר מרפסת מעל החלונות הנ"ל, ועל ידי סגירת המרפסת יהיה קירות משני הצדדים של החלונות ויפגע באופן אנוש באור ובאוויר של החדרים מסומן בנספח מס' 1. (יצוין שבתב"ע הנוכחית יש לשנינו מרפסות שם וזה לא מפריע לחלונות לאור ולאוויר מה שמצוין בתב"ע שיש לי חלון לצד השני אינו קיים במציאות, ומה שהתב"ע מציעה לי גם לסגור מרפסת זו לא רלוונטי כי זה מחבר 2 חדרים לחלון 1).
- 2- היות ובדירה שלי לא הוסיפו כלום בתב"ע המוצעת, אבקש לתקן להרחיב את אפשרויות הבניה מימין ומשמאל. הדבר אינו פוגע בשום שכן היות וזה נסמך על תב"ע קיימת ורק מרחיבה את הבניה לימין ולשמאל לפי אותם קווי הרחבה וללא חריגה מקווי הבניין. מסומן בנספח מס' 2.
- 3- בתב"ע זו מאושר לשכן מקומה 2 (דירה מס' 4) לרדת עם מדרגות מביתו לקומת מרתף. הדבר יגרום באופן ודאי (לאור הניסיון באזורינו...) ללקיחת כל קומת המרתף המתאימה למחסנים לכל הדיירים בעמודה זו ולהפוך אותה לקומה פרטית שלו. יצוין שחשש זה קיים בכל הדירות שבקומת קרקע, אולם אני מתנגד רק לדירה 4 היות וזה נוגע אליי. אבקש לבטל אפשרות זו, או לפחות להגדיר בבירור שרשאי להשתמש בקומת המרתף אך ורק לפי חלקו היחסי (קרי 1 חלקי 5). מצורף נספח מס' 3. הדבר מתבקש בפרט לאור הוראות הוועדה שבתב"ע זו תינתן אפשרות למחסנים לכל הדיירים בבניין.

התנגדות מספר 2:

מאת: יחזקאל מרקס, דייר בבניין, בעל דירה 21.

עיקרי ההתנגדויות:

ראשית אציין כי אני מתנגד לעצם התכנית, אלא מבקש תיקון מצב קיים ע"פ היתרים, אשר אינו מתועד. וכן תוספת לדירתי כמצ"ב:

1- מרפסת קיימת ומוצעת במפלס +14.10

ההרחבה מוצעת ע"ח מרפסת סוכה קיימת לדירתי ולא הוצגה מרפסת מוצעת חלופית כפי שהוצג לייתר העמודה.

יש להציע מרפסת זיז קדמית כהמשך ליתר העמודה ובדרוג המוצע (מלבן כתום, ניתן לפרוס מרפסות מוצעות לרוחב יתר החזית ע"מ לייצר מענה סוכה מקסימלי לכל העמודה.

בנוסף יש להציע מרפסות זיז נוספות בחזית צידית (מלבן ירוק), ע"מ לתת מענה סוכה

ומרפסות לכלל העמודה ולדירה 21. חזית זו פונה למרחב דשא פתוח ותוספת מרפסות לא

תפריע לבניין ממול אשר נמצא במרחק רב.

וכן שינוי של מרפסות שירות מדורגות לשטח עיקרי מוצע ורציף (מלבן תכלת). סגירת גומחה

שאינה שימושית ושיפור נראות הבניין.

מגורי קרוב בשטח מונגש-לאחר שבוצעה מעלית ע"פ היתר בניה בתיק 03/123.26 ושטח דירתי מונגש בשני המפלסים, ובהתאם לבנייה הקיימת ע"פ היתרים בשטח, אני מבקש אפשרות שימוש ומתן אפשרות בתב"ע למגורי קרוב. עגב נסיבות ספציפיות וצרכים מיוחדים כפי שיפורט בפני הוועדה הנכבדה.

2- מפלס +16.96

יש להציע הרחבה גם במפלס זה בחזית צידית, עד קו בניה קיימת, ולהשאיר דירוג קיים בחזית קדמית. (מסומן מלבן תכלת).

3- לדירה קיים מפלס שלישי הכולל שטח עיקרי ומאושר בתיק 03/123.14 + 03/123.28

הנ"ל לא משורטט ואינו מופיע בתכניות. יש להוסיף תכנית זו + תכנית הגג שלה מעודכן למצב קיים ומאושר לתכנית. להלן חיתוך מתיך היתר בתיק 03/123.28 אשר בו מאושר חדר עליה לגג המחושב כחלק מהשטח העיקרי שאושר לדירה זו. להלן חיתוך קומת הגג מתוך נספח התכנית – לא קיימת קומת הבינוי לחדר זה, וכנראה גם אינו מחושב בשטחים הקיימים.

4- תיקונים טכניים

יש לתקן חזית מזרחית וחזית צפונית, מפלס +14.10 אינו מופיע בחזית, חסרה קומה במבט החזית. וכן יש לעדכן חדר על הגג כפי שפורט לעיל. שטחים – לא קיים שטחים, יש לוודא כי כל השטחים המאושרים מופיעים בטבלת השטחים.

התנגדות מספר 3:

מאת: מרדכי אקשטיין ורעייתו, דיירים בבנין - דירה 16.

עיקרי ההתנגדויות:

פונה בזאת בבקשה לשקול מספר שינויים בתכנית המוצעת ברחוב הרץ 35, אשר הוגשה ע"י מספר דיירים מהבנין. מטרתי איננה להתנגד לשימוש התכנית, אלא להבטיח שהשינויים יעשו תוך שמירה על שוויון, שקיפות והתחשבות בכלל הדיירים שמתחם ללא פגיעה באחרים.

1- פגיעה בתפקוד המרפסת הקיימת ובאפשרות לבניית מרפסת סוכה:

1. לפי התכנית המופקדת, המרפסת הקיימת - היוצאת כיו יום מהסלון - תעבור שינוי כך שיציאתה תהיה מחדר פנימי. (כיום מופיע יציאה מחדר ממ"ד מה שלא ישים כלל) אך גם אם יתוקן ליציאה מחדר רגיל - שינוי זה פוגע משמעותית במרפסת, מבטל את הקיימת ויוצר במקומה מרפסת - בלתי יעילה ולא שימושית כאשר יוצאת מחדר השינה ולא מחלל ציבורי בבית.

נקודה זאת מתחזקת במיוחד לאור הצורך במרפסת סוכה של בעל הדירה כפי הקיים.

בנוסף, אמנם בתכנית ובטבלת השטחים מצוינים 12 מ"ר שטח מרפסת, אך בפועל מסומן בתוכנית שטח קטן בהרבה. אבקש לתת אופציה נוספת למימוש של מרפסת מהחלל המרכזי והציבורי בבית וכן לנצל את 12 מ"ר המותרים לבנית מרפסת. מצ"ב סקיצה של מקום רלוונטי- מסומן בירוק.

2- בחינה מחודשת של תכנון המרפסות המדורגות :

במצב הקיים קיימות מרפסות מדורגות, ניתן לשקול תוספת שטח בהתאם לתוספת המוצעת בקומות התחתונות, כך שהתוספת גם לא תפגום בחזית הבניין.

3- חלוקה שוויונית של שטחי המרתף: כיום, קומת המרתף בבניין מהווה שטח משותף. בתכנית המופקדת מוצמדים חלק מהשטחים לדירות מסוימות תוך גישה פרטית מהדירות, מבלי שנבחנה אפשרות לשיתוף הוגן לכלל הדיירים. (במהלך אישור התוכנית הועלתה נקודה זו ע"י בודקת התוכנית כך ע"פ תיעוד ההתכתבות המופיע באתר אך לא קיבלה מענה) אבקש לשקול חלוקה הוגנת של שטחי המרתף, באמצעות הצמדת מחסנים בשטח שווה דרך חדר המדרגות המשותף, כך שכל דייר יוכל ליהנות משטח שימושי - באופן מוסכם וגלוי וגלוי ולממש אופציה זו בהתאם ליכולותיו. וכך לא תיווצר פגיעה קניינית .

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

- 1- **לקבל חלקית את ההתנגדות** שלפי התכנית מוצעת סגירת מרפסת של דירה 20 תגרום לחסימה של החלונות הקיימים בחדרי השינה של דירה 19 הצמודה, ותפגע באור ובאוויר של החדרים. - יש לבחון צמצום או ביטול הרחבות מוצעות בעמודה זו לכל הקומות על מנת לצמצם את ההחסימה לאור ואוויר של הרחבות לדירה אחת על חשבון אור ואוויר של דירה אחרת. בכל שהדירות בעמודה זו אינן מעוניינות בהרחבה המוצעת, יש לשקול לבטל אותה או להציע הרחבה במיקום אחר.
- 2- **לדחות את ההתנגדות** שלדירה 19 לא הוצעה הרחבה, ומבקשים להרחיב את לכוון ימין ושמאל, בתחום קווי הבניין המוצעים בתכנית- בתכנית המופקדת מוצעת תוספת לדירה 19 אשר לוקחת בחשבון את התוספות שניתנו בתכנית המאושרת במקום. לא ניתן להרחיב כפי שמבקש המתנגד מכיוון שהרחבה כזו תחסום אוויר ואור של דירה 18 מצפון לדירתם.
- 3- **לקבל חלקית את ההתנגדות** לביטול הרחבה בקומת המרתף לדירה מס' 4 המחוברת אליה במדרגות מתוך הדירה. קיים חשש להשתלטות על כל קומת המרתף שאמורה לשמש למחסנים לכל הדיירים בעמודה זו. מבקשים שהרחבה לדירה 4 תהיה באופן יחסי לבעלותם. בנוסף, מבקשים

שבקומת המרתף יוצעו מחסנים לכל הדיירים בבניין בחלוקה שוויונית – לאחר אישור התכנית ניתן יהיה לממש את ההרחבה המוצעת לדירה 4 בקומת המרתף בהיתר בניה, בהתאם למוצע בתכנית ולא מעבר לכך.

יש לתכנן בקומת המרתף מחסנים עבור כל הדיירים בבניין, בחלוקה הוגנת בין השכנים.

4- **לקבל חלקית את ההתנגדות** שההרחבה המוצעת לדירה 21 על חשבון מרפסת סוכה קיימת בחזית דרום מערבית ולא הוצגה מרפסת מוצעת חלופית כפי שמוצעת ליתר העמודה. מבקשים מרפסת סוכה בזיז בצד הצפון מערבי של הבניין, ומרפסות זיז נוספות בחזית מערבית לכל העמודה בכיוון שפונה לדשא פתוח – יש לבחון תוספת של מרפסות סוכה בזיז בחזית הדרום מערבית עבור כל העמודה, תוך שמירה על קווי בניין של 2 מ' מגבולות החלקה הצמודה למגרש ביעוד מגורים. יודגש כי לדירה 21 קיימת מרפסת קטנה במפלס 16.92.

5- **לקבל חלקית את ההתנגדות** לבקשה לסגירת מרפסות שירות מדורגות בצד המזרחי של הבניין ולהפוך אותן לשטח עיקרי מוצע לכל העמודה. וסגירת גומחה שאינה שימושית ושיפור נראות הבניין – השינוי המבוקש אינו בתחום דירת המתנגד. מדובר בבניין גדול ומורכב אשר הרחבתו צריכה לקחת בחשבון גם את ההרחבות המאושרות בתכנית.
ניתן לבחון הרחבת הדירות בחזית הצפון מזרחית, ולהציע בינוי אחיד בעמודה לכל הקומות, בתיאום מול לשכת התכנון המחוזית.

6- **לקבל חלקית את ההתנגדות** והבקשה לתוספת דיורית לדירה 21, עבור מגורי קרוב עם מוגבלות- ניתן להציע דיורית לדירה 21 בהתאם להנחיות מינהל התכנון. יש לקבוע את הדיורית במפלס 14.10+, כדי להבטיח לו גישה נגישה לממ"ד. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות לעניין דיורית.

7- **לקבל חלקית את ההתנגדות** שיש להציע הרחבה במפלס +16.96 בחזית דרום מערבית, עד קו בניה מוצעת בתכנית, ולהשאיר דרוג קיים בחזית קדמית – לא ברור מנספח הבינוי מה מוצע במפלס זה בחזית דרום מערבית ואם מוצעת הרחבה לדירה 21.
אין מניעה להציע בינוי בקו המשכי לבינוי שבקומות מתחת.

8- **לקבל את ההתנגדות** שלדירה 21 קיים חדר יציאה אל הגג מאושר בהיתר בניה שלא מופיע בתכנית -
יש להציג בנספח הבינוי את היציאה לגג מתוך דירה 21 על פי היתר מאושר מספר 2003/123.28.

9- **לקבל את ההתנגדות** לעניין הצורך בתיקונים טכניים בנספח הבינוי -
- יש לתקן את התכנית, חתכים וחזיתות ולוודא התאמה מלאה בין מה שמאושר בהיתר, מה שקיים ומה שמוצע בתכנית. לסמן מפלסים, מידות לבינוי המוצע ומרחקים מגבול המגרש.
- להשמיט סימון קווי הבניין ולהציג את המוצע בקו אדום רצוף, מוצע להכשרה בקו אדום מקוטע, ומה שמאושר בתכנית קודמות בקו ירוק. לסמן בקו צהוב כל המוצע להריסה.
יש לציין גם שטחים מאושרים לביטול. יש לציין שטח מרפסות ושטח מחסנים מוצעים בקומת המרתף.

10- לקבל חלקית את ההתנגדות שביטול המרפסת הקיימת שיוצאת מהסלון של דירה 16 במפלס +11.28 לכוון דרום מערב, ותכנון מרפסת זיז בחזית צפונית ביציאה מהממ"ד, פוגע באפשרות לבניית מרפסת סוכה. שטח המרפסת הוא פחות מ 12 מ"ר בניגוד למצוין על גבי התכנית. הבקשה לתכנן מרפסת בשטח 12 מ"ר שיוצאת מהסלון ואופציה נוספת למרפסת מכוון דרום הפונה לשטח מעבר משותף מחדר המדרגות בבניין בנישה מעל הכניסה לבניין.

יש לבחון תוספת של מרפסות סוכה בזיז בחזית הדרום מערבית עבור כל העמודה, תוך שמירה על קווי בניין של 2 מ' מגבולות החלקה הצמודה למגרש ביעוד מגורים. . מרפסת במיקום זה תצא מההרחבה המוצעת לסלון דירה 16. בכל מקרה, יש לתקן את שטח המרפסת המוצעת לדירה 12 בחזית הצפונית. יודגש כי אין חובה להציע בתכנית מרפסות בשטח של 12 מ"ר לכל דירה. ככל ומעוניינים לקבל היתר בניה למרפסת בהתאם לתקנות, יש לפנות לאגף הרישוי.יש לבחון הנחיות פיקוד העורף לגבי יציאה למרפסת מממ"ד, ולוודא שהמרפסת המוצעת בצד הצפוני תואמת את ההנחיות, אם לא, יש לבטל אותה ולהציע מקום אחר.

11- לדחות את ההתנגדות לעניין סגירה של נישה שנוצרה כתוצאה מתוספת הבניה המאושרת בתכנית 14001 בחזית הצפונית של הבניין לצורך הרחבת הדירות בעמודה זו - סגירת המרווח שבין שני האגפים בבניין תחסום את האוורור והאור לחדרי השיירותים ומרפסות שירות בכל העמודה.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נורה שקור	מוביל תכנון	29/06/2025	

מספר סידורי: 8

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1081652	חצות ירושלים שמואל הנביא	עומר בר, עמית מנדלקרן אדריכלים	ועדה מחוזית	26/02/2025
רחוב, שכונה:				
ארץ חפץ/ מגן האלף 2, שמואל הנביא				

גוש	חלקה	בשלמות
130108	87	לא
31430	18	לא
31430	20	כן
31430	17	לא
130108	902	לא

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

מטרת התכנית: הריסת בניין קיים הכולל 100 יח"ד והקמת 3 מבנים חדשים בני 12 קומות, סה"כ 205 יח"ד בהליך התחדשות עירונית. במסגרת התכנית מוצעים שטחי מסחר, שטחים פתוחים ציבוריים ושטחים מבונים. התכנית מוצעת על ציר קרל נטר, חלופה של הקו התכלת של הרכבת הקלה אשר טרם אושרה סופית. עיקרי הוראותיה: - שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: - שינוי משטח מגורים מיוחד לשצ"פ. - שינוי משטח מגורים מיוחד למגורים ד'. - שינוי משטח דרך מאושרת לשצ"פ. - שינוי משטח עם מגבלות בניה ופיקוח למגורים ד' ולשצ"פ. - סה"כ מופרש שטח ציבורי בהיקף של כ-2,604 מ"ר - קביעת הוראות לבינוי בנייני המגורים. - קביעת מספר יח"ד – 205 יח"ד. גודל דירה ממוצע 138 - 107 מ"ר (עיקרי+ממ"ד); מכפיל 2.05 - קביעת שטחי בניה מירביים – 31,552 מ"ר (24,837 מ"ר עיקרי מעל ומתחת לקרקע, 6,715 מ"ר שירות מעל הקרקע). - קביעת שטחי מסחר בהיקף של - 1,410 מ"ר. - קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים.
--

7. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים, מסחר ומבני ציבור.
8. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
9. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות להריסה.
10. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי.
11. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
12. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
13. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה.
14. קביעת הוראות לרישום חלקות תלת מימדי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
		9.44	635.48		דרך מאושרת
		5.38	362.18		דרך מוצעת
1,008%	31,552	46.48	3,128.54	205	מגורים ד'
		38.69	2,604.07		שצ"פ
		100	6,730		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
מבנה שיכון בעל מס' כניסות , בן 5 קומות הכולל 100 יח"ד					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 1439 א משנת 1976 תכנית מתאר לשכונה הקובעת את המקום כאזור מגורים 3 מיוחד נותן זכויות בניה לכל המתחם 95.2%. תכנית 3204 משנת 1983 שינוי תכנית מתאר המשנה את היעוד של מגרש 64 ממגורים 3 מיוחד לשצ"פ. תכנית 3809 משנת 1989 קובעת בינוי והוראות בניה לתוספות.					
היתרים: היתרים בת.ב. 92/191 ו 92/19.1 בין השנים 1996 ו 1997 לתוספות בניה.					
עבירות בניה: ת.ע. 18/5972 עם הליך משפטי בגין עבירות בבניין.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור - המבנה אינו לשימור.					

עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. ב. התייחסות לתכנית הבנייה – עד 18 קומות, 400-450 אחוזי בניה מירביים במגרשים גדולים במיקומים המפורטים במתאר. במסגרת התחדשות עירונית על פי תכנון מפורט ובחינה שמאית. ג. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב ומתאר לשכונה. ד. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1. מוטה תח"צ.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור מוטה תחבורה ציבורית			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	מוצע	
מבני ציבור	נדרש: מעון יום 44 מ"ר בית כנסת 400 מ"ר ספריה 250 מ"ר	מוצע 225 מ"ר	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 1. התכנית מבקשת לקדם התחדשות עירונית ע"י הריסת מבנה קיים ובניית שלושה בנייני מגורים הכוללים חזית מסחרית ושטחים ציבוריים ויצירת שצ"פ. 2. תנאים להפקדת התכנית 1. התכנית נדרשת להגיש סמך ניהול מי נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8. 2. יש להגיש מסמך מיקרו-אקלימי לבדיקה ואישור.

3. יש להשלים את הבדיקות ביחס להשפעות הקו התכלת המפורטות להלן 3. התקבל מסמך סביבתי הבוחן את נושאי איכות אוויר ורעש מאת לשם שפר 1. אקוסטיקה ורעידות 2. המסמך ערך חיזוי רעש לתכנית מהכבישים, אך סימן כי הקריטריון הגורף בכל הקולטים עומד על 64 דציבל, כאשר מוצעות הפרשות מבוטות לצרכי ציבור בקומות הקרקע אשר הקריטריון שלהן עומד על 59 דציבל. יש לתקן את הטבלה, להציג האם והיכן קיימת חריגה למבני ציבור ובמקרה הצורך, להציג פתרון תכנוני המקבל ומאושר על המחלקה לעמידה בתקן. 3. על פי תוצאות החיזוי, אשר כאמור נדרשות להתאמות ביחס לשימושים הציבוריים, צפויות חריגות קלות של עד 1.5 דציבל אשר יטופלו במעטפת המבנה. 4. על פי המסמך, המתבסס על התסקיר שנערך עבור תכנית 448480 הקו התכלת, הרעש והרעידות מהרכבת נבחנו במסגרת התסקיר ביחס לבינוי הקיים המרוחק כ-35 מ' מציר המסילה. יש למחלקה מס' השגות בעניין: 1. לא ברורה האמירה על המרחק מציר המסילה, נראה כי הוא מתייחס רק לציר העילי של הרכבת ונדרשת התייחסות גם לציר העובר בתת-הקרקע ולמשמעות שלו ביחס לבינוי. 2. יש לציין כי הבינוי המוצע קרוב יותר לציר העילי של הרכבת ביחס לבינוי הקיים והמאושר. יש להתייחס לפער זה העומד על כ-13 מ' (בין הבינוי הקיים למוצע) ולמעשה מצמצם באופן משמעותי את המרחק שנבחן בתסקיר ולבחון את הרעש מהרכבת ביחס למצב המוצע. 3. המסמך טוען כי ביחס לרעידות, מומלץ להשתמש במצעים לשיכוך רעידות. ההמלצה או הדרישה הזו, אינו צריכה להיות מופנית כלפי התכנית המוצעת, יש לבחון את הבדיקות שנערכו במסגרת התסקיר, לערוך את ההתאמות הנדרשות ביחס לבינוי המוצע ולוודא כי המלצות התסקיר מופיעות כהנחיות בהוראות התכנית של הקו התכלת. 5. איכות אוויר 1. המסמך ערך חיזוי של איכות האוויר בתכנית. על פי תוצאות המודל לא צפויות חריגות בערכי זיהום אוויר. 6. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה יהיה B. וליחידת דיור יהיה C. 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 1. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 2. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים. 3. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 4. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.	
---	--

5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.	
בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30102/172 נכס מספר 893 מקרקעי יעוד דרך, מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכון ציבורי, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 2,962 מ"ר. בתחום התכנית כ מ"ר. גוש/ חלקה 30102/192 מתאריך 15/5/1992, חלוקה, מדינת ישראל, שטח החלקה 877 מ"ר, בשלמות. גוש/ חלקה 30102/200 רישום בית משותף, בעלות מדינת ישראל, בשלמות. גוש/ חלקה 30102/181 העתק רישום מפנקס הזכויות, מתאריך 15/5/92, חלוקה, בבעלות העיריה, שטח החלקה 4,435 מ"ר. בתחום התכנית כ 42 מ"ר(מדוד ע"ג gis) הערות הנכסים: 1. התכנית מבקשת לכלול בתוכה שטח בבעלות עיריה. שטח זה יכול לשמש כהרחבה עבור מבנה הציבור הסמוך. יש להציע תכנון ללא שימוש בשטח הציבורי. מכל מקום יש לאבחן בין 2 מקרים: 1. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. 2. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע(מתחת לקו ומעל לקו). מכל מקום, במידה והתכנית מבקשת להשתמש בקרקע בבעלות עיריית י-ם- יש לערוך הסכם בגין הקרקע בבעלות העיריה אשר בתחום התכנית כתנאי להפקדת התכנית. 3. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם ע"ש העיריה.	אגף נכסי עיריה

4. יש לקבל חוו"ד האגף לפיתוח איסטרטגי עירוני. 5 יש לתקן בהוראות התכנית, מספרי החלקות אשר בתחום התכנית.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
כללי - מדובר בתכנית לפינוי ובינוי, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 3809 ודרך מאושרת שנקבע בתכנית 1439א למגורים ד', שצ"פ ודרך מוצעת. התכנית קובעת הוראות תלת ממד. התכנית חלה על חלק מחלקות 172,195,200 בגוש 30102, מדובר בגוש מוסדר וחלקה 200 רשומה בבית משותף. יש לצרף נסחי טאבו עדכניים של חלקות 172 ו195. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש לתקן/להוסיף לתקנון: בטבלה שבתת פרק 1.6: - יש לשנות את סוג היחס לתכניות 1439,1439א, 3204 ו3809 מ'שינוי' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית _____ בתחומה". - יש להוסיף את תכנית מתאר 62 סוג היחס יהיה 'החלפה', והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה". בטבלה שבתת פרק 1.7: - יש לשנות את תחולתו של נספח התלת ממד מ'רקע' ל'מחייב'. לידיעה - כל עוד נספח תלת הממד אינו מחייב תכנית זאת אינה תכנית הקובעת הוראות תלת ממד ובהמשך הכנת התמ"ר יהיה צורך בתיקון התכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 שיתאפשר רק במצב בו תכנית לא משנה זכויות קנייניות. בטבלה שבתת פרק 3.1: - יש לשנות את יעוד מגרשי התלת ממד המסומנים בתשריט כ 'מגורים תלת מימד' מ'דרך מאושרת' ו'שטח ציבורי פתוח' ליעוד מגורים ד', תאי השטח הכפופים יהיה מגרש	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

תלת ממד מס' 20. לידיעה – רישום תלת ממד נוצר על מנת שיהיה ניתן להפריד בין בעלות ציבורית לפרטית בטאבו, כל עוד היעוד נשאר ציבורי לא ניתן לרשום את החלקה התלת ממדית על אדם פרטי. יעוד תא שטח חל על כל תחום העומק והרום העליון, היחידה הנגרעת היא למעשה גם היא ביעוד ציבורי דבר הסותר את מטרת יצירת החלקה התלת ממדית. לכן, יש לתת ליחידה הנגרעת (מגרש התלת ממד בתכנית) יעוד בפני עצמה על מנת שיהיה ניתן לרשום בטאבו את הפרדת הבעלויות ואין זה מספיק לרשום שימוש בתא שטח. איחוד וחלוקה: - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. - 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 ויש להשמיט את תת סעיפים 2 ו-4 מהתקנון. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר. כל סטייה בשטחים בעת הכנת התצ"ר תדרוש תיקון תכנית היות ולא יהיה ניתן לרשום את התצ"ר בטאבו. תלת ממד: יש להשמיט את כל הוראות התלת ממד מפרק 4 לתקנון ולהעביר תחת רובריקה זו בהתאם למפורט להלן: - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקות תלת ממדיות בתחום תא הקרקע של תאי שטח 4 ו-5 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד, וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' 1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1961 ולתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020. - גבולות מגרש התלת ממד ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד מחייב המצורף לתכנית זו. הערה לגבי סעיף זה - יש לתקן את סימון מגרש התלת ממד בתשריט המוצע, יש צורך שתהיה התאמה של 1:1 בסימון גבולות מגרש התלת ממד בין התשריט המוצע לנספח התלת ממד.	
---	--

- רישום החלקה התלת ממדית מס' 20 הנגרעת מתאי שטח 4 ו-5 יהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו. - מגרש התלת ממד מס' 20 יהיה ביעוד מגורים ד' ובו יותר שימוש לחניון תת קרקעי לשימושי המגורים / מסחר/ מבני ציבור, בנוסף יותרו בו שימושים לרבות מסחר ותעסוקה, מבנה ציבור, מערכות, מתקנים ושטחים טכניים ושטחי אחסנה למגורים ומסחר. - תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של עד 2 מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד. - תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר). בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020 יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול: - מבט היטל על ובנוסף חתך עקרוני של התכנית הצבוע לפי יעודי הקרקע העובר בתחום מגרש התלת ממד. - איזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר – יש לציין בנספח מס' רום עליון, רום תחתון וכן הקואורדינטות של כל נק' (בהתאם לטבלאות המצורפות מטה). - נספח התלת הממד יכלול את הטבלאות הבאות: תא שטח קרקעי מגרש תלת ממד מס' תא שטח יעוד המקרקעין (ראשי) מס' תא שטח תלת ממד יעוד תא שטח תלת ממד מס' נק' קואורדינטות ציר z ציר y ציר x * הקואורדינטות הסופיות ביחס לציר x וy יקבעו בהתאם לתצ"ר הכשרה לרישום.	
--	--

מס' תא שטח תלת ממד יעוד הגריעה רום עליון (מ) רום תחתון (מ) מיקום ביחס לפני הקרקע - יש לצרף כחלק ממסמכי המדידה קובץ dwg תלת ממד של הגריעה (הצורה האיזומטרית) בו יצוינו הקואורדינטות של כל פינה (x,y,z). - יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד. לידיעה: - יש לקחת בחשבון את חישוב יסודות המבנה בעת הגריעה של מגרש התלת ממד ולצרף אותם כחלק מהנפח הנגרע. היות ונוהל מבא"ת לא מאפשר סטייה בנפח הצורה הנגרעת, כל סטייה מנספח תלת הממד תאלץ תיקון תכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 שיתאפשר רק במצב בו תכנית לא משנה זכויות קנייניות. - אין לקבוע שמפלט העליון של הגריעה יהיה כמפלס מגרש הדו ממד שממנו הוא נגרע אלא הוא יהיה כלפחות מטר וחצי מתחת למפלס. - יש לשים לב בנוגע לרישום שטח מגרשי התלת ממד בטבלאות האיזון והקצאה, כל תזוזה קטנה של הקו הכחול בצירי x,y משפיעה על נפח מגרש התלת ממד, רצוי לא לרשום בטבלת האיזון והקצאה שטח היות והשטח הסופי ניתן לקבוע רק בתמ"ר. במידה ומתעקשים בטבלת ההקצאה לרשום שטח יש לחשבו במ"ק ולא מ"ר היות ומדובר ביחידה נפחית, במקרה כזה יש לבקש מהשמאי כי הרישום יעשה לפי אחוזים או חלקים ולא לפי הנפח הרשום. בנוסף, יש לציין בטבלת האיזון והקצאה שהנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 172 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 415/1977 הרשומה מתאריך 09.11.1979. - בחלקות 195 ו-200 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 268/1989 הרשומה מתאריך	
---	--

27.05.1992. מבדיקה שנעשתה תוואי גבולות החלקות והקו הכחול תואמים לתצ"רים. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, במתכונת הנוכחית לא ניתן לרשום את חלקות התלת ממד.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
- פרוגרמה לצרכי ציבור: נתוני רקע פרוגרמתיים למצב המוצע הינם 5.5 נפשות לגודל משק בית ממוצע, ו-3.2% מכלל האוכלוסייה גודל שנתון חינוך, בהתאם למצב הקיים כיום. - עבור תוספת 105 יחידות דיור נגזרים שרתי הציבור הבאים: 1 כיתת מעון יום, 2 כיתות גן, 8 כיתות בית ספר (בנים+בנות, יסודי+תיכון), בית כנסת, מרכז תרבות, ושצ"פ 1 דונם. - השטחים המופרשים לטובת צרכי ציבור נמצאים בחלקם מתחת למפלס הכניסה ולא ראויים לשימושים הציבוריים הנדרשים מבחינת גודלם (שטח עיקרי וחצרות צמודות) ומיקומם באופן מפוזר ולא יעיל ובניגוד להנחיות התכנוניות הרלוונטיות למיקום ששטחים מעין אלו. - השצ"פ המוצע בתכנית אינו איכותי ולא כולל דרכי גישה ומעברים אידאליים. - שטחי המסחר תופסים שטח רב שיכול להיות מנוצל על ידי פונקציות אחרות. - בוטל חלק ניכר מהדרך המשרתת את השטחים החומים מצפון מערב לתכנית שעתידים בין השאר לשמש לשירותים ציבוריים כגון בתי ספר, מוסדות חינוך, מוסדות דת, תרבות וקהילה. כמו כן, בשטחים אלו משתמשים כיום לחניה עבור מוסדות החינוך. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - יש להציג הפרשה מבונה עבור מעון יום המסתכמת בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות – הכל במפלס אחד. הכניסה תהיה נפרדת מהכניסה למגורים. באחריות עורך התכנית להציג פתרונות נגישות לשטחים הציבוריים. מעון היום יהיה בחלק הדרום מערבי של התכנית, קרוב לציר רכבת קלה וישמור על רציפות עם השטחים החומים שמצפון לתכנית. - יש להציג הפרשה מבונה עבור בית כנסת בשטח בנוי של 400 מ"ר בקומת מסד ומעליה לא יהיה בינוי. לבית הכנסת יהיה ארון קודש מובלט ומעליו לא יהיה כל בינוי. - יש להציג הפרשה מבונה עבור ספרייה תורנית בשטח בנוי של 250 מ"ר. - השטחים המופרשים לטובת צרכי ציבור לא יהיו מתחת לשצ"פ ולא יהיו 'קבורים'/'קבורים' חלקית. - יש לחלק מחדש את השטחים כך שהפונקציות הציבוריות תהיינה פרקטיות לצרכי ציבור - בגודל וברציפות הולמים לשימושים המבוקשים בהתאם לסעיף 5 א' לעיל. - השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית ובנפרד מתשתיות הבניין האחרות ככל הניתן.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- המעברים לשצ"פ יהיו בשטחים הפרטיים ויוגדרו כזיקות הנאה לציבור. - שטחי המסחר בתכנית גבוהים ויש לצמצמם לטובת הגדלת מעברים שיתנו מענה הולם למעבר רגלי בתחום התכנית. - שטחי הציבור המוצעים בתכנית אינם מקובלים, יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים ויאושר על ידם. - יש למצוא פתרון גישה לשטחים החומים מצפון לתכנית, כמו כן לדאוג למקומות חניה בתחום החניון התת קרקעי עבור שטחים אלו, בהתאם לדרישות אגף תוש"ה לרבות צרכי חנייה עתידיים. - תכנון דרכי הגישה למבני הציבור יהיה מותנה באגף תוש"ה ובהתאם לדרישותיו. - בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה, תוך ציון מפורש של השימושים הנדרשים, וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות. יש לתאם שטחים אלו עם מחלקת תכנון מבני ציבור באגף למבני ציבור. - ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. - יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. - יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין". - התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
1081652 1. בתכנית מוצע לבטל קטע גדול של הרחוב מגן האלוף. כאשר רחוב זה משמש ככניסה למנהל קהילתי ומשמש ככניסה למגרש הצפוני, גישה למעונות ואחרת. לא ניתן להמליץ על ביטול הדרך. 2. נספח התנועה אינו ערוך כנספח התנועה, חסרים בו אלמנטים רבים כמו סימון זכויות הדרך, גבולות המגרש, מקרא, תרשים סביבה, חתכי רחובות, שמות רחובות וכד' 3. חסר תאום עם צתא"ל לגבי רק"ל קו התכלת 4. יש לעדכן את הנספח עפ"י פורמט המקובל ולהגיש חלופות להתייחסות אגף תוש"ה יועצץ התנועה – מעין שמחי, בועז גרוס	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
- יש להציע פתרון מפורט לשביל נגיש, המקשר בין השצ"פ המוצע לבין רחוב ארץ חפץ. - יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל	המחלקה לנגישות

הכניסה הראשית למבני הציבור הגובלים לתכנית. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל שטחי החזית המסחרית, תהא כניסה נגישה. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
3 בניינים סה"כ 205 יחידות דיור, מסחר ומבנה ציבור בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת סוג פינוי האשפה- דחסנית/ מוטמנים ומכבש קרטונים יש להביא כתב כמויות עבור האשפה של הפרויקט מכתב התחייבות של חברצ אחזקה מיקום פח כתום 3.5 קו"ב	אגף תברואה
המתחם כולל 107 יח"ד בבניין "רכבת" אחד ארוך, בן 9 כניסות. כל כניסה מכילה בין 7 ל- 10 יח"ד, ובקומת הקרקע ישנם שטחי מסחר. לפי נתוני הדו"ח החברתי, 54% (58 יח"ד) מכלל בעלי הבתים מתגוררים במתחם לעומת 34% (37 יח"ד) בעלי דירות אשר משכירים את דירתם. צוין בדו"ח החברתי כי 4% (5 יח"ד) מהדירות הן דירות דיור ציבורי. מבחינת הזיקה הדתית, הדו"ח מתאר כי מדובר במתחם חרדי ברובו (71%) לצד אוכלוסייה דתית-לאומית (26%) וחילונית (3%). עוד מפרט הדו"ח כי 6.5% (7 יח"ד) מבעלי הדירות הם אזרחים ותיקים מעל גיל 70, וישנם 2 משקי בית שבהם חיים אנשים עם צרכים מיוחדים. כפי שעולה מהדו"ח החברתי, נציגות המתחם הינה גם ועד הבית אשר קידם בעבר הליך שיפוץ מטעם פרויקט "שיקום שכונות". הנציגות החלה בהליך בחירת עורך דין ולאחריו יצאה להליך קבלת הצעות מחברות יזמיות. החברה היזמית "חוצות ירושלים" זכתה במכרז ונכנסה לעבודה במתחם בינואר 2021. במתחם ישנה קבוצה של תושבים אשר מתנגדת לפרויקט, וזאת על רקע עמדתו של הרב יצחק כהן לפרויקטים של התחדשות עירונית. לפי דיווחי היזם בעבר, הוא נמנע מקיום כנס טרום החתמה על חוזים סופיים לכלל בעלי הדירות בגלל התנגדות זו. התקיימה פגישה עם הנציגות להצגת עיקרי ההסכם – ולאחר מכן שיחות אישיות עם בעלי הדירות במועד החתימה. הנחיות חברתיות להמשך התהליך: 1. נציגות: מהבדיקה החברתית שביצענו וכן מהתיעודים שהועברו אלינו עולה כי במתחם פועלת נציגות שלא הוסמכה לפי הנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מה שעלול לעורר קשיים בנוגע ללגיטימציה שלה לפעול ולייצג את האינטרסים של כלל בעלי הדירות. עוד עלה בבדיקה החברתית כי חלק מבעלי הדירות מכירים את הנציגות ועומדים איתה בקשר, לעומת בעלי דירות אחרים שהעידו כי ההיכרות עימם שטחית יותר וכי התקשורת ביניהם לוקה בחסר. לטובת	המחלקה לעבודה הקהילתית

שמירה על האינטרסים והזכויות של כלל בעלי הדירות במתחם וגיבוש נציגות מגוונת המייצגת את כלל בעלי הדירות – יש להקפיד על הסמכה בהתאם לדרישות. מומלץ לקיים שיח פתוח בין בעלי הדירות במתחם, לנסות לגשר על הפערים וכן לבצע ריענון נציגות כך שיובטח ייצוג רחב של כלל בעלי הדירות במתחם. ניתן להיעזר גם בשירותיה של היחידה העירונית לבניית הסכמות בקהילה ולגישור. **יש להגיש הסמכת נציגות בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לאישור המחלקה לעבודה קהילתית טרם הדיונים להפקדה בועדות התכנון.**

2. **אזרחים ותיקים ובעלי צרכים מיוחדים:** הוגש בשלב זה מיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מגבלה שהוא בחלקו ממצה, אך לגבי חלק מבעלי הדירות דורש העמקה ועדכון בנוגע לבירור הצרכים וגיבוש תוכנית למתן מענים עבורם. **יש לבצע את העדכון בהתאם להנחיות המחלקה לעבודה קהילתית ולהגיש אותו טרם הדיונים להפקדה בועדות התכנון.** מהמיפוי שהוגש וכן מהבדיקה החברתית שביצענו נראה כי חלק מהאזרחים הותיקים בבניין מודעים באופן בסיסי לזכויות הייעודיות עבור אזרחים ותיקים בהתחדשות עירונית, בזמן שחלקם אינם מודעים לכך ומבקשים לקבל מידע מפורט יותר. עוד עולה מהמיפוי כי חלק מבעלי הדירות שהם אזרחים ותיקים מתמודדים עם מצבים רפואיים מורכבים, ויש לתת להם מענה מותאם לצרכיהם הן מבחינת התקשורת השוטפת וקבלת המידע בנוגע לפרויקט והן מבחינת ההתאמות בדירת השכירות ובדירת התמורה. חשוב להבין כי אוכלוסייה זו דורשת משאבים נוספים ולעיתים גם עדכונים תכופים יותר, ולפיכך אנחנו ממליצים לקיים שיחות טלפון אחת למספר חודשים עם אוכלוסייה זו. מומלץ להתחיל את השיח על שלב הפינני כבר בפתיחת תיק היתר בנייה ולעדכן את התושבים בזכויותיהם לשלב זה. כמו כן, אנחנו ממליצים לעזור לאוכלוסייה זו בהליך מציאת דירת השכירות, בדגש על בעלי דירות שזקוקים לדירה מותאמת ונגישה לצרכיהם. בהתאם למדיניות בירושלים, כתנאי לקבלת היתר בנייה, יש להגיש למחלקה לעבודה קהילתית מיפוי תושבים ותיקים ובעלי צרכים מיוחדים.

3. **שיתוף הציבור:** מהבדיקה החברתית שביצענו עולה כי חלק מבעלי הדירות מכירים את התכנון המוצע ומעידים כי היזם נמצא בקשר איתם, לעומת בעלי דירות אחרים שאינם מעודכנים. זוהו גם פערים בהיכרות עם התכנון ועם התהליך בין התומכים בפרויקט לבין אלה שאינם תומכים בו. יש לפעול לעדכון שתי הקבוצות באופן דומה ולהנגיש את המידע לכלל בעלי הדירות. יש לשלוח עדכון לכלל בעלי הדירות אחת לרבעון. העדכונים ישלחו באמצעים לא דיגיטליים כגון תליית העדכון בכניסה לבניין ובמכתבים אישיים בתיבות הדואר וגם במדיה דיגיטלית (מייל, וואטסאפ ועוד). על רקע המתיחות הקיימת במתחם והתמהיל המגוון של המתגוררים ובעלי הדירות, **יש לבנות ולהטמיע תוכנית שיתוף ציבור אפקטיבית, בין השאר בהתאם לעקרונות הבאים:**

- **טרם דיון להפקדה במקומית** – יש לקיים כנס להצגת התכנון העדכני לבעלי הדירות לשם קבלת חוות דעתם (יש לשלוח פרוטוקול ורשימת משתתפים) ולהצגת לוחות זמנים משוערים להמשך התהליך, זאת בהתאם לדרישת הוועדה המקומית.
- **הפקדה בפועל** – כנס הצגת התכנון לשכונה (בדגש על השכנים).
- **דיון בפתיחת תיק היתר** – יש לקיים כנס לבעלי הדירות להצגת התכנון המפורט בפתיחת תיק היתר. יש להתייחס בכנס זה גם ללוחות זמנים משוערים ולמענים שינתנו בשלב הפינני. בנוסף, כתנאי לקבלת היתר בנייה – יש להגיש עדכון למיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים.

• טרום הריסה - עבודה פרטנית מול בעלי הדירות ותיאום מול השכונה בנוגע לתקופת הבנייה. • פגישות עם הנציגות – יש לקבוע באופן סדיר מפגש עם הנציגות אחת לרבעון. • ביצוע – יש לשלוח עדכון לדיירים אחת לרבעון על התקדמות הביצוע ולקיים כנס לקראת האכלוס החדש. 4. חוסר תמיכה בפרויקט: מהבדיקה החברתית שבוצעה בעבר וכן מהבדיקה העדכנית שבוצעה לאחרונה זוהה כי ישנה קבוצה של בעלי דירות אשר מתנגדים לפרויקט, בעיקר על רקע עמדתו של הרב יצחק כהן בנוגע למיזמי התחדשות עירונית בשכונה. לאור ההתנגדות הקיימת במתחם, מומלץ לייצר תוכנית התערבות ומענים חברתיים במתחם. ניתן להיעזר גם בשירותיה של היחידה העירונית לבניית הסכמות בקהילה ולגישור. 5. הנחיות לתכנון מוטה קהילה: יש להטמיע בתכנון את העקרונות העירוניים שיבטיחו את שימור הקהילה וגיבוש קהילתיות במתחם החדש, בין השאר: • חדר דיירים – בהתאם לקריטריונים העירוניים שנקבעו. • חדר לאנשי תחזוקה. • חדר עגלות / אופניים. נוסף לכך, מהבדיקה החברתית עלו מספר סוגיות תכנוניות שחשובות לתושבים, ויש לבדוק כיצד ניתן להטמיען בתוכנית: • צורכי ציבור: בשכונה קיים כבר היום מחסור במבני ציבור לחינוך. אוכלוסיית הפרויקט מאופיינת במשפחות ברוכות ילדים, וממוצע הנפשות במשפחה הוא 7. יש לבחון הפרשה משמעותית לצורכי ציבור, בעיקר לגיל הרך והיסודי, אשר פחות ניידים בתחבורה ציבורית. נוסף לכך, בעלי הדירות במתחם ציינו שקיים מחסור במקווה טהרה בשכונה כבר היום. • בחינת תקן חנייה: השכונה מרושתת כבר היום בקווי תחבורה ציבורית רבים ובעתיד יצטרפו לכך עוד קווי רכבת קלה הנמצאים במרחק הליכה מהמתחם. מהדו"ח עולה כי בעלי הדירות משתמשים בעיקר בתחבורה ציבורית. על כן אנו ממליצים לבחון את סוגיית תקן החנייה ולשקול אותה אל מול צרכי ציבור נוספים אשר רלוונטיים לתושבי הפרויקט בפרט ולתושבי השכונה. • גישות והליכתיות: יש להבטיח שבילים ומעברים מונגשים ומוארים המקשרים בין מתחם הפרויקט לקווי הרכבת הקלה. • שטחים פתוחים: במתחם אחוז ניכר של ילדים עד גיל 10. מומלץ לבחון מענה מותאם עבורם בגבולות הקו הכחול או בסמוך לו; ויש להבטיח גישות, ללא כבישים, לשטחים הפתוחים.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התחדשות עירונית		התאמה לחזון העיר
מוצע מסחר קומת הקרקע		כלכלת היישוב/ הרשות:
מוצעים שטחים מבונים והפרשת קרקע לצרכי ציבור	חלק מהשטח שמופרש לשצ"פ אינו אפקטיבי; הפרשות מבונות אינן מספקות	השפעות חברתיות:
התכנית על ציר הקו התכלת של הרכבת הקלה (חלופה לא סופית)	ביטול חלק משמעותי של רחוב מגן האלף	תשתיות ותחבורה:

סביבה ונוף:	מוצעים שטחים פתוחים	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה התחדשות עירונית, טיוב המרחב הציבורי וחידוש הרקמה האורבנית בסמוך למספר צירי רק"ל, אולם אין זה ברור כיצד המכפיל המוצע (2.05) מאפשר את ההתכנות הכלכלית של הפרוייקט. יש להציג חישוב שמאי שמוכיח התכנות ביצוע לתכנית.

2. ביטול דרך מצפון

התכנית מבטלת חלק משמעותי מדרך סטטוטורית ממערב (רחוב ללא מוצא – מגן האלף) אשר משמשת כיום כמעבר מוטורי למס' מתחמים : מתחם בחלקה 271 (תכנית מאושרת 484477), מתחם בחלקה 137 ביעוד מבני ציבור (תכנית מאושרת 476713) ומתחם בחלקה 140 ביעוד מבני ציבור.

התכנית מבטלת דרך לטובת שצ"פ ושטחי מגורים ומייצרת קטע דרך קטן אשר עדיין אמור לשרת את אותם המתחמים, בנוסף מוצעת כניסה לחניון התת קרקעי נשוא התכנית מרחוב הנ"ל מה שעלול ליצור עומס רב על קטע רחוב קטן. התכנית מבטלת מס' רב של מקומות חניה ציבוריים וחלקה 140 נשארת כלואה ללא גישה מוטורית.

א. לאור האמור להלן מס' חלופות שיש לבחון להפחתת העומס על הרחוב והפתרון למקומות חניה הציבוריים שיבוטלו:

- הקטנת השצ"פ בחלקו המערבי של התכנית והארכת קטע דרך לכיוון מערב עד לחלקה 140 כך שתאפשר גישה של רכב חירום לחלקה 140.
- הסדרת גישה לרכב חירום לחלקה 140 מצפון דרך חלקה 175.
- העברת כניסה לחניון התת קרקעי לפינה הדרום מערבית – כניסה משותפת עם תכנית 993345 המאושרת.

התכנית מציעה בתחומה כניסה לחניון התת קרקעי הצמודה לדופן התכנית דנן , ניתן לבחון ככניסה משותפת לשתי התכניות וזאת על מנת להפחית עומס על קטע הרחוב המוצע במגן האלף ולהותיר את קטע הרחוב לטובת המתחמים הציבוריים מצפון מערב.

- עבור מקומות חניה שיבוטלו ברחוב מגן האלף, יינתן מענה בחניון התת קרקעי נשוא התכנית על ידי תוספת של חניון ציבורי בהיקף דומה .

ב. לאור העומסים הצפויים על קטע רחוב החדש מגן האלף, יש לתאם מול אגף תושי"ה את רחוב הדרך , כניסות ויציאות למתחמים: לתאם כניסה ויציאה מול תכנית מאושרת מס' 484477 בחלקה 271 . לתאם כניסה

ויציאה מול תכנית מאושרת 476713 בחלקה 137.

ג. נראה כי תכנית המוצעת נוגסת משטח מפרץ העלאה והורדה מתוכנן בתכנית המאושרת המצרנית. יש לתאם כך שלא תהיה פגיעה במפרץ העלאה והורדה ולא תחסם הכניסה למתחם התכנית או שיוצעו פתרונות חלופיים.

ד. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל כניסה הראשית למבני הציבור הגובלים לתכנית.

3. הרחבת דרך מדרום

יש לוודא כי הרחבת הדרך המוצעת מדרום נחוצה/מספקת עבור תכנון הרק"ל ועבור יצירת מדרכות של לפחות 3.5 מ' מול אגף תושי"ה וצתא"ל.

4. בינוי

ב. בכניסה לרחוב מגן האלף מצפון מוצע בינוי על עמודים מעל דרך ושינוי יעוד קטע דרך למגורים עם זכות מעבר לרכב, באופן לא מייטבי. יש לבחון לבטל את הבינוי מעל דרך, לתקן יעוד ממגורים לדרך. יש להשאיר דרך פתוחה ללא מכשולים למעבר רציף של רכבים, כאמור בתיאום עם אגף תושי"ה.

ג. התכנית מציעה שצ"פ שהוא מעבר צר ביותר בפניה הצפון - מערבית של התכנית, בשארית השטח שנתרת בין קו הבניין וגבול החלקה. יש להרחיב את המעבר ולהציע את הבינוי שנגרע במקום אחר.

ד. יש להציע ארקדה בקומת הקרקע היכן שמוצע מסחר, בכדי למנוע חסימת המרחב הציבורי לדוגמא ע"י הוצאת והצבת שולחנות או מרכולת.

5. קווי בניין

א. התכנית מציעה קו בניין עילי מחוץ לקו הכחול בחזית מזרחית ומעל דרך כלפי רחוב קרל נטר וארץ חפץ.

בינוי זה אינו אופייני לאזור, ולפיכך יש לצמצם את קווי הבניין לתחום התכנית ולא מעל דרך.

ב. תשריט מצב המוצע יציג מרחקים של קווי בניין מגבול התכנית וכן בין הבניינים.

6. תמהיל יח"ד

א. יש להציע גודל יח"ד ממוצע של כ- 100 מ"ר כפי שמקובל.

ב. יש להציע תמהיל יח"ד מגוון של דירות קטנות וגדולות.

ג. יקבע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מהיח"ד יהיה בגודל של עד 55 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

ד. התכנית מציעה 3 גרעינים עבור שני המבנים הקיצוניים. ניתן להגדיל את השטח העיקרי והיח"ד על ידי הורדת הגרעין האמצעי והצעת דירות במקומו וכך ניתן יהיה לנצל טוב יותר את זכויות הבניה.

7. הפרשה מבונה לצרכי ציבור

- א. השטחים המופרשים לטובת צרכי ציבור נמצאים בחלקם מתחת למפלס הכניסה ולא ראויים לשימושים הציבוריים הנדרשים מבחינת גודלם (שטח עיקרי וחצרות צמודות) ומיקומם באופן מפוזר ולא יעיל ובניגוד להנחיות התכנוניות הרלוונטיות למיקום שטחים מעין אלו.
- השטחים המבונים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד עם כניסה נפרדת ועצמאית ובנפרד מתשתיות הבניין המשותפות. השטחים המבונים המופרשים לא יהיו מתחת לשצ"פ ולא יהיו "קבורים" חלקית. יש לתאם את התכנון עם אגף מבני ציבור כתנאי להיתר.
- ב. יש להפריש שטחים מבונים כדלקמן:
- עבור מעון יום בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות - הכל במפלס אחד. הכניסה תהיה נפרדת מהכניסה למגורים. באחריות עורך התכנית להציג פתרונות נגישות לשטחים הציבוריים. מעון היום יהיה בחלק הדרום מערבי של התכנית, קרוב לציר רכבת קלה וישמור על רציפות עם השטחים החומים שמצפון לתכנית.
 - עבור בית כנסת בשטח בנוי של 400 מ"ר - בקומת מסד ומעליה לא יהיה בינוי. לבית הכנסת יהיה ארון קודש מובלט ומעליו לא יהיה כל בינוי.
 - עבור ספרייה תורנית בשטח בנוי של 250 מ"ר.
- ג. הוראות התכנית והן נספח הבינוי יציינו את השטחים המבונים כולל שימושם, שטח מבונה ושטח החצר.
- ד. מיקומם הסופי של השטחים המבונים יקבע בעת קבלת ההיתר ובתיאום עם המחלקה למבני ציבור.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
- ו. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
- ז. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין". התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.

8. איכות הסביבה

- א. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
- ב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה יהיה B. וליחידת דיור יהיה C.
- ג. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים-להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
- ד. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
- ה. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע

פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאשר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים.

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

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

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

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

9. עצים

- א. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
- ב. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
- ג. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.

10. המחלקה לעבודה הקהילתית

למחלקה לעבודה הקהילתית הוגש דו"ח חברתי, להמשך התהליך יש לפעול בהתאם להנחיות של המחלקה. טרם פתיחת תיק היתר יש לקיים כנס להצגת התכנון העדכני לבעלי הדירות לשם קבלת חוות דעתם והצגת לוחות זמנים.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה הגשת עדכון מיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים.

ביצוע – יש לשלוח עדכון לדיירים אחת לרבעון על התקדמות הביצוע ולקיים כנס לקראת האכלוס.

11. מתקנים טכניים

א. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח ובד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית

למרחב ציבורי.

ב. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

ג. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

12. מחלקת נכסים

התכנית מבקשת לכלול בתוכה שטח בבעלות עירייה. שטח זה יכול לשמש כהרחבה עבור מבנה הציבור הסמוך. יש להציע תכנון ללא שימוש בשטח הציבורי. מכל מקום יש לאבחן בין 2 מקרים:

- היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
- תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע (מתחת לקו ומעל לקו).
- מכל מקום, במידה והתכנית מבקשת להשתמש בקרקע בבעלות עיריית י-ם- יש לערוך הסכם בגין הקרקע בבעלות העיריה אשר בתחום התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
- סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון.
- בהתאם יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם ע"ש העיריה.

13. תלת מימד

יש להשמיט את כל הוראות התלת ממד מפרק 4 לתקנון ולהעביר תחת רובריקה זו בהתאם למפורט להלן: התכנית כוללת הוראות לרישום חלקות תלת ממדיות בתחום תא הקרקע של תאי שטח 4 ו-5 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד, וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' 1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1961 ולתקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020.

- גבולות מגרש התלת ממד ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד מחייב המצורף לתכנית זו.
- יש לתקן את סימון מגרש התלת ממד בתשריט המוצע, יש צורך שתהיה התאמה של 1:1 בסימון גבולות מגרש התלת ממד בין התשריט המוצע לנספח התלת ממד.
- רישום החלקה התלת ממדית מס' 20 הנגרעת מתאי שטח 4 ו-5 יהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו.
- מגרש התלת ממד מס' 20 יהיה ביעוד מגורים ד' ובו יותר שימוש לחניון תת קרקעי לשימושי המגורים/מסחר/ מבני ציבור, בנוסף יותרו בו שימושים לרבות מסחר ותעסוקה, מבנה ציבור, מערכות, מתקנים ושטחים טכניים ושטחי אחסנה למגורים ומסחר.
- תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של עד 2 מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד.

- תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר).

14. תנאים להפקדה ותנאים בהיתר

- א. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי אל שטחי החזית המסחרית, תהיה כניסה נגישה ובמפלס הרחוב, עם גמישות של עד 0.5 מ'.
- ב. תנאי להפקדה יהיה עריכת התכנית כתכנית לאיחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש לצרף טבלאות איזון ולקבל חו"ד היטלי השבחה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
- ו. תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר.
- ז. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח השטחים הציבוריים ותכנית בינוי ההפרשות המבנות.
- ח. תנאי לתעודת גמר יהיה פיתוח בפועל של כל השטחים הציבוריים ורישום ע"ש עיריית ירושלים.

15. גורמים לחו"ד

- א. תושי"ה – יש להשלים חו"ד אגף תושי"ה לאחר השלמת מסמכים נדרשים ע"י האגף.
- ב. לאור הסמיכות לציר הרק"ל, תנאי להפקדה יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.
- ג. יש להשלים חו"ד המחלקות הבאות: כיבוי אש, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע – תחזוקה וגננות, אדריכל עיר, תברואה.
16. 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.
17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

18. הערות טכניות

- א. יש לשנות את סוג היחס לתכניות 1439,1439א, 3204 ו-3809 מ'שינוי' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית _____ בתחומה".
- ב. יש להוסיף את תכנית מתאר 62 סוג היחס יהיה 'החלפה', והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה".
- ג. בסעיף 1.7 יש לשנות את תחולתו של נספח התלת ממד מ'רקע' ל'מחייב'.
- ד. בסעיף 3.1 יש לשנות את יעוד מגרשי התלת ממד המסומנים בתשריט כ 'מגורים תלת מימד' מ'דרך מאושרת' ו'שטח ציבורי פתוח' ליעוד מגורים ד', תאי השטח הכפופים יהיה מגרש תלת ממד מס' 20.
- ה. יש להסיר סעיף 4.1.2. (א) 3 "תותר הקמת מצללה לאורך החזית המסחרית ומעבר לגבולות התכנית בעומק של עד 3 מ'". לא ניתן להקים בינוי מעבר לגבולות התכנית. מצללות יבחנו בשלב ההיתר.
- ו. יש להסיר סעיף 4.1.2. (א) 8 "תותר שילוב מתקנים טכניים כגון חדר שנאים וחדרי אשפה כחלק מחזיתות המסחר" מתקנים טכניים יהיו בתת הקרקע ולא ימוקמו על חזיתות הבניין.
- ז. יש להוסיף בסעיף 4.1.2. (ב) 8 כי תותר הקמת חדר שנאים וחדר גנרטור בתחומי התכנית ובתת הקרקע בלבד.
- ח. יש לתקן סעיף 4.1.2 (ב) 16 כי ככל ויוספו מתקנים טכניים על גג המבנה, התקנתם תהיה בהתאם לתקנות.
- ט. להסיר סעיף 4.1.2 (ב) 20 כי תותר הבלטת מרפסות זיז מעל דרך ועל השצ"פ המרכזי.
- י. להסיר סעיף 4.1.2 (ג) 1, 2, 3 ולציין כי תקן חניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן ההיתר.
- יא. להסיר סעיף 4.1.2 (ד) (ה) כי תרשם זיקת מעבר/ הנאה לצורך כניסה ויציאה לחניון ומעבר רכבים למבני ציבור לצפון. אין לסמן זיקת הנאה בתחום דרך.
- יב. להסיר סעיף, 4.2.2 (ב) (ג) לסימון זיקת הנאה לצורך כניסת רכבים לחניון התת קרקעי.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מנחל אילנה			

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	507ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	האוניברסיטה העברית בע"מ
עורך התכנית:	לוי מירון
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	קציר אהרון , הר הצופים צמוד למתקן נופש וספורט מרכז לרנר

גוש	חלקה	בשלמות
31375	1	לא
30528	19	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבת מרכז ספורט לרנר בהר הצופים ע"י הקמת מבנה אולם ספורט חדש בן 3 קומות אולם ספורט , קומת אולמות וקומת חניה 1 בתת הקרקע.

תיאור תכנית בינוי

מצב קיים

גוש 31375/1 – מגרש ריק מבינוי

גוש 30528/19 – מרכז ספורט קיים

מצב מוצע

הקמת מבנה חדש בן 3 קומות בגוש 31374/1 במגרש הריק ובסמוך למרכז הספורט הקיים אשר יכלול את השימושים הבאים:

אולם ספורט, קומת האולמות , חניה תת קרקעית. על גג המבנה מוצעים מגרשי טניס ופאדל.

שטח מירבי מוצע 4,967 מ"ר.

תכנית החלה במקום

תכנית 3300 משנת 1985 עבור מתקני ספורט ושפ"פ של האוניברסיטה העברית. התכנית קבעה שטח לבנייני ציבור בתחומו מוצעת הבקשה. על התכנית חלות הוראות תכנית מתאר 62.

תכנית 3300 לא קבעה זכויות בניה או קווי בניין , אך קבעה כי הגובה המירבי של הבינוי יהיה 10 מ' והגובה המירבי של הגג לא יעלה על הגובה המירבי של 797.00 בנקודה הגבוהה ביותר.

התכנית מציעה חריגה בגובה הקבוע בתכנית – 798.85 ו 13 מ' מהקרקע הגבוהה.

החריגות בגובה יבחנו בשלב ההיתר במסגרת ההקלות.

קווי בניין

לא התקבל תיק קווי בניין.

תכנית אשר כפופה למתאר 62 ואינה קובעת קווי בניין , קווי בניין יקבעו בתכנית הבינוי.

חניה

מוצע חניון תת קרקעי , קומת החניה ועמידה בתקן העדכני יבחנו בשלב ההיתר.

עצים

בתחום המגרש קיימים עצים בוגרים לעקירה , התכנית תציג התייחסות לכלל העצים, יש לסמן בהתאם לסימונים המוסכמים עקירה/ שימור/ העתקה.

סקר עצים יוגש ויבחן בשלב ההיתר.

התכנית תואמה מול אגף הספורט.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. תכנון

האוניברסיטה העברית מציעה הקמת מבנה בן 3 קומות אשר ישמש כאולם ספורט , בין היתר מוצע בתכנית חניון תת קרקעי וקומת אולמות נוספת. התכנון המוצע מקובל, אך התכנית חורגת מהגובה הנקבע בהוראות התכנית 3300. חריגה בגובה הבינוי יבחן בכפוף להקלה בשלב ההיתר .

2. קווי בניין

מאחר והתכנית 3300 החלה במקום לא קובעת קווי בניין , קווי הבניין יקבעו במסגרת תכנית הבינוי. לאור האמור יש לסמן קו בניין על קונטור הבינוי המוצע.

3. עצים

התכנית תציג את העצים הקיימים בתחום המגרש. העצים יסומנו בהתאם למקובל עקירה/ שימור/ העתקה. סקר עצים יוגש ויבחן בשלב ההיתר.

4. חניה

מוצע חניון תת קרקע , אשר יבחן בשלב ההיתר ובהתאם לתקן העדכני לעת קבלת ההיתר.

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1303056
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	גמ"ח שערי חסד נאמני "הקדש פליטי רוסיה"
עורך התכנית:	בריק יבגני
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	8.05.2024
כתובת	רש"י 40, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
	225	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת קומה חדשה וגג רעפים על בניין קיים בן 5 קומות כדלקמן:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. הגדלת מס' יח' דיור מ-49 ל-63. (תוספת של 14 יח"ד). גודל ממוצע יח' דיור: 80.7 מ"ר (לא מוצעים ממ"דים).
- קביעת סך שטחים ל 6,280 מ"ר שהם 317% מירבי.
- (שטח מירבי קיים: 4,616 מ"ר שהם 232%) = תוספת של 1664 מ"ר מירבי.
3. קביעת סך קומות ל 6 + גג רעפים מוגבה.
4. קביעת שלביות ביצוע לתכנית.
5. קביעת הוראות בינוי והריסה.
6. קביעת תנאים למתן היתר.
7. קביעת שימושים: דיור להשכרה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
26/06/2024	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: מכיוון שהחלקה כוללת בניין השונה ממרקם הבינוי שמסביבו והוא הוחרג ממדיניות מער צפון שמסביב ולאור העובדה שבצמוד יש בניינים בגובה של 6 קומות- ניתן לאשר את תוספת הקומה השישית המוצעת + גג רעפים מוגבה. בהתאם לתיאום עם מגיש התכנית כל הדירות החדשות יהיו דירות להשכרה

לתקופה של 15 שנה מינימום..

החלקה כוללת חצר גדולה ומשמעותית כחלק מהיתר הבניה יש להציע פיתוח שטח של החצר לטובת כלל הדיירים לרבות שתילת עצים בוגרים.

יש לסמן את כלל חריגות הבנייה הקיימות בבניין להריסה.

יש לקבוע סעיף סטיה ניכרת לנושא, מס' הקומות וגובה קצה הגג.

הוועדה המחליטה לתת פטור מחניה לאור הקרבה לרכבת הקלה, במסגרת ההיתר יש לבחון את הצורך בקבלת אישור של הוועדה המחוזית.

. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.

גג רעפים חדש: הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (אלא אם יידרש על פי רשות מוסמכת בשלב היתר הבניה). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

צמחיה בוגרת: כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יינטעו שלושה עצים בוגרים לפחות בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: מידע תכנוני וחברת חשמל.

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

יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

יש לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30069 חלקות 155, 157, 225.

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

יש להתאים ולהציג מצב קיים תואם להיתר אחרון מאושר.

יש להציג ולסמן את כלל חריגות הבנייה הקיימות להריסה בכלל התכניות, החתכים והחזיתות.

יש לתקן את כל המסמכים בהתאם למפורט בחו"ד זו.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 26.6.2024, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים:

בסעיף מס' 3 לעניין פיתוח החצר מצוין כי "יש להציע פיתוח שטח של החצר לטובת כלל הדיירים לרבות שתילת עצים בוגרים".

מכיוון שבשטח החצר ישנם מקומות חניה מאושרים, נבקש להסיר דרישה זו.
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:

1. בהחלטת הוועדה מצוין הסעיף הבא לעניין פיתוח החצר: "החלקה כוללת חצר גדולה ומשמעותית כחלק מהיתר הבניה יש להציע פיתוח שטח של החצר לטובת כלל הדיירים לרבות שתילת עצים בוגרים." מכיוון שבשטח זה מאושרת חניה יש לבטל סעיף זה.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 26.6.2024 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ	מוביל תכנון אזורי	25.6.2025	

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1122241
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	הרשות לפיתוח ירושלים
עורך התכנית :	עמיקם דר מורן
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	23/06/2025
כתובת	המתחם הנמצא בדרום מערב ירושלים בין שכונת שראפת-א-דהארה בדרום, דרך דוד בנבנישתי בצפון, שד' דב יוסף במזרח ופארק נחל רפאים ודיפו הרק"ל בקו הכחול במערב.

גוש	חלקה	בשלמות
30928	1	כן
30928	2	כן
30928	3	כן
30928	4	כן
30928	5	כן
30928	6	כן
30928	7	כן
30928	8	כן
30928	9	כן
30928	10	כן
30928	11	כן
30928	12	כן
30928	13	כן
30928	14	כן
30928	15	כן
30928	16	כן
30928	17	כן
30928	18	כן
30928	19	כן
30928	20	כן
30928	21	כן
30928	24	כן
30928	25	כן
30928	83	כן
30928	48	כן
30928	84	כן
30928	59	כן
30928	74	כן
30928	81	כן
30928	82	כן
30928	85	כן
30928	87	כן
30928	80	כן
30928	42	כן
30928	75	כן
30928	60	כן
30928	27	כן

כ	86	30928
כ	26	30928
כ	58	30928
כ	49	30928
כ	47	30928
כ	65	30928
כ	23	30928
כ	22	30928
כ	67	30928
כ	46	30928
לא	42	30502
כ	43	30502
כ	19	30502
כ	16	30502
כ	17	30502
כ	18	30502
לא	7	30502
לא	41	30502
כ	28	30928
כ	29	30928
כ	30	30928
כ	31	30928
כ	32	30928
כ	33	30928
כ	34	30928
כ	35	30928
כ	36	30928
כ	37	30928
כ	38	30928
כ	39	30928
כ	40	30928
כ	41	30928
כ	43	30928
כ	44	30928
כ	45	30928
כ	51	30928
כ	52	30928
כ	53	30928
כ	54	30928
כ	55	30928
כ	56	30928
כ	57	30928
כ	61	30928
כ	62	30928
כ	63	30928
כ	64	30928
כ	66	30928
כ	68	30928
כ	69	30928

30928	70	כן
30928	71	כן
30928	72	כן
30928	73	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 17 תשריט 15

מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית: איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים על פי תוכנית 101-0969162 וכן חלוקת היחיד להשכרה המאושרת לפי תאי שטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יחיד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	ל"ר	39,092.58	100	לא מוצע תוספת זכויות בנייה
סה"כ		39,092.58	100	

תיאור המצב הקיים
שטח התכנית ריק מבינוי, מלבד החלק הצפון מזרחי הכולל אתר התארגנות ועיבוד חומרי בניין.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
תכנית מס' 969162 המאושרות משנת 2024 עבור הקמת אזור מגורים חדש בשטח התכנית בנדון. התכנית קובעת הוראות בינוי לצורך הקמת 695 יחיד ומתוכנן 120 יחיד להשכרה וכן שטח למבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ומערכת דרכים ומעברים.

היתרים: לא נמצאו היתרי בנייה במערכת העירונית, מלבד היתר אחד בחלק הדרום מערבי מס' 2020/0192.00 בשנת 2021 עבור עבודות מקדימות להקמת דיפו רכבות. מוצע הסטת שביל אופניים והסטת נחל רפאים. לפי בדיקה נראה כי גבול היתר זה משיק עם הגבול הצפון מערבי של התכנית.

עבירות בניה : ל"ר

התייחסות למבנים ואתרים לשימור
ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות
--

ה. בתכנית מתאר 2000 שטח התכנית מסומן כאזור מגורים עד 6 קומות. ו. תכנית שכונתית: החלק הצפוני של התכנית מסומן כאזור מגורים עד 4 קומות ו-150% בנייה מרבי, החלק המזרחי של התכנית מסומן כאזור מגורים עד 3 קומות ו-90% בנייה מרבי.
--

ז. תקן חנייה עירוני : בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
אזור פיתוח עירוני. החלק המערבי של התכנית מסומן כאזור מוטה תח"צ. בחלק המזרחי מחוץ לגבולות התכנית קיים סימון של נחל רפאים.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		לא מוצע תוספת יח"ד
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
טבלאות הקצאה ואיזון לצורך מימוש התכנית המאושרת		
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

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

1. יש לתאם ולקבל את אישור מחלקת היטלי השבחה כתנאי להפקדת התכנית בכל הנוגע לטבלאות ההקצאה ואיזון.
2. יש להשלים את חוות דעת מח' מידע תכנוני ולתקן את התכנית בהתאם לצורך.
3. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
5. 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.
6. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
7. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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

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

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1349034
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	גולדן ישראל ארמון על הפארק בע"מ
עורך התכנית :	פרוס קרלוס
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	12/12/2024
כתובת	קשאני אליעזר 19, 21, 23, 25 תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30206	15	כן
30206	23	לא
30206	26	כן
30206	13	כן
30206	25	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 9

התכנית מציעה התחדשות עירונית ברחוב אליעזר קשאני : הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית הכוללים 36 יח"ד והקמת 2 מגדלי מגורים בני 27 קומות מעל קומות חנייה, כמפורט להלן : 1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ד', שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור ומסחר. 2. קביעת הוראות לבינוי בנייני מגורים בני 24 קומות מעל הכניסה הקובעת. 3. קביעת 187 יח"ד חדשות, תוספת של 151 יח"ד על המאושר (מכפיל 5.194) קביעת שטחי הבנייה לסה"כ 50,436 מ"ר, מתוכם : א. <u>מגורים</u>: 17,801 מ"ר עיקרי ו-7255 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, 22,000 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. ב. <u>מסחר</u>: 240 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-340 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת. 2500 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. ג. <u>מבנים ומוסדות ציבור</u>: 300 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת. 4. קביעת קווי בנין במגרשים ומגבלות בניה. 5. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם. 6. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים. 7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה. 8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה. 9. קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה, העתקה ושימור. שטח יח"ד ממוצעת: 107 מ"ר עיקרי + ממ"ד צפיפות: כ-33 יח"ד לדונם ברוטו, כ-42 יח"ד לדונם נטו. <u>בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 02.04.25 בעניין ההשלמות שנדרשו בנושא החברתי, מחוות דעת העדכנית של המח' לעבודה קהילתית עולה כי היזם לא הציג תיעוד להסמכת עו"ד דיירים אשר מייצג/ת את בעלי הדירות בבניין, וכן כי לא צורפו פרטי התקשרות כלל. מדובר בסוגיות חיוניות בכל תהליך של התחדשות עירונית, ועל אף הניסיון לקבל את החומרים החברתיים החסרים מאז הדיון האחרון בתוכנית – אלה טרם התקבלו. יחד עם זאת, מאחר והתכנית משובצת לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתאריך 15.07.25 התכנית</u>
--

מובאת לדיון חוזר בוועדה המקומית.

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	187	4496.72	80.13	25330 מ"ר	מהווים 563% בנייה. מתוכם 580 מ"ר עיקרי למסחר.
שטחים פתוחים ומוסדות ציבור		1115.22	19.87	300 מ"ר	26% בנייה
סה"כ		5611.94	100		
תיאור המצב הקיים					
במצב קיים ישנם 4 מבנים בני 4-6 קומות בדרוגים עם הטופוגרפיה. שטח התכנית משופע בצמחיה ועצים בוגרים. במרווח בין בניין מספר 23 לבין בניין 21 קיים מעבר ציבורי להולכי רגל בין רחוב קשאני העליון מערב לשטח התחתון ממזרח.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 2074 משנת 1975 תכנית מפורטת שיעדה את המתחם לאזור מגורים 5 50% בנייה 3-4 קומות. תכנית תרשץ 5/05/06 משנת 1985 תכנית 3894 משנת 1990 להרחבות יח"ד.					
היתרים: לא רלוונטי מאחר והמבנים הקיימים בתחום התכנית מוצעים להריסה.					
עבירות בניה: לא רלוונטי מאחר והמבנים הקיימים בתחום התכנית מוצעים להריסה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות					
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. ט. תכנית שכונתית - שטח התכנית נמצא בתחום תכנית אב להתחדשות עירונית בשכונת תלפ"ז – לא אושרה. במסגרת תכנית זו שטח התכנית נמצא בחלק המערבי של תלפ"ז, חלק משטח מתחם כ'. המתחם כולל הצעה לשילוב שרותי ציבור קטנים בסמוך למעבר ציבורי. גובה הבינוי המומלץ בתכנית האב הינו 11 מעל הכניסה הקובעת עם דירוגים בקומות העליונות. ובנוסף 2-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. י. תקן חנייה עירוני- גבוה.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1 / 30					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
				תואם	תמ"א 35
				תואם	תמ"א 1

תמ"א 18			ל"ר
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	ראה חו"ד מדיניות התכנון מטה.
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	11/03/2025 י"א/אדר/תשפ"ה הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1349034 אליעזר קשאני 1921,23,25 - כללי - התכנית מבקשת להרוס שלושה מבנים קיימים ולבנות 2 מגדלי מגורים הכוללים חזית מסחרית והפרשה ציבורי מבונה וכן שצ"פ המשולב עם מבנה ציבור. - הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 9 ולמונה הדפסה 10 של הוראות התכנית - הערות המחלקה לתכנית - התכנית חופפת בגבולה המזרחי לאתר טבע עירוני : גן ארמון הנציב. שטח האתר מוצע לפיתוח במסגרת פארק קשאני והתכנית מציעה בינוי בצמידות לפארק ממזרח. - בנספח התנועה של התכנית וכן בהוראות התכנית מוצעת דרך גישה לרכבים לכניסה לחניון הת"ק של התכנית מזרח. במצב המאושר לא קיימת דרך המאפשרת מעבר סטטוטורי לרכבים והגישה מתוכננת למעשה מתוך שטח הפארק בדרך המתוכננת עבור שירות לתפקוד ותפעול הפארק בלבד! - המחלקה מתנגדת להסדר התנועה המוצע שהופך דרך שירות בתפקוד מינימלי לכביש משמעותי אשר ייתכן ואף ישרת פרויקטים נוספים שיקודמו במרחב ועלול להוות חנייה מצדיו למשתמשי הפארק. - ככל והתכנית מבקשת כי הכניסה לחנייה תהייה ממזרח בשל הפרשי הגובה בתכנית והנוחות מהגישה מלמטה, על התכנית לייצר עבורה ובתחומה כביש גישה ואף להרחיב את הקו הכחול עד לכביש הקיים/הכיכר ברח' אליהו חכים מבלי לפגוע בפארק ולהשתמש בשטחו. - שמירה על עצים - התכנית מציעה כריתה מאסיבית של כל העצים בשטח התכנית (העצים המסומנים בסקר לשימור הינם עצים שסומנו ונמצאים מחוץ לקו הכחול). המחלקה לא מקבלת את התכנון המוצע שאינו לוקח בחשבון את העצים הקיימים כתשתית שיש לשמר (גם אם באופן חלקי) ויש לצמצם את קו הבניין הת"ק על מנת לאפשר שימור עצים בתכנית. - תנאים להפקדת התכנית - יש להכין מסמך סביבתי ולהגיש לבדיקה ואישור. - יש להגיש מסמך ניהול נגר ולהגיש לבדיקה ואישור.

14. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי הממוצע למבנים יהיה b וליחידת דיור חדשה יהיה c. 17. 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. 18. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 19. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 20. 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. 21. יש לקבוע כי גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכול חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר 22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. בברכה, יעל צור	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
תאריך 12/01/2025 בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 1349034 אליעזר קשאני 19,21,23,25 מונה תדפיס הוראות 10 מונה תדפיס תשריט 9 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30206 חלקה 23 - העתק פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים מיום 23/5/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התכנית כ-297 מ"ר. חלקה 25 - העתק פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים מיום 23/5/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התכנית 139 מ"ר. חלקה 13 - העתק רישום בתים משותפים בבעלות פרטיים, בוצעה הפקעה ופורסמו סעיפים 5 ו-7 בילקוט פרסומים 2625 ביום 08/05/1980, למגרש t13 (בג' העירוני) ביעוד דרך לפי תוכנית 2074א. שטח ההפקעה בתחום התוכנית כ-30 מ"ר. סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים בתחם התוכנית כ-466 מ"ר. נכסים	אגף נכסי עיריה

5986 - שביל ליד רח' אליעזר קשאני , קיימת פלישה לנכס זה על ידי בניין מגורים בגוש 30206 חלקה 26 רחוב קשאני אליעזר מס' 21. שטחים מצב קיים תוכנית 2074 מגרש 10 ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-3,000 מתוכו כ-350 מ"ר בבעלות עיריית ירושלים. מגרש 11 ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-1,569 מתוכו כ-2 מ"ר בבעלות עיריית ירושלים. מגרש 12 ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-38 מתוכו כ-40 מ"ר בבעלות עיריית ירושלים. מגרש t13 (ב-gis העירוני) ביעוד שביל הולכי רגל+רכב שירות, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-226 מ"ר, מתוכו כ-40 מ"ר בבעלות עיריית ירושלים. תוכנית 2074א מגרש t13 (ב-gis העירוני) ביעוד דרך שטחה מגרש בתחום התוכנית כ-30 מ"ר. סה"כ שטחים עירוניים : כ-392 מ"ר בבעלות עיריית ירושלים ביעוד מגורים. כ-40 מ"ר בבעלות עיריית ירושלים ביעוד שביל. כ-30 מ"ר בבעלות עיריית ירושלים ביעוד דרך. שטחים ביעוד ציבורי : 226 מ"ר ביעוד שביל. 30 מ"ר ביעוד דרך. מצב חדש מגרש 3 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח המגרש 1,115.2 מ"ר. התוכנית מציע בניית חניות בתת הקרקע לכן מגרש זה לא נכלל בחישוב השטחים. הערות הנכסים 1. בתוכנית קרקע בבעלות עיריית ירושלים ביעוד מגורים בהיקף של כ-392 מ"ר (מדוד ב-gis) יש להגיש נספח האיזון הערוך בהתאם לתקן 15 חתום ע"י שמאי מקרקעין מוסמך, בו העיריה מופיעה מעל לקו לבדיקת ואישור אגף הנכסים. תנאי להפקדת התוכנית הינו אישור לטבלאות החלוקה על ידי אגף הנכסים. 2. סעיף 4.2 ד' סעיף קטן 2 תוכנית זו לא כוללת הוראות תלת ממדיות. לא יותר שימושים של מגרשי סחירים בתת הקרקע הציבורית, חניות ו/או תשתיות בתת קרקע של תא שטח 3 ישרתו אך ורק את המגרשים הציבוריים וירשמו במלואם על שם עיריית ירושלים ללא רישום תלת ממדי. 3. התוכנית מציעה שימושים פרטיים התת הקרקע של מגרש 3 ביעוד ציבורי בקומות	
--	--

מתחת למפלס הקובע, מצב זה לא מקובל על אגף הנכסים: 4. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. 5. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת ממד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו). כאמור, במידה והתכנית מבקשת להשתמש בקרקע בבעלות עיריית י-ם- יש לערוך הסכם בגין הקרקע בבעלות העיריה אשר בתחום התכנית כתנאי להפקדת התכנית. 6. לאור הקיפי הבנייה ותוספת יחידות הדיור יש לקבל חו"ד המחלקה למדיניות התכנון בנוגע לתמורות הציבוריות. במידה ותקבע הפרשה מבונה יש להוסיף סעיף רישום מתאימים. 7. הגישה לחניון התוכנית מוצגת מחוץ לקו הכחול על שטח בבעלות עיריית ירושלים ביעוד/שביל מעבר ציבורי. יש לקבל חו"ד תושי"ה ואגף שפ"ע ולכול את שטח זה בתחום התוכנית ולשנות את ייעודו לדרך. מכיוון שהנה הייחדי משימוש זה הינו מגישי תוכנית זו אגף הנכסים לא ראה מדוע לאשר שימוש זה. 8. למחוק סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 8 לא תותר התקנה של מתקנים טכניים בשטחים הציבוריים בבעלות או שירשמו לבעלות עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו. מתקני טכניים המשרתים את ייעודים הסחירים ימוקמו בתוך מגרשים אלו. 9. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 10 כל שימוש בשטח בבעלות עיריית ירושלים דורש אישור ותיאום מול אגף הנכסים. יש להוסיף לתנאי להיתר בנייה אישור אגף הנכסים. 10. סעיף 4.1 ג' סעיף קטן 4 לא תותר הבלטה של מרפסות מעל קרקע בבעלות או שתירשם בבעלות עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו. מכיוון שתוכנית זו מציאה קו 0 לשטחים אשר ירשמו על שם עיריית ירושלים יש למחוק סעיף זה מהוראות התוכנית. 11. סעיף 4.2 ג' סעיף קטן 6 למחוק כל שימוש בקרקע בבעלות עיריית ירושלים מצריך תיאום ואישור אגף הנכסים. 12. 6.1.1 יש להחריג את תא שטח 3 מהוראות בסעיפים אלו, יש לעקוב אחר הוראות שנתנו בחו"ד זו בסעיפים 2 ו-3. 13. יש להוסיף סעיף רישום והפקעה: חלוקה ו /או רישום 14. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. 15. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 16. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1349034 – רח' אליעזר קשאני 19,21,23,25, ארמון הנציב כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית, הריסת מבנים קיימים והקמת מבני מגורים	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

חדשים, מבנה ציבור ומסחר. התכנית חלה על חלקות 13,15,25-26 וחלק מחלקה 23 בגוש 30206, מדובר בגוש שומה. חלקות 13,15,26 רשומות כבית משותף. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון : איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיוון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איוון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר : - חלקות 13,15,23,25-26 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 133/1986 הרשומה מתאריך 18.06.1989. המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. בנוסף, בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
- יש להציע פתרון לדרך נגישה משביל הפארק המוצע, אל הכניסה הראשית לבניין. - ייקבע בהוראות התוכנית, כי דרך נגישה המקשרת בין הפארק לבין רחוב אליעזר	המחלקה לנגישות

קשאני, תהא באמצעות אמצעי מכני, כדוגמת מעלית. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - ייקבע בהוראות התוכנית, כי הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת. - התכנון המוצע מהווה חסימה לשביל גישה המוביל אל הפארק מכיוון מגרש 14, הגובל צפונית לתחום התוכנית.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
חוות דעת ביניים בהיעדר חומרים חברתיים מלאים ובהיעדר בדיקה חברתית נאותה – קשאני 19-25 היזם לא ניגש לפורום התחדשות עירונית כנדרש לפני פתיחת תב"ע, ופעל שלא בהתאם לנוהל החברתי העירוני. בהמשך להחלטת הועדה המקומית מתאריך 2.4.2025, אשר דחתה את ההכרעה על מנת לקבל מענים לסוגיות החברתיות – היזם התבקש להשלים את הנקודות הבאות טרם הדיון להפקדה: - יש להציג תיעוד הסמכת נציגות בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. - יש להציג תיעוד להסמכת עו"ד דיירים אשר מייצג/ת את בעלי הדירות בכל בניין. - יש להגיש מסמך פרטי התקשרות מפורט בהתאם לדרישות המחלקה לעבודה קהילתית. - יש להגיש מיפוי ותוכנית ליווי לאזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מגבלה בהתאם לנוהל החברתי העירוני. - יש לתאם את השלמת כלל החומרים החברתיים הנדרשים מול המחלקה לעבודה קהילתית. יצוין כי היזם לא הציג תיעוד להסמכת עו"ד דיירים אשר מייצג/ת את בעלי הדירות בבניין, וכן כי לא צורפו פרטי התקשרות כלל. מדובר בסוגיות חיוניות בכל תהליך של התחדשות עירונית, ועל אף הניסיון לקבל את החומרים החברתיים החסרים מאז הדיון האחרון בתוכנית – אלה טרם התקבלו. התנהלות זו, בנסיבות אלה, אינה מאפשרת לגבש תמונת מצב חברתית על המתחם כלל. בנוסף, היא אינה מאפשרת לבדוק בצורה נאותה ובסטנדרטים המקובלים את מיפוי האזרחים הותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מגבלה – אוכלוסיות מוחלשות אשר דורשות ליווי פרטני, צמוד ומעמיק בתהליכים אלה. לאור זאת, ובשל החשיבות של קידום תהליכי התחדשות עירונית מתוך קשב, מענה ואחריות כלפי בעלי הדירות תושבי ירושלים – נבקש לדחות את ההכרעה ואת הפקדת התוכנית עד להגשת כלל החומרים הנדרשים, וגיבוש חוות דעת מלאה מהמחלקה לעבודה קהילתית בכפוף להגשת החומרים החברתיים.	המחלקה לעבודה קהילתית
יום חמישי 23 ינואר 2025 אל : אדר' הילה אפוטה – מובילת תכנון אזורי, המחלקה לתכנון עיר מאת : מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון : חוות דעת לתב"ע 1349034, תלפיות מזרח	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 10 ולגרסת תשריט מוצע 9 מתאריך 4.11.2024]

1. המקום : תלפיות מזרח, רח' אליעזר קשאני 19, 21, 23, 25. גוש 30206 חלקות 13, 15, 23 ו-26. שטח התכנית 5.882 דונם.

2. מצב סטטוטורי : על רוב השטח חלה תכנית 2074 לפיה השטח מיועד לאזור מגורים 5 – 5,580 מ"ר ; לשביל להולכי רגל – 240 מ"ר, וחלק קטן מאוד מתחום התכנית בצד דרום-מערב (רח' קשאני) מיועד לפי תב"ע 2074 א לדרך – 62 מ"ר.

לפי המצב המאושר השטח העיקרי הוא 3,255 מ"ר.

במתחם קיימים שלושה בניינים הכוללים 36 יח"ד.

3. מצב מוצע :

שינוי יעודי הקרקע למגורים ד' – תאי שטח 1-2 בשטח כולל בסך 4,497 מ"ר ; ולשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 3 בשטח 1,115 מ"ר.

מוצעת התחדשות עירונית הכוללת הריסת המבנים הקיימים והקמת שני בנייני מגורים בני 24 קומות, לשימושי מגורים, מסחר, שטחי ציבור בנויים וחניה ת"ק. בין השימושים במגורים מוצע גם מועדון דיירים.

מוצעות סה"כ 187 יח"ד, כלומר צפיפות בינוי נטו של 42 יח"ד לדונם.

סך השטח הכולל המוצע הוא 50,136 מ"ר, מתוכו 25,636 מ"ר שטח מרבי (570% בנייה),

ו-18,381 מ"ר שטח עיקרי לכלל השימושים (409% בנייה), מתוכם 17,801 מ"ר עיקרי למגורים ו-580 מ"ר למסחר. בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית מצוין בין השימושים גם "שטחים ציבוריים מבונים", אולם בטבלה 5 אין פירוט שטח בנוי לשימוש זה בייעוד מגורים ד'. ייתכן שהכוונה להשלים נתון זה לפי חוות דעת זו.

בתא שטח 3 בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" תותר הקמת מבנים לצרכי ציבור ומסחר, בגובה קומה אחת מעל מפלס רח' קשאני. סך השטח הבנוי המוצע בו לפי טבלה 5 הוא 300 מ"ר.

4. הערכת התכנית :

5.

6. מדובר בתכנית פינוי-בינוי המוצעת על חלק ממתחם כ' לפי תכנית האב להתחדשות עירונית בתלפיות מזרח. השטח הכולל בתכנית המוצעת מיועד למגורים (חלקים מתאי השטח 615 ו-616) ומעבר ציבורי ביניהם (תא שטח 316) בתכנית האב.

7. המלצות לשינוי תחום התכנית :

- יש לבחון את הכללת חלקו הצפוני של מתחם כ' – חלקות 9, 12, 14 ו-35 בגוש 30206 (רח' קשאני 17-7 אי-זוגיים). בכך יתאפשר תכנון איכותי יותר מבחינת המרחב הציבורי, מענה לצרכי הציבור, הנגישות, פתרונות התנועה והחניה והעמדת הבינוי. נושאים אלה חשובים בין השאר משום שהמתחם גובל בפארק המרכזי של השכונה ואדי קשאני.

- אנו מציעים לכלול בתחום התכנית גם את חלקה 43 מצפון המיועדת למבני ציבור, כך שתתאפשר גישה נוחה לשטח הציבורי מכיוון דרום ופארק קשאני.

- בנוסף, לפי נספח התנועה של התכנית, הגישה לחניה מוצעת מכיוון רח' אליהו חכים מדרום-מזרח, דרך חלקה 46 המיועדת לשטח פתוח שאינו בבעלות היזם. יש להציע גישה מדרך סטטוטורית ולכן יש להרחיב את תחום התכנית גם דרומה ולכלול את חלקות 16, 18 ו-11, כלומר את בניינים קשאני 27-37.

- מוצע גם לבחון להכליל בתחום התכנית שטחים מאורכים בין תחום התכנית לרח' קשאני – חלקה 6 המשמשת לחניות בניצב למדרכה, וחלקה 35 המשמשת למעברים ומדרגות בין הרחוב לבניינים.

במידה ויוחלט לא לכלול שטחים אלה, יש להציג "תכנית צל" שתראה גישה לאותן חלקות וכן הפרשות לשטחי ציבור.

8.	
9.	
10. התכנית המוצעת חורגת מהגדרות המדיניות ותכנית האב, בין השאר בנפח הבנייה הגבוה המוצע, בגובה המבנים - 24 קומות מעל הכניסה הקובעת (תוך תוספת הערה כי תותר תוספת קומות לעת מתן היתר בנייה), בעוד שהגובה עצמו לא מצוין בטבלה 5 בהוראות התכנית וגם לא בנספח הבינוי. לפי נספח המתחמים של תכנית האב גובה המבנים הוגדר ל-35 מ' ו-11 קומות מעל לכניסה בחזית רח' קשאני (חתך ה-ה בנספח). גם המכפיל – 5.2 מאוד גבוה ביחס להנחות המקובלות באזור זה. יש לבחון לעומק סוגיות אלה – זכויות הבנייה, גובה המבנים וסך יח"ד המוצעות, כמו גם את נושא גבולות התכנית, ובמידה ותוגש גרסה מעודכנת של התכנית, יש להפנותה אלינו לצורך חוות דעת מעודכנת. 11. בהיתן גודל משק בית ממוצע של 3.8 (ע"פ הנחת תכנית האב), בתחום התכנית הכולל 187 יח"ד צפויים להתגורר 711 תושבים.	
לפי שנתון חינוך בגודל 2.2% (16 ילדים לשנתון), עבור האוכלוסייה הצפויה להתגורר בבניינים המוצעים בתכנית צפוי ביקוש ל-1 כיתת מעון יום, 2 כיתות גן ילדים, 3 כיתות ביי"ס יסודי ו-3 כיתות ביי"ס על-יסודי.	
לפי מדד של 2.4 מ"ר שצ"פ לנפש נדרש שצ"פ בשטח של כ-1.7 דונם.	
כמו כן נדרש בית כנסת בגודל 200 מ"ר בנוי.	
12.	
13.	
14. יש לקבוע את תא שטח 3 בייעוד שצ"פ בלבד, בעוד שירותי הציבור הבנויים הנדרשים יוקצו במבני המגורים, כמפורט להלן.	
15. בנוסף, תא שטח 3 לא אפקטיבי בתנוחת ההעמדה שלו, ונראה כי נדרש אמצעי מכני/מעלית להנגשתו, ואולי גם להרחיבו דרומה.	
16. מוצע לבחון תכנון כביש סטטוטורי שיעבור מצד מזרח למגרשים הכלולים בתכנית, על תוואי הדרך המשמשת בפועל כבר כיום כגישה, אבל גם על חשבון שטח מגרשי המגורים, וישמש גישה לחניה (אשר מוצעת בתכנית כאמור על שטח ציבורי) כאשר היציאה תתבצע מרח' קשאני.	
17. לפי הפרוגרמה שהוכנה עבור תכנית האב, המענה לכיתות בתי הספר הנדרשות יינתן במגרשים ציבוריים מאושרים מחוץ לתחום התכנית. המענה עבור התכנית המוצעת אמור להינתן במגרש המצוין בתכנית האב במס' 426. במגרש הנ"ל תכנית האב מציעה ביי"ס יסודי חדש, לפי נספח ב' שבפרוגרמה ("מרחב חינוך" מס' 5).	
18. לפי נספח הפרוגרמה של תכנית האב, באזור זה הנכלל ב"מרחב חינוך" 5 יינתן מענה מלא לכל שירותי החינוך הקדם-יסודי.	
19. לאור האמור לעיל, התכנית תכלול הקצאת שטחים ציבוריים מבונים עבור 3 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 390 מ"ר בנוי ו-525 מ"ר חצרות (כלומר כיתות גן נוספת כתמורה לכיתת מעון הנדרשת בפרוגרמה אך לא נבנית בנפרד), וכן עבור בית כנסת בשטח 250 מ"ר. יש למקם את שטחי הציבור הנ"ל בקומות הקרקע, בחזיתות הפונות כלפי תא שטח 3 המוצע במרכז שטח התכנית אשר כאמור לעיל ישנה יעודו לשצ"פ. גני הילדים ימוקמו בחזית הדרומית של תא שטח 1, ואילו בית הכנסת יוצע בחזית הצפונית של תא שטח 2.	
20. בהמשך למפורט לעיל, מוצע לתכנן מפרץ חניה בצדו המזרחי של רח' קשאני על שטח קטן בחלקו המערבי של תא שטח 3, ממנו יתוכננו שבילים/מעברים ציבוריים להנגשת השטחים הציבוריים המבונים וקישוריות עם פארק ואדי קשאני, ללא אפשרות למעבר רכב (פרט לרכבי חירום, או לשם פיתוח השצ"פ).	
21. יש לשקול לשלב בקומות הקרקע של המבנים שטחים משותפים לדיירים אשר יוכלו לשמש לחדר אופניים ועגלות, ו/או לפעילויות שיתופיות כגון משחקייה לילדים, חלל עבודה לעצמאים ו/או לעובדים מהבית, או מחסן לכלי עבודה או ציוד שיתופי של דיירי הבניין וכיו"ב. שטחים אלה יהיו בבעלות משותפת של הדיירים, בדומה למועדון הדיירים המוצע.	
22. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.	
23. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח.	

24. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
 25. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.
 26. יש לשנות בסעיף 7.2 את פרק הזמן המוקצב למימוש התכנית ל-7 שנים ממועד פרסום מתן תוקף.

הערות טכניות:

27.
 28.
 29. בסעיף 4.1.2 א' ס"ק 3 בהוראות התכנית מצוין כי תותר גמישות במספר הקומות ובגובה המבנים בתאי שטח 1 ו-2 לעת מתן היתר בנייה. אנו מתנגדים להוראה זו ויש להסירה.
 30. בסעיף 4.1.2 א' ס"ק 10 בהוראות התכנית מצוין כי תותר החדרת עוגנים לכלונסאות מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לחלקה. אנו מתנגדים לכך ואין לאפשר זאת. יש להסיר סעיף זה.
 31. בסעיף 4.1.2 ה' ס"ק 1 בהוראות התכנית מצוין כי תותר הקמת מבנה לשימושים ציבוריים, מסחר ושימושים נלווים למגורים בין שני מבני המגורים, למרות שבין שני מבני המגורים בתאי שטח 1 ו-2 מוצע תא שטח 3 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור אשר אנו ממליצים ליעד לשצ"פ בלבד. לפיכך יש להסיר סעיף זה.
 32. בסעיף 4.2.1 מוצעים בתא שטח 3 "שימושים ציבוריים בתיאום עם הרשות המקומית". בין השאר מוצעים גינות, נטיעות, ריצוף וחיפוי שבילים ושימושים ופונקציות נוספות התואמות ליעוד זה. עם זאת, מוצעים גם "חניון תת-קרקעי, אחסנה ומתקנים טכניים לשימושים המותרים בתכנית". אנו מתנגדים להימצאות פונקציות המשמשות את המגורים והמסחר בתחום השטח הציבורי. בנוסף, בסעיף 4.2.2 ד' "פיתוח נוף" מצוין כי "תותר הקמת מתקנים טכניים, חדר טראפ, חדר אשפה וכן מחסנים, חניות והעברת תשתיות בתת הקרקע ברישום תלת מימדי. אין לאפשר שימושים אלה מתחת לשצ"פ".
 33. בהערה ח' מתחת לטבלה 5 מצוין כי "תותר תוספת של 250 מ"ר שטח עיקרי לרווחת הדיירים עבור שימושים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכו'... בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה". אין לאפשר הערה זו. ככל ומוצעים שטחים לכל שימוש שהוא הם יפורטו וייכללו בחישוב השטחים בטבלה 5.
 34. בהערות 1, 2 ו-7 לטבלה 5 מצוין "במידה ויגדל מס' יח"ד יגדל". יש להסיר הערות אלה, כיוון שאין לאפשר תוספת יח"ד מעבר למצוין בטבלה 5.
 35. יש לציין שקיים פער של 270 מ"ר בין שטח התכנית במצב המאושר לשטחה במצב המוצע.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התאמה לחזון העיר	התחדשות עירונית, ניצול הקרקע ותוספת יח"ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:	מסחר, שצ"פ ושטחים למבני ציבור.	- לא הוצעו מספיק שטחים לצורכי הציבור. - מיקומם המוצע אינו מיטבי לשכונה. - שצ"פ מוצע על גבי חנייה תת"ק.
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חנייה תת"ק	- חלק מחלקות חלקות 26 ו-35 לא צורפו לתכנית שלא מאפשרות חזית לזכות הדרך. - לא נוצלה החנייה הניצבת ברחוב, שנותרה מחוץ לקו הכחול של התכנית.
סביבה ונוף:	ניצול הטופוגרפיה	תכסית תת קרקעית מלאה.

מוצע מעבר ציבורי לפארק מרחוב	עקירת כל העצים הבוגרים בתחומי התכנית. קשאני.
אחר:	

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
02/04/2025	החלטת הוועדה לדחות את ההכרעה ע"מ לקבל מענים לסוגיות שעלו מהמחלקה לעבודה קהילתית וזאת מכיוון שהיזם לא פעל בהתאם לנוהל הקיים בנושא הוועדה סבורה כי לא נכון לקדם את התכנית להפקדה ללא קבלת מידע נוגע למצב החברתי במתחם יש להשלים את הנקודות הבאות לפני הדיונים להפקדת התוכנית בוועדות התכנון: - יש להציג תיעוד הסמכת נציגות בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. - יש להציג תיעוד להסמכת עו"ד דיירים אשר מייצג/ת את בעלי הדירות בכל בניין. - יש להגיש מסמך פרטי התקשרות מפורט בהתאם לדרישות המחלקה לעבודה קהילתית. - יש להגיש מיפוי ותוכנית ליווי לאזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או או מגבלה בהתאם לנוהל החברתי העירוני. - יש לתאם את השלמת כלל החומרים החברתיים הנדרשים מול המחלקה לעבודה קהילתית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- התכנית קודמה שלא בהתאם לנוהל החברתי העירוני. יש להשלים את התיאומים הנדרשים בהתאם לנוהל מול המחלקה לעבודה קהילתית כתנאי להפקדת התכנית, לרבות ההשלמות שנדרשו בהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 02.04.25 כמפורט להלן:
 - יש להציג תיעוד הסמכת נציגות בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
 - יש להציג תיעוד להסמכת עו"ד דיירים אשר מייצג/ת את בעלי הדירות בכל בניין.
 - יש להגיש מסמך פרטי התקשרות מפורט בהתאם לדרישות המחלקה לעבודה קהילתית.
 - יש להגיש מיפוי ותוכנית ליווי לאזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או או מגבלה בהתאם לנוהל החברתי העירוני.
 - יש לתאם את השלמת כלל החומרים החברתיים הנדרשים מול המחלקה לעבודה קהילתית כאמור.
- יצוין כי התכנית מציעה שיפור של המרחב הציבורי ביחס לקיים וניצול טוב של הקרקע ע"י התחדשות עירונית.

בהמשך לכך ועל מנת לשפר את התכנון המוצע ולצורך קבלת שטח יעיל ומשמעותי למבני ציבור ותכנון מיטבי עבור המגורים, יש להציג חלופת תכנון הכוללת הסטה דרומה וצפונה של שני מגדלי המגורים עד למרחק של 5 מ' מגבול התכנית, תוך הרחבת ת.ש 3 כך שיתקבל שטח משמעותי במרכז התכנית.

בנוסף, קומות המסד המוצעות אינן אופייניות לשכונה ומבזבזות שטח גדול מאוד שבאמצעותו ניתן לשפר את המרחב הציבורי ולקבל בינוי שונה ואיכותי יותר. בהתאם לכך מבני המגורים יוצעו באופן מדורג ביחס לטופוגרפיה ומעליהם מגדל עם חזית לרחוב קשאני העליון ממערב.

3. בהמשך לסעיף קודם הבינוי של מבני הציבור בת.ש. 3. יגשר על הטופוגרפיה כך שהקומה העליונה המוצעת תוצע כשצ"פ המשכי לרחוב קשאני שישלב שטחים שיאפשרו עומק נטיעות. היקפי הבינוי יוצעו בהתאם לעקרון הבינוי בטופוגרפיה ובתחום קווי הבניין שיקבעו כקווי בניין אפס כלליים, על מנת לאפשר פיתוח המרחב הציבורי כלפי מגדלי המגורים המוצעים. השימושים יוצעו עבור חברה, קהילה ורווחה.
4. יש לכלול בהוראות התכנית מעבר מכני לכיוון פארק קשאני ממזרח תוך בחינה של שילובו במסת הבינוי המוצעת.
5. יש לכלול בקו הכחול של התכנית את החלק מהחלקה 35 המערבית למגרש 26, וכן את חלקה המערבי של חלקה מספר 23 עד לזכות הדרך כדי שלא להשאיר שאריות לא מתוכננות במתחם עד לדרך.
6. יש לדייק את גבול מגרש המגורים בהתאם, ללא ביטול חלק מזכות הדרך בדרום מערב התכנית כפי שמוצע.
7. קווי בניין יוצעו כדלקמן: קו בניין אפס כלפי רחוב קשאני, 5 מ' כלפי המגורים המצרניים מצפון ומדרום, קו בניין של 5 מ' לכיוון השטח הציבורי המרכזי.
8. התכנית מציעה מכפיל גבוה של 1:5.2 שאינו מכפיל אופייני בשכונה בתכניות שמתקדמות בימים אלו. בהתאם לכך, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך בהתאם לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.
9. הכניסה המוצעת דרך פארק קשאני ממזרח מקובלת מאחר והדבר מאפשר ניצול מיטבי של הטופוגרפיה ותכנון יעיל של החניון, בהתאם לכך יש לכלול את חלקה 46 בתכנית על מנת לשנות את יעודה לזכות דרך. לשם כך הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית.
10. יש להציג את הדרך המוצעת החדשה בתיאום עם אגף תושבי"ה ואגף התכנון תוך בחינה של המיקום הנכון להעברת הכביש בהתייחס לתכנית עתידית של הפארק ממזרח ובחינה של אפשרות הסטת הכביש לחלק הלא מפותח של חלקות 11 ו-18 ממערב לצורך תכנון מיטבי.

פרוגרמה לצורכי ציבור:

11. בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון נדרשת הפרשה מבונה עבור 3 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 390 מ"ר בנוי ו-525 מ"ר חצרות, וכן עבור בית כנסת בשטח 250 מ"ר.
12. יש למקם את שטחי הציבור הנ"ל בקומת הקרקע, בחזיתות הפונות כלפי תא שטח 3 המוצע במרכז שטח התכנית גני הילדים ימוקמו בחזית הדרומית של תא שטח 1, ואילו בית הכנסת יוצע בחזית הצפונית של תא שטח 2.
13. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.
14. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח.
15. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".

בינוי ופיתוח:

16. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחוב קשאני, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
17. תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקעי, ו-80% בתת הקרקע.
18. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
19. מרפסות זיז עבור סוכה יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', מרפסות מקורות ישולבו בתכנון בתחום קווי הבניין ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. יש להסיר את סעיף 4.1. מהוראות התכנית בהתאם.
20. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
21. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול.
22. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות. לא תותר הקמת קומת גלריה בקומת

המסחר.

23. יש להגביל גודל חנויות בהוראות התכנית לעד 150 מ"ר גודל חנות מרבי כדי לאפשר מסחר בקנה מידה שכונתי בלבד, ניתן לבחון חזית מסחרית במפלס התחתון לכיוון הפארק עבור שימוש תומך פארק כגון בית קפה לתמיכה בפעילות בפארק וזאת בתנאי שכל התפעול יהיה מתוך הבניין ולא מהפארק.
- כמו כן יש לצמצם בהתאם את שטחי השרות המוצעים למסחר מתחת לכניסה הקובעת.
24. תמהיל דיר: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר. שטח דירה ממוצעת (עיקרי וממ"ד) בתחום התכנית יהא עד 100 מ"ר בממוצע
25. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
26. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
27. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

נכסים:

28. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.
29. בתוכנית קרקע בבעלות עיריית ירושלים ביעוד מגורים בהיקף של כ-392 מ"ר (מדוד ב-gis) יש להגיש נספח האיזון הערוך בהתאם לתקן 15 חתום ע"י שמאי מקרקעין מוסמך, בו העיריה מופיעה מעל לקו לבדיקת ואישור אגף הנכסים.
30. תנאי להפקדת התוכנית הינו אישור לטבלאות החלוקה על ידי אגף הנכסים.
31. סעיף 4.2 ד' סעיף קטן 2 תוכנית זו לא כוללת הוראות תלת ממדיות. לא יותר שימושים של מגרשי סחירים בתת הקרקע הציבורית, חניות ו/או תשתיות בתת קרקע של תא שטח 3 ישרתו אך ורק את המגרשים הציבוריים וירשמו במלואם על שם עיריית ירושלים ללא רישום תלת ממדי.
32. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
33. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת ממד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע מתחת לקו ומעל לקו).
34. כאמור, במידה והתכנית מבקשת להשתמש בקרקע בבעלות עיריית י-ם- יש לערוך הסכם בגין הקרקע בבעלות העיריה אשר בתחום התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
35. יש להוסיף סעיף רישום מתאים בכל הנוגע להפרשות המבונות.
36. למחוק סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 8 לא תותר התקנה של מתקנים טכניים בשטחים הציבוריים בבעלות או שירשמו לבעלות עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו. מתקני טכניים המשרתים את ייעודים הסחירים ימוקמו בתוך מגרשים אלו.
37. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 10 כל שימוש בשטח בבעלות עיריית ירושלים דורש אישור ותיאום מול אגף הנכסים. יש להוסיף לתנאי להיתר בנייה אישור אגף הנכסים.
38. סעיף 4.2 ג' סעיף קטן 6 למחוק כל שימוש בקרקע בבעלות עיריית ירושלים מצריך תיאום ואישור אגף הנכסים.
39. 6.1.1 יש להחריג את תא שטח 3 מהוראות בסעיפים אלו, יש לעקוב אחר הוראות שנתנו בחו"ד זו בסעיפים 2 ו-3.
40. יש להוסיף סעיף איחוד וחלוקה: מתחמי האיחוד והחלוקה לא מסומנים בתשריט התוכנית טרם הנפקת היתר בנייה יש לרשום את הקרקעות המיועדות לעיריית ירושלים יש להוסיף את הסעיפים הבאים:
41. תנאי למתן היתר בנייה רישום תצ"ר.
42. תנאי למתן היתר בנייה אישור אגף הנכסים.
43. תנאי לטופס אכלוס יהיה אישור אגף מבני ציבור לשטחים המבונים הציבוריים.

תנועה וחנייה:

44. יש להשלים את דרישות אגף תושי"ה ולהטמיען במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
45. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום התכנית ועפ"י תקן כל זאת בהתאם לאמור לעיל.

עצים:

46. התכנית מציעה כריתה את כל העצים בתחומה- 69 עצים בוגרים ומציעה העתקה של 3 עצים. כאשר העצים שהתכנית מציעה לשימור- 29 במספר, אינם נמצאים בקו הכחול של התכנית. כריתה זו הינה משמעותית מאוד לנוף השכונה והעיר ירושלים. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן. ולקבוע לשימור את העצים בעלי הערכיות הגבוהה הנמצאים בגבולות התכנית.
47. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
48. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

נגישות:

49. יש להציע פתרון לדרך נגישה משביל הפארק המוצע, אל הכניסה הראשית לבניין.
50. ייקבע בהוראות התוכנית, כי דרך נגישה המקשרת בין הפארק לבין רחוב אליעזר קשאני, תהא באמצעות אמצעי מכני, כדוגמת מעלית. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
51. 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.
52. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
53. חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת מהמחלקה לנגישות.

תשתיות:

54. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
55. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת כיתות הגן המוצעות למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
56. יש להסיר את סעיף 4.1.2.8 לא תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים. מתקנים טכניים יוצעו בתת הקרקע ולא בתחום שטחים ציבוריים.
57. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

איכות הסביבה:

58. התכנית חופפת בגבולה המזרחי לאתר טבע עירוני: גן ארמון הנציב. שטח האתר מוצע לפיתוח במסגרת פארק קשאני והתכנית מציעה בינוי בצמידות לפארק ממזרח.
59. תנאים להפקדת התכנית:
60. יש להכין מסמך סביבתי ולהגיש לבדיקה ואישור.
61. יש להגיש מסמך ניהול נגר ולהגיש לבדיקה ואישור.
62. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית:
- א. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
- ב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי הממוצע למבנים יהיה B וליחידת דיור חדשה יהיה C.
- ג. 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.
- ד. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
- ה. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ

- מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
- ו. 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.
- ז. יש לקבוע כי גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכול חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
- ח. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

תברואה :

63. יש להשלים חוות דעת מחלקת תברואה כתנאי להפקדת התכנית.
64. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. כתנאי לקבלת היתר יש צורך בתחשיב כמויות אשפה ופגיושה נוספת עם אגף תברואה לקביעת כמות ופתרון סופי וקבלת אישורם לתכנית.

כללי :

65. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן :
- א. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
- ב. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
- ג. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
- ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצי"פ במידת האפשר.
- ה. דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
- ו. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
- ז. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה :
- ח. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
- ט. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
- י. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
- יא. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים :
- יב. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
- יג. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
- יד. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
- טו. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- טז. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
66. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
67. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
68. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
69. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
70. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
71. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות בינוי בעיר בנוסף לקרן תחזוקה ארוכת טווח עבור שבר ומנע.
72. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
73. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
74. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע :

א. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

75. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בעניין פקיעת תוקף התכנית ל- 7 שנים.
76. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
77. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לעבודה קהילתית, חח"י, תבראה, תושי"ה, שפ"ע גנות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות וכבאות בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
78. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
79. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות –

80. יש להתאים את סעיף 4.1.2 ה' ס"ק 1 בהוראות התכנית בהתאם לאמור לעיל.
81. יש להסיר את סעיף 4.1.2 א' ס"ק 3 בהוראות התכנית מצוין כי תותר גמישות במספר הקומות ובגובה המבנים בתאי שטח 1 ו-2 לעת מתן היתר בנייה. לא תותר גמישות בנושא, יש לתקן בהתאם לאמור לעיל.
82. יש להתאים את סעיף 4.1.2 ס"ק 5 בהתאם לאמור לעיל.
83. יש לתקן את סעיף 4.1.2 ס"ק 9 - תותר תוספת קומה טכנית אחת בגובה מינימאלי מעל מפלסי הגגות ולא כפי שמוצע.
84. בסעיף 4.1.2 א' ס"ק 10 בהוראות התכנית מצוין כי תותר החדרת עוגנים לכלונסאות מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לחלקה יש להוסיף שסעיף זה יתואם בכפוף לתיאום הנוסח עם אגף נכסים.
85. יש לתקן את סעיף 4.1 ס"ק 4 – לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין, כל הבינוי יכלל בתחום קווי הבניין המוצעים.
86. יש להסיר את סעיף 4.1 ס"ק 5 - יוצע בינוי בהתאם לאמור לעיל.
87. יש להסיר את סעיף 8 בטבלה 5- קומת גלריה תחשב במניין הקומות המוצעות.
88. בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.
89. המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
90. בנוסף, בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
91. יש לשנות בסעיף 7.2 את פרק הזמן המוקצב למימוש התכנית ל-7 שנים ממועד פרסום מתן תוקף.

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1189018
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בן נון אהרון
עורך התכנית:	עדס יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	01/04/2024
כתובת	גואטמלה 0, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	190	לא
30415	198	לא
30415	195	כן
30415	184	כן
30415	196	כן
30415	185	לא
30415	187	לא
30415	248	לא
30415	194	כן
30415	192	כן
30415	290	לא
30415	186	כן
30415	197	כן
30415	193	כן
30415	206	כן
30413	102	לא
30413	182	כן
30413	181	כן
30413	180	כן
30413	173	כן
30413	76	לא

לא	72	30413
כן	55	30413
כן	175	30413
כן	172	30413
כן	110	30413
כן	174	30413

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
06/01/2025	1. בהמשך להחלטת הוועדה להפקדת התכנית מיום 15.07.24, ובהתאם להמלצת הוועדה המקומית מיום 20.12.23, הוועדה קובעת כי מבנה בית הכנסת הקיים בתא שטח 4 לא יסומן להריסה, מאחר והתקבל היתר להרחבתו בחודש פברואר 24. 2. כמו כן, יבוטל סעיף 8 להחלטת הוועדה בדבר שילוב מעונות יום בתא שטח 4. 3. גבולות ייעודי הקרקע בתאי שטח 04, 20 למבני ציבור ולשצ"פ, וכן קווי הבניין יקבעו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 1. יתר סעיפי ההחלטה מיום 15.07.24 יותרו בעינם.
15/07/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, אבי בן צור / טל פרי, קיריל פקטה, סאוסן אבו זרד-מיעארי, ליזה שיר, שקמה סיג, אורית שמיר, אליעזר ראוכברגר, מתן נחום. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישת התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה מברכת על קידום התכנית, המציעה העצמה של מתחם ציבורי משמעותי בגודלו, תוך הסדרה של ייעודי הקרקע הציבוריים, יצירת מסגרת לחידוש הבינוי וחיזוק הקשר של המתחם עם המרחב הסובב אותו. התכנית מציעה ציר הולכי רגל נגיש והגדלת הנגישות מהשכונה אל המתחם. הוועדה סבורה כי התכנית תאפשר את המשך פיתוח שכונת קריית יובל העוברת תהליכי התחדשות עירונית בשנים האחרונות ותסייע להבטחת מענה פרוגרמתי ראוי לתוספת יחידות הדיור

בשכונה.

2. הוועדה תציין כי הפרוגרמה שנערכה לתכנית משקפת את הפרוגרמה שהוצגה למתחם במסגרת הליך העדכון ובקרה של תכנית האב מתאריך 18.3.24, זאת למעט שש כיתות בית ספר.

3. הוועדה תציין כי במסגרת הדיון הובהר על ידי נציג הוועדה המקומית כי הפרוגרמה המוצעת משקפת את היקף התוספות הנדרשות בהתאם להליך עדכון ובקרה של תכנית האב. הובהר כי החוסר בכיתות בית הספר הבודדות תקבלנה מענה בשטחים אחרים בשכונה הממוקמים בסמיכות לתחום התכנית.

4. בהמשך לאמור ועל מנת להבטיח את הפרוגרמה המוצעת יקבעו בהוראות התכנית השימושים עבור כל תא שטח בנפרד בהתאם למוצע בנספח הבינוי תוך קביעת גמישות להצרכה בין שימושים שונים, בתיאום עם לשכת התכנון. כן יקבע כי בקשה להיתר בניה בתא שטח למוסדות ציבור שאינה ממצה את מלוא השימושים המוצעים בתא השטח, או שכוללת בינוי בשלבים, תכלול הדגמה למלוא היקף הבנייה בשלב הסופי, לרבות פתרון חניה עבור כלל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן התקף.

5. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, הוועדה קובעת כי תאי שטח 3 ו-19 יאוחדו ויקבעו ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור. על מנת לשמור על הגינה הקהילתית והעצים הקיימים בתחומי תא שטח 19 הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי שטח חצרות בתי הספר יתוכנן בנגישות מרבית לשביל הולכי הרגל ו/או השצ"פ הגובלים בבית הספר כך שיתאפשר שימוש מיטבי בשטח החצרות לאחר שעות פעילות בית הספר, לרבות הקצאת שטח לגינה קהילתית בתחומי חצר בית הספר. כן קובעת הוועדה כי העצים בעלי הערכיות הגבוהה בתא שטח 19 המורחב ישמרו ככל הניתן ובהתאם יקבעו קווי הבניין בתא השטח, והכל בתיאום עם לשכת התכנון.

6. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע בתכנית הוועדה קובעת כי קווי הבניין למוסדות הציבור יקבעו ל-0 לכיוון יעודים ציבוריים וכלפי מבני המגורים הגובלים יקבעו ל-3-4 מ', וזאת בתיאום עם לשכת התכנון להבטחת מרחק ראוי.

7. זכויות הבניה למוסדות הציבור יקבעו בתכנית ללא הפרדה לשימושים שונים ובהתאם לפירוט הזכויות להלן: תא השטח 1 240% עבור 4 קומות, בתאי שטח 2-3 360% עבור 8 קומות, בתא שטח 4-6 320% עבור 6 קומות. כן קובעת הוועדה כי זכויות המסחר בתא שטח 2 יוגבלו לעד 500 מ"ר בחזית מסחרית לרחוב. תיקבע חלוקה עקרונית של שטחי המסחר בנספח הבינוי בהנחיית לשכת התכנון.

8. הוועדה בחנה את המלצת הוועדה המקומית להעתיק את תא שטח 4 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לתחומי השצ"פ המוצע בתא שטח 32 אשר שטחו עומד על 1.5 ד'. בהתאם לבחינת אפשרויות הבינוי בתא שטח 32 גם בהתייחס לקווי הבניין המאושרים בחלקה 177 אשר נקבעו כקווי בנין 1 מ', תוך שמירה על מרחקים ראויים מבתי המגורים, הוועדה סבורה כי הקמת מוסדות הציבור בתחומי השצ"פ תביא למעשה לביטול מרבית השטח האפקטיבי לפיתוח גינה ציבורית. בהתאם לאמור הוועדה קובעת כי בתא שטח 4 יבחן שילוב מעונות היום עם מבנה בית כנסת המוצע בתכנית או לחלופין שילובן עם בית הכנסת הקיים, בהיוועצות עם הוועדה המקומית ובהנחיית מתכנן המחוז.

9. על מנת להבטיח מענה חלופי לבתי הכנסת הקיימים בתחום התכנית ומיועדים להריסה הוועדה קובעת כי תנאי להריסת בית כנסת קיים יהיה מתן תעודת גמר לבית כנסת חלופי טרם הריסת בית הכנסת הקיים.

10. לשם הבטחת הנגישות אל השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית הוועדה סבורה כי יש להציג בדיקת היתכנות מפורטת לתכנון שבילי הולכי הרגל - עבור ציר הרכסים ובעיקר לשבילים המוצעים מרחובות וולטה עילית ואורוגואי. תכנון השבילים יתייחס להבדלי הטופוגרפיה תוך בחינת פתרונות לנגישות ככל הניתן. בהתאם לבחינת זו יקבע רוחב שבילי הולכי הרגל (בציר מזרח-מערב) כך שלא יפחתו מרוחב שלושה מטרים ותוך התייחסות למבני המגורים הגובלים בשבילים ובחינת היקף ההפקעות ממגרשים פרטיים, והכל בתיאום עם לשכת התכנון.

11. בנוסף קובעת הוועדה כי על מנת להבטיח נגישות בציר הולכי הרגל הראשי המוצע בתכנית (ציר הרכסים, צפון-דרום) יקבעו סימון בתשריט והוראות בתכנית בהנחיית לשכת התכנון לשילוב אמצעים מכניים להנגשה (כגון דרגנוע או מעלית) במעברים המוצעים בתכנית, ותחויב הקמתו ככל ולא יוצע פתרון נגישות למלוא ציר הולכי הרגל. בהוראות התכנית תיקבע הוראת שלביות ביצוע לפיה תובטח הקמת האמצעים כאמור, בהנחיית לשכת התכנון.

12. הוועדה קובעת כי ניתן לאפשר זכויות בניה למסחר בתחומי השצ"פ כשימוש נלווה ובלבד שמבנה המסחר ינוצל בקפל קרקע תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה לאורך ציר הרכסים. זכויות הבניה וקווי הבניה עבור הקמת המבנה הנ"ל יתואמו עם לשכת התכנון.

13. הוועדה קובעת כי תנאי להיתר בניה ראשון לתאי שטח 2-6 יהיה אישור תכנית פיתוח מפורטת לשצ"פים ולשבילי הולכי הרגל בתחום התכנית ע"י הוועדה המקומית, אשר תכלול, בין היתר, התייחסות לניהול מי הנגר ופתרונות הנגישות.

14. בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 יקבע כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח ניהול מי נגר. המלצות המסמך ופירוט אמצעי ניהול הנגר יוטמעו במסמכי התכנית בתיאום עם יועצת הסביבה של הוועדה.

15. על מנת להבטיח ביצוע השבילים והשצ"פים בד בבד עם הקמת מבנה הציבור, הוועדה קובעת כי תנאי לתעודת גמר אחרונה בתאי שטח 2 או 3 יהיה השלמת ביצוע שביל הולכי הרגל הצמוד. תנאי לתעודת גמר אחרונה לתאי שטח 3 ו-4 יהיה השלמת ביצוע השצ"פ המוצע בתאי שטח 27 ו-29, לרבות הריסת המבנים הקיימים בתחומם. תנאי לתעודת גמר לתא שטח 6 יהיה השלמת פיתוח שצ"פ 32.

תחבורה

16. יש להרחיב את רצועת הדרכים כך שכל מרכיבי הדרך יהיו בתחום רצועת דרך, ולא בתחום ייעודי קרקע אחרים.

17. תנאי להפקדה יהיה תיאום נספח התנועה ומסמכי התכנית בכלל עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות ולא רק - בדיקת משולשי ראות באזורי העקומות בדרכים, חתכי הרוחב, סימון מעברים להולכי רגל, גישות לתאי שטח ללא חזית לדרך.

18. הוועדה קובעת כי תקן החניה בתכנית יהיה בהתאם לתקן התקף לעת היתרי בניה ופתרון החניה יינתן בתחומי המגרש או בתחום החניון התת קרקעי המוצע בתא שטח 2.

19. כל החניות עבור שימושי המסחר בתחום התכנית יהיו חניות ציבוריות. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לכך.

20. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום 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. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים

מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הוועדה מברכת על התכנית אשר מציעה טיוב של המרחב הציבורי, שדרת שטחים פתוחים ומבני ציבור המאפשרים את הציפוף והפיתוח של השכונה במסגרת מדיניות ההתחדשות העירונית בתכנית האב יובלים גנים. זאת באמצעות יצירת שדרה ציבורית הליכתית, כחלק מציר הרכסים, שיפור הקישוריות אליה, טיוב המגרשים למבני ציבור, תוספת זכויות ושימושים וניצול יעיל יותר של הקרקע. על כן מחליטה הוועדה המקומית להיות מגישת התכנית. המגרש המיועד לשצ"פ ומבנה ציבור (תא שטח 19) יכלול גם את המשולש החום הסמוך שהוא חלק מת"ש 3 ומשמש לחצרות בית הספר. גם ת"ש 19 משמש לחצר בית הספר, אך על מנת לקבוע הוראות לפתיחת החצר והגינה הקהילתית הקיימת מחוץ לשעות הפעילות של ביה"ס נקבע כת"ש נפרד. לפיכך יש לאחדם כאמור. על פי בקשת הוועדה בדיון הקודם בית הכנסת המצוי בגוש חלקה 30413/1- ומקודם במסגרת היתר בניה מספר 1982/275.1 לא יסומן להריסה במסמכי התכנית. ע"פ המצגת שהוצגה לאגף מבני דת ביום 18-12-2023 נראה כי פריסת בתי הכנסת (בעיקר החילופיים ל-2 הקיימים) הינה הגיונית, אך לא ניתן לקבל החלטה לפריסה חדשה זו ללא הבנת הפרשי המפלסים בין הקיים למוצע, ובהיבט מקום מגורי "ציבור המתפללים" הקיים בפועל המקבל מענה בבתי הכנסת הקיימים כיום לבין מפלס בתי הכנסת המוצעים ודרכי הגישה אליהם. היות ומדובר בקהילות קיימות, ועשרות שנים, יש לבצע שיתוף הקהילות באופן מסודר בשיתוף אגף מבני דת לבחינת המיקום המוצע לכל קהילה. בכל פתרון לבית כנסת שיוחלט, יש לקחת בחשבון מה הם הפונקציה / פונקציות שייבנו מעל לבית הכנסת החדש, לא כל פונקציה ציבורית (או חלקה) מותרת (הלכתית).	27/12/2023

עבור 23 בתי הכנסת המיועדים להריסה ובניית חילופי (קבוע) במקומם, יש לקחת בחשבון כי לא ניתן בשום פנים ואופן להרוס בית כנסת עד להקמת בית כנסת חילופי במקומו, והתחלת השימוש בו, קרי: אישור אכלוס מלא ומסירתו באופן שניתן מיידית להשתמש בו ללא כל עיכוב, רצף תפעולי הוא תנאי בל יעבור בנוגע לבית הכנסת ומההלכות היותר חמורות בהלכות בית כנסת, יש לקבוע שלביות מחייבת בתכנית.

גודל בתי הכנסת: כנגד בתי הכנסת המיועדים להריסה יש להקים בתי כנסת אשר לוקחים בחשבון את כל הפונקציות הקיימות כיום בכל אחד מבתי הכנסת, ובגודל ותקן המותאמים ליום הוצאת היתר הבנייה של בית הכנסת החדש יש לקבוע את זכויות הבניה בהתאם.

לאור סיכום עם המינהל הקהילתי יש להעתיק את ביה"כ הקיים למגרש הדרומי (מתא שטח 4 לתא שטח 32), שיקבל תוספת זכויות במיקומו החדש.

ת"ש 32 המיועד לשצ"פ בקצה הדרומי אליו יועתק בית הכנסת ייועד לשצ"פ ומבני ציבור. יקבעו קווי בניין על החלק הצפוני של השטח. קווי הבניין, זכויות הבניה והשימושים יתואמו עם מהנדס העיר.

ת"ש 20 יגדל במקום ת"ש 4 שיבוטל עם העתקת ביה"כ.

תא שטח 5 ימוקם דרומית יותר ויכלול את המבנה הקיים וחלק מהחצרות הקיימות. גודלו הסופי יקבע בתיאום עם מהנדס העיר.

בתאי השטח הקטנים מדונם יקבעו זכויות בניה של 42% 0 ב-6 קומות.

יש לרשום בטבלה 5 כל תא שטח בנפרד, עם הזכויות המתאימות.

שטחי מסחר בתאי השטח המיועדים לשצ"פ ושבילים יוסרו מהוראות התכנית ומטבלה 5. שטחי המסחר הללו נקבעו לצורך בינוי מסחר קטן כגון בית קפה במיקום מסוים בתא השטח שיקבע בתכנון המפורט. יש לקבוע את השטח בת"ש 29 בכפל הקרקע, במקום קיר תמך, בחזית מסחרית שתגשר על הטופוגרפיה, בדומה למוצג בנספח הבינוי.

יש לסמן עצים לשימור/עקירה ובמידת הצורך לערוך סקר עצים.

יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע לעניין פיתוח השצ"פים והשבילים, סקר עצים ונטיעות עצים.

לבחון בתיאום עם אגף מבני ציבור תנאים למתן היתר ותעודת גמר, ובמידת הצורך לתקן/להסיר תנאים.

יש לקבוע שלביות ביצוע עבור כל מגרש חום ופיתוח המרחב הציבורי בסמוך אליו, בתיאום עם אגף מבני ציבור.

להסיר סעיף 6.5 לעניין חניה וכפיפות לתכנית 5166ב, שכן החניה תקבע בהתאם לאילוצים והצרכים בשלב ההיתר.

לקבל חו"ד רשות איכות הסביבה לעניין מניעת מטרדים וקונפליקטים סביבתיים וניהול מי נגר.

כל התשתיות יוטמנו בתת הקרקע ככל הניתן ובכל מקרה לא יופנו למרחב הציבורי, ולא ייצרו קירות אטומים.

הסדרי התנועה יקבעו כתנאי להיתר הבניה עם אגף תוש"ה.

נושא האיחוד וחלוקה יבחן עם מחלקת תכנון ומחלקת מידע תכנוני

השלמת חו"ד של הגורמים הבאים : איכות הסביבה, אגף מבני ציבור, אגף תברואה, שפ"ע תחזוקה, נגישות, כבאות, חח"י.

שליחת הודעות לכל בעלי העניין בשטח התכנית ובחלקות המצרניות

הערות טכניות

לאחד תאי השטח 15-18 לתא שטח אחד ביעוד שביל

לאחד תאי השטח 29 ו-31 לתא שטח אחד ביעוד שצ"פ לאחד תאי השטח 24-26 לתא שטח אחד ביעוד שביל לאחד תאי השטח 21-23 לתא שטח אחד ביעוד שביל לסמן להריסה גם סככות המיועדות להריסה לתקן את המצב המאושר בטבלה 3.2 השימושים בכל יעוד מפורטים מדי, ניתן לציין הגדרות כלליות שיכללו את השימושים הספציפיים לתקן הוראה א.2 לטבלה 5 כי תותר תוספת שטחי שרות ת"ק מעבר למצוין בטבלה להעביר את הוראה ב.1 לטבלה 5 למקום הרלוונטי בתקנון (שלביות/תנאים להיתר) כמו גם את הוראות ג-4 (שימושים והוראות) להסיר הערות 3-4 לטבלה 5	
להוריד את התכנית מסדר היום לצורך השלמת התיאום עם מנהל אגף מבני דת ותיקון מסמכי התכנית בהתאם	13/12/2023

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור, דרך מאושרת, מעבר ציבורי להולכי רגל, אזור מגורים מיוחד, אזור מגורים 1 ואזור מגורים 5 לשטח ציבורי פתוח ולשטח למבנים ומוסדות ציבור, וכיכר עירונית:

1. שינוי ייעוד קרקע משטח לבנייני ציבור, אזור מגורים מיוחד, אזור מגורים 5, אזור מגורים 1 ודרך מאושרת לשביל.
2. שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור לכיכר עירונית.
3. שינוי ייעוד משצ"פ ושטח למבני ציבור לדרך מוצעת.
4. קביעת שטחי בנייה מירביים של 240%-360% עבור מבנים ומוסדות ציבור.
5. קביעת מספר קומות מירבי של עד 8 קומות מעל הכניסה הקובעת.
6. קביעת חזית מסחרית בחזית לרחוב גואטמלה, ובחזיתות לשטחים הציבוריים.
7. קביעת שטחי חניה לכלל השטחים הציבוריים.

התכנית מקודמת בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 04/04/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 03/06/2025 .

לתוכנית הוגשו 5 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מנהל קהילתי יובלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. אי חובת מימוש מוסדות ציבור: אין מנגנון שיבטיח הקמה בפועל של מבני הציבור בתכנית (מעונות יום, מוסדות חינוך ודת). קיים חשש שתכנית זו תישאר "על הנייר" בעוד השכונה נותרת ללא שירותים מספקים.
2. ליקויים בנגישות והמשכיות תנועתית: חסרים פתרונות גישה בטוחים ורציפים בציר הרכסים, במיוחד לבעלי מוגבלויות.

3. סיכון לאי קיום מענה חלופי למוסדות הציבוריים שיהרסו: מוסדות קיימים עלולים להיהרס לפי הקמת פתרון חלופי ותפקודי מוסכם מראש. המנהל דורש לקבוע שלביות מחייבת בהוראות התכנית.
4. אי התאמה להחלטות הוועדה המחוזית: קיימות סתירות בין התשריט, התקנון והחלטות הוועדה המחוזית מ-25.1.2025 בעיקר לגבי מבנים דתיים ושטחים ציבוריים.
5. אי חובת עמידה בת"י 5281 (בנייה ירוקה): יש להחיל סטנדרטים סביבתיים כמו גגות ירוקים, מערכות סולאריות וחסכון באנרגיה.
6. פגיעה בעצים בוגרים: דרישה לצמצום משמעותי של כריתה והבטחת שימור/העתקה של עצים בעלי ערך נופי ואקולוגי.
7. פתרונות חניה בלתי מספקים: דרישה להבטחת פתרונות חניה זמינים לדיירי הסביבה והן למבקרים במבני הציבור החדשים במיוחד בשעות פעילות אינטנסיביות.

התנגדות מספר 2 : תושבי רחוב גואטמלה 18,20

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה בפרטיות ובנוף: דרישה להגבלת גובה הבינוי בחלקה הגובלת בבנייני המגורים.
2. עומסי תנועה קשים: כבר היום קיימת מצוקת גישה לרחוב. תוספת יח"ד צפויה להחמיר את המצב, כולל סיכון לפינוי חירום.
3. תחבורה ציבורית לא מספקת: כבר כעת ידוע שהרכבת הקלה, כאמצעי תחבורה עיקרי, אינה עומדת בעומסים העכשוויים ולא תעמוד בעומסים העתידיים שיכללו את דיירי הפרויקטים שכבר יצאו לפועל ויאוכלסו בשנים הקרובות. תחבורה לא יעילה וכאשר אין אפשרות גם להשתמש ברכב הפרטי, תפגע באיכות החיים ובאפשרויות הפרנסה של האנשים שיגורו בשכונה, במיוחד שאפשרויות פרנסה לא מצויות בשפע באזור. הדבר ישפיע גם על האפשרות לתחזק את הבניינים הללו, שעלויות תחזוקתם הבסיסית (משאבות, מעליות וכו') יקרה עשרות מונים וחשובה ביותר דבר שיביא לחוסר תחזוקה ואף פגיעה באיכות החיים של שאר תושבי השכונה באם הבניין יהיה מסוכן.
4. שילוב של שטחי מסחר באזור המגורים: הכנסת חנויות ומסעדות לבנייני מגורים תפגע באופי השכונתי ותגרום לרעש, ריחות ותנועה מוגברת.
5. פגיעה סביבתית: כריתה צפויה של עשרות עצים תקטין את הצל, תעלה טמפרטורה ותחמיר את תחושת הצפיפות.

התנגדות מספר 3 : קהילת הדרור באמצעות עו"ד גלעד ברנע.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התעלמות מלאה מבית הכנסת של הקהילה הרפורמית: בית הכנסת של קהילת דרור פועל בתוך קמפוס ביה"ס תל"י מזה למעלה מעשור. והוא חלק אינטגרלי מהמרקם הקהילתי והחינוכי במקום. הוא משרת את תלמידי בית הספר, את משפחות השכונה ואת תנועת הנוער הרפורמית. למרות זאת, התכנית כלל אינה מזכירה את בית הכנסת הזה ולא מקצה לו כל ייעוד קרקע או פתרון חלופי לתקופת הבינוי או לאחריה. לעומת זאת, שלושה בתי כנסת אורתודוקסים התכנית הוגדרו והוגנו במסמכי התכנית, ובמקרה אחד אף נקבע שמבנה אחד מתוכם יישאר על כנו ולא ייהרס כלל. מדובר באפליה ברורה ובלתי דבירה בין הקהילות הדתיות על רקע זרמי ההשתייכות.
2. פגיעה חמורה בזכות לחופש דת, לשיוויון ולחיי קהילה: הדרישה הבסיסית לשמירה על זכויות קיום דתי אינה נענית במקרה זה. הפקעת המרחב הקהילתי ללא חלופה שקולה, משמעה פגיעה ישירה בזכותם של חברי הקהילה להתפלל, להיפגש ולקיים את חיי הקהילה שלהם.
3. היעדר תשתית תכנונית ופרוגרמטית: לטענת הקהילה, לא נערך ניתוח צרכים אמיתי לצרכי הציבור במתחם ולא נבחנו פתרונות לאוכלוסיות מגוונות. התכנית אינה מבוססת על איסוף נתונים מהקהילה או בחינה של היקפי אוכלוסייה וצרכים משתנים. דבר החורג מהנדרש לפי תמ"א 35 ותמ"מ 30/1.
4. כריתת עצים בלתי מידתית: כריתת 65 עצים בוגרים ובעלי ערכיות גבוהה, טוענים כי ניתן היה לתכנן אחרת ולהימנע מכריתה כה רחבה.
5. ליקויים בהליך ההפקדה: ההתנגדות מצביעה על כך שהחלטת ההפקדה התקבלה ללא תשתית עובדתית, תוך קיום הליך פורמלי בלבד. לא הוצגו חלופות, לא התקבל שיח עם הציבור, ולא התקיימה בחינה של השפעות התכנית על הקהילות השונות.

התנגדות מספר 4 : תושבים רחוב גואטמלה 16 וחברי קהילת הדרור

עיקרי ההתנגדויות:

1. אי הבטחת פתרון חלופי לבית הכנסת: הדיירים מתגוררים בסמוך למתחם התכנית והם פעילים בקהילת הדרור שמשתמשת בבית הכנסת שבתוך קמפוס תל"י. הם מתריעים כי הריסת המבנה ללא הקצאת חלופה תוביל לפירוק חיי הקהילה הפעילים ולפגיעה בזכותם לחיי דת, חינוך ותרבות.

2. פגיעה בגינה קהילתית פעילה: הגינה מהווה מוקדם לפעילות חינוכית חברתית וקהילתית עבור תלמידי הגנים והבית ספר היסודי, עבור תנועת הנוער. היא שופצה לאחרונה והפכה למרחב שימושי ומוערך. לפי התכנית שטחה של הגינה נעלם כמעט לחלוטין.
3. פגיעה בתכנית פינוי בינוי בבנין 16: שינוי ייעוד בחלק מהחלקה (30413/76) נעשה ללא כל היוועצות עם הדיירים ועלול לשבש תהליכי התחדשות עירונית שהחלו להתגבש בבנין, תוך פגיעה בעתידם הכלכלי והפיזי.
4. ירידה באיכות חיים: הכנסת המסחר למרחב מגורים צפוף תגרום לרעש, עומס תחבורתי, מטרדי לילה וירידת ערך הדירות. לטענתם, מדובר בפגיעה ישירה באיכות החיים שנבנתה לאורך שנים בשכונה זו.

התנגדות מספר 5: תושבים נוספים

עיקרי ההתנגדויות:

1. צפיפות בנייה ופגיעה במרקם הציבורי: התכנית מגדילה את הבינוי פי תשעה ביחד למצב הקיים, מ-17% לכ-152%. המשמעות היא דחיסה של מוסדות רבים לשטח מצומצם תוך ביטול מרחבים פתוחים שנבנו ושוקמו לאחרונה.
2. פגיעה בתשתיות קיימות ומרחבים פתוחים: מבני ציבור רבים צפויים להיבנות על חשבון הגן הציבורי וחצר בית הספר תל"י, כולל 3 בתי ספר, 12 גנים, 6 מעונות יום, כיכר, אולם ספורט ושטחי מסחר – מבלי להרחיב את השטח הכולל או לתת פתרונות שהייה פתוחים.
3. חשש מחוסר הצבת גבול תכנוני לשטחים העתידיים להיבנות: סעיף 4.1.1 בתכנית מאפשר לעירייה להרחיב את השטחים הבנויים בעתיד ללא מגבלה ברורה, כולל על חשבון שטחים פתוחים קיימים, כגון הגינה הקהילתית.
4. כריתת עצים רחבת היקף: מתוך 280 עצים ותיקים, 65 מיועדים לכריתה, כולל עצים מרשימים וערכיים במיוחד. תושבים מתריעים על פגיעה קשה באקלים המקומי, בצל, בחמצן ובנוף. הם תוהים מדוע לא תוכננו שבילים ומבנים תוך הימנעות מהפגיעה בעצים.
5. פגיעה בצביון ובאוכלוסייה הקיימת: לטענת המתנגדים מדובר בתהליך של דחיקה והברחת אוכלוסייה יצרנית ופעילה מהשכונה. התכנית גורמת לפגיעה הדרגתית במרחבים הפתוחים, תשתיות בציבור ובתחושת השייכות הקהילתית בשכונה.

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין צפיפות בנייה חריגה, עלייה מ-17% ל-152% מתוך כלל שטח התכנית, שכונת קריית יובל עוברת תהליך מואץ של התחדשות עירונית ותוספת משמעותית של יחידות דיור ברחבי השכונה בהתאם למדיניות של מוסדות התכנון, לצד התכניות של תוספת המגורים, מקודמות תכניות רבות על ידי עיריית ירושלים כדי לעשות תהליך התחדשות דומה בשטחים לבנייני ציבור.

המענה למחסור השטחים לצורכי ציבור שייתנו מענה מספק להתחדשות העירונית ותוספת יחידות דיור היא באמצעות שתי דרכים מרכזיות :

א. העצמה של שטחים ציבוריים קיימים כולל הריסה ובנייה מחדש של מתחמים כאלה כפי שמוצע בתכנית זו.

ב. יצירת שטחי ציבור חדשים הן בקרקע והן בהפרשות מבונות במסגרת תכניות המקודמות למגרשי המגורים.

אחוזי הבניה המוצעים בתכנית הם סבירים ומקובלים בתכנון עירוני.

2. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הריסת השטח הציבורי הפתוח הקיים לטובת מוסדות חדשים. התכנית מציעה הגדלה משמעותית של שטחי השצ"פ מ כ 5 וחצי דונם ל כ 9 דונם ובכך מגדילה משמעותית את שהשטחים הפתוחים ואת הרציפות ביניהם ולא מקטינה אותם כפי שנטען בהתנגדות.

3. **לדחות** את התנגדות לעניין הגבלת גובה המבנים, בעיקר בסמוך למבני מגורים קיימים (לדוגמא בחלקה 76). הוראות התכנית קובעות את גובה הבינוי של המוסדות הציבוריים עד 8 קומות, התכנית מייצרת רצועת הפרדה המרחיקה את המוסדות ממבני המגורים באמצעות רצועת שביל ובכך בעצם שומרת על מרחק מבנייני המגורים. עיבוי זכויות הבנייה של מבני הציבור הם לטובת כלל תושבי האזור שסובלים ממצוקה קשה במחסור בשטחים ציבוריים ומכאן הצורך לאפשר בנייה מאסיבית וגבוהה יותר. מדובר בגובה סביר ומקובל בבניה עירונית חדשה בשכונה מצטופפת.

4. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהתכנית מאפשרת הרחבות עתידיות בלתי מוגבלות. התכנית קובעת שטחי בניה מרביים מעל הקרקע ושטחי בנייה עיקריים מתחת לקרקע. וכך גם לגבי תוספת שטחים נוספים מתחת לקרקע ומגבילה בהתאם את זכויות הבניה.

5. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהתכנית הורסת את הגינה הקהילתית והחצרות של מוסדות חינוך

קיימים. הוראות התכנית מעגנות את שימור והמשך קיומה של הגינה הקהילתית לפי סעיף 4.1.2.5 מצוין כי תכנון החצר יבטיח את המשך קיומה של הגינה הקהילתית, ניתן להציע שטח חלופי לגינה הקהילתית ככול והשטח המוצע לא יפחת משטחה של הגינה הקיימת ויבטיח את המשך פעילותה ותיפקודה הנאות של הגינה.

6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שיש חשיבות רבה לייצר שביל בתחום תא שטח 3 המתבסס על מעבר פעיל מרחוב גואטמלה לרחוב אורגוואי ולא להסתמך על נכונותם של בתי ספר עתידיים לייצר מנגנון פתיחה קבועה של השביל אחרי שעות פעילות בית הספר. התכנית מציעה שינוי משמעותי של כל המרחב הציבורי כולל הריסה ובניה מחדש של בנייני ציבור שבהתאם לנסיבות הם מגודרות, לא ניתן לייצר מעבר סטטוטורי שחוצה מגרש ציבור שיגרום למגבלות בתכנון בתי הספר החדשים, ניתן להוסיף לתקנון שלעת התכנון המפורט הנושא ייבחן מול מהנדס העיר .

7. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שיש להוסיף להוראות התכנית כי שטח הכיכר העירונית יאפשר גישה מלאה לאורך כל שעות היממה עבור הולכי רגל וכי שטח זה לא יגודר עבור מבנה בית הספר הסמוך. הוראות התכנית מגדירות את שטח הכיכר הציבורית כשטח פתוח ונגיש המלווה את מפלס הרחוב כך שמאפשר גישה מלאה להולכי רגל. ניתן להוסיף להוראות התכנית סעיף כי שטח הכיכר העירונית יאפשר גישה מלאה עבור הולכי רגל לאורך כל שעות היממה.

8. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין שהתכנית מאפשרת כריתת עצים רחבת היקף, 65 עצים מתוך 280, חלקם בערכיות גבוהה מאוד. חלק מהעצים המוצעים לכריתה המוגדרים בערכיות גבוהה נמצאים בתחום שבילים מוצעים, שצ"פ ובסמיכות למבנים מוצעים בתחום ומחוץ לתחום של קווי בניין. כתנאי למתן היתר בניה ובהתאם לתכנון המפורט יש לקיים בחינה חדשה ומעמיקה של סקר העצים במטרה לשמר כמה שיותר את העצים הערכיים המוצעים לכריתה. יש להציע שינויים בתכנית במטרה לשמור על מרחק מעצים אלה ככל הניתן אם זה בתחום השצ"פ או השבילים המוצעים ושינויים בקווי הבניין בתחום השטחים החומים והצעת פתרונות תכנוניים בהתאם.

9. **לקבל חלקית** את ההתנגדות שלתכנית אין מנגנון שיבטיח הקמה בפועל של מבני הציבור בתכנית. ודרישה למנגנון שלביות ביצוע שימנע הריסת מוסדות קיימים לפני הקמה בפועל של מבנה חלופי בעיקר בהתייחס למבני הדעת וקהילה הקיימים למשל במקרה של בית המדרש שלא מקבל כל התייחסות בתכנית. מטרת התכנית היא לתת מענה משמעותי לתוספת יחידות דיור בשכונה והתכנית מודמת מתוך מטרה לקים את הפרוייקט כאשר חלקו כבר נמצא בשלבים מתקדמים להוצאת היתר בניה, לעניין מנגנון של מניעת הריסת מוסדות קיימים לפני הקמה בפועל של מבנה חלופי, אין זה תכליתה של התכנית לייצר מנגנון כזה, הגוף האחראי למציאת פתרון חלופי למוסדות התכנון הקיימים הוא עיריית ירושלים והנושא יטופל לעת הוצאת היתרי בניה מול האגפים המתאימים לעניין כל השימושים הקיימים בשטח התכנית.

10. **לדחות** את ההתנגדות לכך שלתכנית לא נעשה תסקיר צרכים של האוכלוסיות המגוונות בשכונה וכך גם בהתאם לצפי הגידול של השכונה, דבר החורג מהנדרש לפי תמ"א 35 ותמ"מ 30/1- במסגרת עדכון תכני האב שר יובלים גנים נעשתה עבודה מקיפה לענין כל צורכי הציבור הנדרשים בשכונה על ידי אנשי מקצוע והאגפים הרלוונטים בעירייה, עבודה זו הוצגה מספר פעמים לוועדות התכנון ואושרה, מעבר לכך העבודה נמצאת בעדכון כל הזמן לאו התפתחות והתקדמות התכניות כולל החלטת הוועדה המחוזית במסגרת עדכון תכנית האב על הצורך להציג לוועדה המחוזית את ההתקדמות והוצאת היתרי בניה כתני לאישור תכניות פינוי בינוי בשכונה.

11. **לדחות** את ההתנגדות לכך שמימוש התכנית יחמיר עוד יותר את עומסי התנועה הקיימים ולא יאפשר גישה לרכבי חירום להגיע בזמן סביר. התכנית נותנת מענה משמעותי לצרכי ציבור כדי לתת מענה לגידול האוכלוסייה בשכונה והשימושים המוצעים הם עבור תושבי השכונה במטרה למנוע את הניסעה מחוץ לשכונה ולהעמיס על התנועה.

12. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתחבורה הציבורית בדגש על הרכבת הקלה, אינה מספקת פתרון מספק לכלל סוגי האוכלוסייה בהם משפחות, קשישים וכו, לכן התחבורה הציבורית אינה תחליף אמיתי לרכב פרטי באזור זה. מדינות התכנון הארצית וגם המחוזית היא לעודד את הנסיעות בתחבורה ציבורית ולא להשתמש בתחבורה פרטית, עיריית ירושלים ומשרדי הממשלה משקיעים מאמצים רבים ליישם את כל תכניות הרכבת הקלה בעיר כדי לייצר רשת משמעתית של רכבות קלות שישרתו אל כלל העיר ויתנו מענים הגעה לנקודות שונות בעיר, הרכבת הקלה היא כלי תחבור מצויים כולל למבוגרים ולכול האוכלוסיות.

13. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הדרישה להוסיף להוראות התכנית חניות עבור תושבי השכונה ואפשרות לפתיחת החניון לכלל תושבי השכונה לאחר שעות פעילות מוסדות החינוך בדומה לתכנית "מתחם וורבורג". החניון המוצע בתחום תא שטח 2 מיועד לשימושי מסחר וישמש כחניון ציבורי, החניון אמור לתת מענה לשימושים שהמתחם מייצר. לשטחי המסחר שעות פעילות מגוונות, לכן אין בכך לתת אפשרות לשימוש בחניון מעבר לשעות הפעילות. התכנית כן מאפשרת גמישות בעניין הוספת שטחי חניה מעבר למסומן בשטחי התכנית לעת מתן הוצאת היתר בניה. התכנית נותנת מענה על פי התקן לשימושים המבוקשים לצורכי ציבור בלבד ואין מטרתה לתת מענה לרכבים פרטים של מגרשי המגורים הסמוכים, אין כוונה לייצר חניונים לרכב פרטי בשכונה אלא כאמור לבסס את התנועה בשכונה ובעיר בכלל על תחבורה ציבורית.

14. **לקבל** את ההתנגדות לעניין הרחבת תא שטח 33 על חשבון תא שטח 32 לטובה אפשרות של יצירת מקומות חניה בניצב לרחוב גואטמלה ולא ביטול מוחלט של החניות כפי שהתכנית מציעה, בעקבות מצוקת חניה בשכונה. לקבל את ההתנגדות להרחיב את תא שטח 33 על חשבון תא שטח 32 לטובת אפשרות יצירה של מקומות חניה בניצב בייעוד דרך מאושרת ואת שאר תא שטח 32

לסמן כשצ"פ, על מנת לתת מענה למצוקת חניה הקיימת באזור.

15. **לדחות** את ההתנגדות לכך שחסרים פתרונות גישה בטוחים ורציפים לאורך צירים מרכזיים בדגש על ציר הרכסים, במיוחד לבעלי מוגבלויות, מבקשים לחייב בהוראות התכנית את הריסתו ובנייתו מחדש של מבנה בית הכנסת בתא שטח 4 לטובת יישום פתרון הנגשה מכני של השביל המרכזי הסמוך אליו וכן במטרה לעגן את תוספת 3 כיתות המעון כפי שהוראות התכנית קבעו. הוועדה השתכנעה כי לאור היתרי הבניה לבית כנסת שיצאו ב 2024 נכון שלא להרוס את הבניין הקיים גם על חשבון צמצום מסוים של המעבר המוצע. בנוסף הוראות התכנית כוללות הוראות מפורשות להקמת המעבר המכני בצמוד לבית כנסת הקיים בתא שטח 4.

16. **לקבל חלקית** את ההתעלמות מהכללה והתייחסות לבית הכנסת הרפורמי "הדרור" לעומת הגנה על בתי כנסת אורתודוקסים. בית כנסת הדרור נמצא בתחום תא שטח 3. בתחום תא שטח זה יש לכלול את שימוש בית כנסת הדרור ולהכניס הוראה דומה כמו ליתר בתי הכנסת הקיימים במתחם.

17. **לדחות** את ההתנגדות לירידת ערך הדירות עקב הקמת מבנים צמודי מסחר, תוספת אזורי מסחר ובילוי באזור עלולה לייצר מטרדי רעש, ריח וצפיפות בלתי נסבלת ובכך לפגוע באיכות חיים. התכנית תואמת למדיניות ומאפשרת להוסיף זכויות לשטחי מסחר מצומצמים בהיקף של כ 400 מ"ר בלבד שאינם יכולים לייצר מטרד משמעותי או שאינם מתאים לרחוב עירוני . ככול והמתנגדים סבורים כי הם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

18. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהפקדת התכנית נעשתה ללא הצגת חלופות, לא התקבל שיח עם הציבור, ולא התקיימה בחינה של השפעות התכנית על הקהילות השונות. התכנית מייצרת פגיעה בתהליכים של פינוי בינוי בבניין 16, שינוי ייעוד בחלק מהחלקה (30413/76) והפקעה מחלקות נוספות (185,186) נעשה ללא כל היוועצות עם הדיירים ועלול לשבש תהליכי התחדשות עירונית שהחלו להתגבש בבניין, תוך פגיעה בעתידם הכלכלי והפיזי. – התכנית עברה מסלול ארוך של שולחנות עגולים ובחינת חלופות כולל עם נציגי השכונה והמנהל הקהילתי שהיה שותף לבחינה כמו גם להחלטות שהתקבלו.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקי	תאריך	חתימה
מורן חביב גריזיצקי	ר"צ		

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1444157
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	כנסיית האלוהים בישראל
עורך התכנית:	חיו ברסום ראון
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	05/06/2025
כתובת	אל משרק 8 סמטה 2 , א-טור

גוש	חלקה	בשלמות
29996	106	כן
29996	105	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 6

מטרת התכנית
הכשרת בניה ותוספת קומות מעל בנין קיים בן 2.5 קומות , סה"כ 4 קומות. המבנה הקיים בשימוש הכנסייה, השימושים החדשים יהיו לשימוש הכנסייה. עיקרי הוראותיה: 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים לשטח לבנין ציבור על ידי הגדלת השטח הציבורי והקטנת השטח למגורים. 2. קביעת שטחי בניה מירביים. 3. קביעת קווי בנין חדשים. 4. קביעת מספר קומות מירביים. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בניה. 6. קביעת השימושים המותרים ביעוד הקרקע. 7. קביעת השימושים המותרים להפקעה. 8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		303.44	19.94	
מבנים ומוסדות ציבור		762.23	50.10	161%

מגורים	455.78	29.96		
סה"כ	1,521.45	100		
תיאור המצב הקיים				
מבנה כנסייה בגובה של 2.5 קומות. התכנית כוללת גם את חלקה 106 אשר בייעוד מגורים המשמשת כרחבה ירוקה לשימוש הכנסייה.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 3092 משנת 1990 – תכנית מתאר לשכונה אשר קבעה במקום שטח למוסד – כנסייה במסגרת נפח הבנייה הקיים ולא תותר כל תוספת.				
היתרים: היתר בת.ב. 74/211 משנת 1974 לתוספת קומה מעל קומה 1 קיימת ותוספת עמודת חדר מדרגות. היתר שינויים בת.ב. 74/211.1 משנת 1975 לתוספת קומה חלקית מעל 2 קומות ומרפסות זיז בחזית דרומית.				
עבירות בניה: לא נמצא תיק פעיל במערכת העירונית				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
שימור – המבנה אינו מסומן לשימור עפ"י הכרטסת העירונית, אבל מסומן במתחם לשימור. עפ"י חו"ד שימור המבנה אינו היסטורי. עיר היסטורית – המגרש בתחום העיר ההיסטורית.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
יא. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. יב. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת. יג. תכנית שכונתית – עפ"י תכנית אב לשכונה המגרש נשוא התכנית סומן כמבנים ומוסדות ציבור, ככל הנראה בטעות, אמור להיות מבנים ומוסדות ציבור לדת. עפ"י תכנית אב לא תותר תוספת בניה ללא קידום תכנית מפורטת בחלקות הנ"ל. יד. תקן חנייה עירוני – בהתאם לתקן העדכני עבור מבני דת.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1				
אזור פיתוח עירוני				
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות				
תמ"א 35	תואם			
תמ"א 1	תואם			
תמ"א 18	ל"ר			
אחרת				
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור				
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות	
שצ"פ	ל"ר			
מבני ציבור	מוצעת תוספת			

		למבנה כנסייה	
			עתודות / אחר

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

לא התקבל	התובע העירוני
לא התקבל	צוות בקרת תכנון פיזי
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
מדובר במבנה שאינו היסטורי (יתכן שנבנה בתקופה הירדנית) בכל מקרה טכנולוגית הבניה שלו מאוד פשוטה ואינו נושא ערכים יחודיים אין התנגדות לתוספת הקומות המוצעת שרון דינור	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	התאמה לחזון העיר
	תוספת קומה בהתאם למדיניות 4 קומות מתחם לשימור	

	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	מבנה דת	השפעות חברתיות:
	מוצעים 3 מקומות חניה במקום 1 מאושר	תשתיות ותחבורה:
מוצע עקירת עצים בתחום הרחבת דרך		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תכנון

- א. התכנית מציעה השלמת קומה שלישית ותוספת קומה רביעית עבור מבנה קיים בשימוש לכנסיה. סה"כ מתקבלות 4 קומות בהתאם למדיניות מתחם לשימור.
בין היתר מציעה התכנית הכשרת עבירות בניה ותוספת פיר מעלית בחזית הקדמית.
תוספת הפיר אשר מוצעת מחוץ לקונטור המבנה המקורי לא מקובלת, יש להציע את פיר המעלית בתחום הקונטור הקיים.
ב. חלונות ופתחים בקומות המוצעות יהיו בהתאם לאופי העיצובי של החלונות הקיימים בקומות התחתונות.

2. קווי בניין

- א. בחזית מזרחית כלפי הרחוב מוצעת הכשרת בניה בקרבה יתרה לרחוב. מאחר ומדובר בהמשך חזית או בינוי קיים הפונים לרחוב, אין מניעה לאפשר.
ב. קו בניין יסומן על קונטור הבניין ולא כקו בניין כללי.
ג. בתשריט מצב המוצע יש להציג קו בניין תחתון וקו בניין עליו.

3. עצים

- בתחום הרחבת הדרך קיימים עצים רבים. יש לתת התייחסות לעצים הנ"ל. יש להגיש סקר עצים ולסמנם בהתאם לנדרש - לשימור/ עקירה/ העתקה.

4. כללי

- א. תנאי למתן טופס 4 יהיה הריסה של כל פיתוח השטח הקיים בשטח בייעוד דרך ובנייה של גדר חדשה בגבול החלקות הפרטיות.
ב. גובה הגדר כלפיי הרחוב ומגרשים סמוכים לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלסי הקרקע.

- ג. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול מחלקת השימור.
- ד. יש לקבוע זכויות בניה בשטח למגורים בהתייחס לצמצום חלקת המגורים ולקבוע קו בניין במגרש זה.
- ה. יש להוסיף סעיף הפקעה סטנדרטי בתיאום עם מחלקת נכסים.
- ג. לאור השינוי בחלקות הקיימות, תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנה ורישום תצר.
- ו. בתשריט מצב המוצע, יש לסמן להריסה את הסככה בחזית המזרחית.
- ז. יש לתקן את היעוד המוצע של חלקה 105 למבנים ומוסדות ציבור לדת.
- ח. השימושים המוצעים בקומות החדשות אמורים לשרת את הכנסייה. יש לתקן את סעיף השימושים 4.2.1 ולציין כי השימוש הוא עבור מגורים וחדרי אירוח לטובת הכנסייה, להסיר חדרי סטודנטים וחדרי מלון.
- ט. שטח תא השטח של מבנים ומוסדות ציבור אינו תואם בין טבלה 5 לסעיף 3.2. יש להתאים.

5. חו"ד גורמים

- יש להשלים חו"ד גורמים הבאים: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע, תושי"ה, צוות בקרת תכנון, מידע תכנוני.
6. 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.
7. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1328871
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	הורביץ יהודה לייב
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	26.8.24
כתובת	ראשית חכמה 17, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
	45	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבות בינוי והשלמת קומה כדלקמן:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'
 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 912.67 מ"ר מתוכם 764.3 מ"ר שטח עיקרי ו- 11.73 מ"ר שטחי שירות המהווים 339% בניה מרבי
 3. הגדלת מספר הקומות מ- 3.5 ל- 5
 4. קביעת מספר יח"ד ל- 8 יח"ד.
 5. הרחבת יח"ד מאושרות בהיתר. שטח דירה ממוצע 82 מ"ר
 6. קביעת קווי בניין מרבים חדשים
 7. קביעת הוראות לעצים לשימור ולעקירה.
- קביעת תנאים להיתר, הוראות הריסה ובינוי ושלביות ביצוע.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
25/09/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : תכנון וקווי בניין יש לצמצם את הבינוי המוצע לחמש קומות מעל לקומת המרתף וגג רעפים ללא הגבהה, בהתאם למדיניות. יש לבטל את הגבהת גג הרעפים הן היות וזה נוגד מדיניות והן בגלל קומת מרתף גלויה מעל הקרקע שיוצרת מופע של 6 קומות. תוכנית פיתוח- בחזית לרחוב אשתורי הפרחי יש להציע גינה ו-3 עצים בוגרים, וגדר

נמוכה בהתאמה לסביבה השימורית הקיימת.

יש לסמן להריסה את הבניה בקו אפס בחזית הרחוב, תנאי להיתר בניה לתוספת הקומה במפלס זה יהיה הריסת עברות הבניה כדי לאפשר את פתיחת החלונות המוצעים, גובה הגדר לא יעלה על גובה של 2 מטר.

גג- לא ברור לאיזה צורך מוצעת הגבהת גג לא שורטט בנספח הבינוי המפלס של עליית הגג- נדרש לבטל את ההגבה במדלפות ל- 0 ויותר שימוש בחלל גג הרעפים ככל שיתאפשר בהתאם לגובה ראש.

תשריט- יש לתקן קווי בניין לפי מרפסות, עלי ותת קרקעי בהתאם לקיים בהיתר תמ"א 38.

תנאי להפקדה תיאום אפשרות לתוספת מרפסות סוכה בבניין.

פתרון מיגון- יש להציג ממ"ד עפ"י עמודות קיימות בתמ"א לכל יחידות הדיור.

חניה- קיים מקום חניה אחד בהתאם למאושר בהיתר תמ"א 38. ניכר בהתאם לתצלום כי אין חניה בשימוש בפעל אלא עבור חצר.

ולכן יש לבטל מקום חניה מאולץ זה ובמקומו לשתול עצים ולייצר גדר נמוכה בהתאמה לסביבה בהתאם לסעיף 1.2 לעיל. המרחק לציר רק"ל מתוכנן הוא כ- 170 מ'.

עבירות בניה

יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה. תנאי לתחילת עבודות עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.

שונות

יש להטמיע הוראה כי לפחות 20% משטח המגרש יהיה בגמר של חומרים המאפשרים חלחול מי נגר.

יש לשמור את גדר האבן ההיסטורית (בהנחה וקיימת) ללא תוספות כלל. כל גדר נוספת קיימת תסומן להריסה והריסתה יהיה חלק מהתנאים להיתר.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד : כבאות,

יש לקבוע יחס ביטול לכל התוכניות התקפות : מתאר 62, 2874, 2874 א', 2874 ב'.

הוראות נוספות

יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קווי בניין, גובה בניין

יש להטמיע התיקונים בנספח הטכני.

יש להוסיף הנחיית שלבי ביצוע- בניה בהינף אחד לגג והינף נפרד לתוספת השטח

מתחת לבניין. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון 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 יש למלא סעיפים 1.8.2, יש להוסיף בטבלה 5 טור שטחים למרפסות	
---	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית

החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים

בהחלטת הוועדה יש מספר סעיפים סותרים בעניין גובה גדרות.

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. כל הסעיפים בעניין גדרות בהחלטה הקודמת יבוטלו 4. גובה גדרות יהיה עד 1.20 . 5. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25/9/2024 ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1390582
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שירותי בריאות כללית - קופת חולים
עורך התכנית:	חר"ג רננה נילי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	26/05/2025
כתובת	לואי ליפסקי 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	34	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10, תשריט 8

הריסת בניין ישן והקמת מבנה בן 12 קומות מעל הכניסה ועוד 2 קומות מתחת לכניסה – סה"כ 14 קומות בעירוב שימושים למגורים, תעסוקה ומסחר, ברחוב לואי ליפסקי 1 ברמות. 1. שינוי יעוד הקרקע משטח למוסד ודרך מאושרת למגורים מסחר ותעסוקה. 2. קביעת בינוי להקמת מבנה בן 14 קומות מעל הקרקע בעירוב שימושים למגורים, תעסוקה ומסחר. 3. קביעת השימושים למבנים ומוסדות ציבור לבריאות, מגורים ומסחר. 4. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל – 19,547 מ"ר כוללים. מתוכם: 8,550 מ"ר שטחי בניה עיקריים (8,359 מעל הכניסה הקובעת, 191 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 10,997 מ"ר שטחי שירות (2,737 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 8,260 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). מוצעים 241 מ"ר שטחי בניה כוללים למסחר, 2,826 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור לבריאות, 12,880 מ"ר למגורים (מהם 8210 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 881 מ"ר שטחי מרפסות. 5. קביעת מספר יח"ד ל – 68. 6. הגדלת מספר הקומות וקביעתן ל – 12 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. 7. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית. 8. קביעת הוראות בגין הריסת הבניין הקיים. 9. קביעת קווי בניין לבניה. 10. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה. 11. ביטול דרך מאושרת.
--

12. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.
13. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים מסחר ותעסוקה	68	1,742	100	11,287	648% בניה מרביים מעל הקרקע. מתוכם: 8,270 מ"ר מרביים למגורים, 2,826 מ"ר מרביים למבנים ומוסדות ציבור לבריאות, 191 מ"ר מרביים מסחר.
סה"כ	68	1,742	100		
תיאור המצב הקיים					
בפינת הרחובות יוסף צבי הערץ, שיבת ציון והארי טרומן. מבנה בן שתי קומות המשמש קופת חולים כללית. חניה עילית בתחום המגרש. המבנה מוגבה מרחוב הארי טרומן בקומה אחת.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3299 מאושרת משנת 1984 מגרש מס' 1 ביעוד למוסד. שטח המגרש 1,730 מ"ר. שימוש למרפאה מקומית. 80% בניה – שהם 1,384 מ"ר בנוי. מאושר שטח לחניה פרטית בתחום המגרש.					
היתרים: ל"ר. הבניין מוצע להריסה.					
עבירות בניה: לא רלוונטי. הבניין מוצע להריסה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
טו. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני מגרש מעל דונם 8-12 קומות. טז. תכנית שכונתית – אין. יז. תקן חנייה עירוני – בינוני.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					

תמ"א 35			תואם
תמ"א 1			תואם
תמ"א 18			ל"ר
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	מוצע 2,826 מ"ר שטח למרפאות (שטח שמבוטל כ – 1,750 מ"ר)	נדרש שטח של 500 מ"ר (סדר גודל של כ – קומה אחת) עבור צרכי קהילה/חברה/בריאות. 300 מ"ר מתוכם לתחנה לבריאות המשפחה.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	יום רביעי ט"ז אייר תשפ"ה 14/05/2025
	הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתוכנית לתוכנית 1390582- עירוב שימושים - מרפאות ומגורים ברחוב לואי ליפסקי, ירושלים כללי תכנית להשבחת מרפאת קופת חולים כללית ברחוב לואי ליפסקי 1 ברמות, ירושלים במסגרת פינוי בינוי. במצב הסטטוטורי המאושר השטח מיועד לשטח למוסד. בשטח קיים מבנה של המרפאה הקיימת בשטח של 1750 מ"ר. התכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה. התכנית מציעה 68 יח"ד חדשות. 1. הערות לתוכנית: 2. יש להשלים נספח מיקרואקלים הכולל את הפרקים : רוחות, הצללות ופוטנציאל ייצור אנרגיה כתנאי להפקדה 3. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכנית יחוייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c . 6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/בחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים

וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 7. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בתת הקרקע. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 8. ייקבע פיר ייעודי למנדוף עבור קומת המסחר ותתוכנן תשתית מתאימה למפריד שמנים. 9. 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. 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה. 11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בנושאי שימושים רגישים ומחזיקי חומ"ס (שירותי רפואה). 12. הגשת דו"ח מיקרואקלים הכולל את הפרקים: רוחות, הצללות ופוטנציאל ייצור אנרגיה כתנאי להיתר בברכה, ניר מרגלית.	
לא התקבל	אגף תברואה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1390582 – רח' ליפסקי לואי 1, רמות כללי - מדובר בתכנית להשבחת מרפאת קופת חולים כללית, לצורך הקמת בניין חדש בן 13 קומות לשימושי מסחר, מרפאה ומגורים. התכנית מבקשת לשנות יעוד ממוסד ודרך מאושרת שנקבעו בתכנית 3299 לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה. התכנית חלה על חלקה 34 בגוש 30718, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 34 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 152/1986 הרשומה מתאריך 03.05.1992. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון

תנועה	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית
כולם, להלן חוות הדעת של המחלקה לנגישות: - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - בברכה	המחלקה לנגישות
הנדון: חוות דעת לתכנית 1390582 שכונת רמות חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 10 של הוראות התכנית, וגרסה 8 של תשריט מצב מוצע 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רמות ברחוב שיבת ציון 1 גוש: 30718 חלקה 34. שטח התכנית: כ-1.702 דונם. 2. מצב סטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 3299 שקבעה את היעוד ל"שטח למוסד" – מגרש מספר 1 בשטח 1,730 מ"ר. בשטח התכנית קיימת מרפאת קופת חולים "כללית". 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המציעה שינוי ייעוד משטח למוסד, לשטח למגורים, מסחר ותעסוקה. השימושים המוצעים – מסחר, מרפאה ו-68 יחידות דיור. 4. הערכה והמלצות המחלקה למדיניות התכנון: • התכנית המוצעת מבקשת 6,292 מ"ר שטחים עיקריים למגורים עבור 68 יחידות דיור. • לאחר בחינה נוספת של נתוני התכנית, ולאור תוספת יח"ד המוצעת, שינוי הייעוד המוצע במגרש וכן לאור צרכי השכונה, נדרשת הפרשה מבונה בשטח של כ-500 מ"ר (סדר גודל של קומה בבניין המוצע) עבור צרכי קהילה/חברה/בריאות, מתוכם יוגדרו כ-300 מ"ר עבור תחנה לבריאות המשפחה. • התכנית מציעה הגדלה של שטחי המרפאות הציבוריות. מדובר בשימוש סמי ציבורי, לו יש ביקוש גדול. מעבר לכך, השימוש הנ"ל לא משולב מספיק בתכניות חדשות, לרבות בשכונת רמות. • באחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים בסעיף ב לעיל. • התכנית תכלול הקצאת שטח בנוי לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה. • בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים תוך ציון מפורש של השימושים. • יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

• לאור התכנית המוצעת, והריסה זמנית של קופת החולים הקיימת, יש לעגן בתקנון התכנית סעיף המציין כי יש למצוא מיקום חלופי ופתרון ביניים לקופת החולים עד תום הבנייה, תוך תיאום עם מחלקת מדיניות התכנון. זאת, בכדי לתת שירות בזמן הבנייה לתושבי השכונה והסביבה. • ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, אלימור לוי תעיזי	
תאריך 02/07/2025 בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 1390582, עירוב שימושים - מרפאות ומגורים ברחוב לואי ליפסקי, ירושלים מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 10 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30718 חלקה 34 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות מידינית ישראל, חכירה לזכות שירותי בריאות כללית עד 29/10/2032. שטח החלקה 1,702 מ"ר. נכסים 6726 -כביש ברחוב הרב צבי הערץ שטחים מצב קיים תוכנית 3299 מגרש 1 בייעוד מוסד, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-1611.44 מ"ר. תוכנית 3299 מגרש 6 בייעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-93.73 מ"ר. סה"כ שטחים בייעוד ציבורי בשטח התוכנית כ-1,705.17 מ"ר. מצב חדש תא שטח 1 בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. הערות הנכסים 1. האגף מתנגד עקרונית לשינוי שטחים חומים בשכונות לייעוד מסחרי, העיר עוברת ציפוף משמעותי וישנו מחסור חמור במגרשים חומים. 2. שינוי יעודי קרקע ממוסד ודרך לייעוד סחיר. קרקע למוסד הינה מטרה ציבורית בעת שינוי יעודה 60% אחוז ממנה יישארו במטרה ציבורית כאשר 40% מתוך השטח המקורי יועדו לצרכים מוניציפליים ו-20% הנותרים לשימושים ע"פ סעיף 188 בהתאם להמלצת מהנדס העיר.	אגף נכסי העירייה

לכן בתוכנית זו יש לרשום 40% מסה"כ הבינוי המוצא לזכות העירייה, 20% נוספים ישמשו למטרה ציבורית בהתאם לסעיף 188 והמלצת מהנדס העיר. 40% הנותרים יהיו לשימושים הסחירים.

3. יש לקבל חו"ד השבחה בנושא שינוי ייעד מדרך לייעוד סחיר.

4. יש לכלול סעיפי רישו תנאים והפקעה לפי הנוסח הבא:

בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

1. בתא שטח מספר _____ תבנה כיתת גן בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי

ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה _____ מ"ר. (בתא שטח

מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ _____ מ"ר אשר

ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון: טיפת חלב בהתאם לצרכי

השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

2. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים

הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את

השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים:

גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה.

3. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם

זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים

במסגרת היתר הבניה להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות

המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים

חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.

רישום שטחים מבונים

תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר

ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: _____ בהתאם

לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר

הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן

בנספח הבינוי.

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד

לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף

תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום

התכנית ע"ש עיריית ירושלים. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: 1. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. 2. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	התחדשות עירונית של מבנה קטן. תוספת יח"ד, שטח למרפאות ומסחר, בעירוב שימושים.	התאמה לחזון העיר
	שילוב שטח למרפאות וחזית מסחרית.	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	הסבת חניה עילית לחניון תת קרקעי.	תשתיות ותחבורה:
	ביטול דרך מאושרת.	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

מוצעת תוספת של 68 יח"ד בתכנית שמציעה הריסה של מבנה בן שתי קומות המשמש קופת חולים והקמה של מבנה בן 14 קומות בעירוב שימושים למגורים, מרפאות וחזית מסחרית. במסגרת התכנית ישנה הגדלה משמעותית של שטח המרפאות וזאת בהתאם צרכים של השכונה לצורך מתן

מענה לאוכלוסייה הגדלה בשכונה. לאור תוספת יח"ד המבוקשת בתכנית, בנוסף להגדלת שטח המרפאות, בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון, נדרשת הפרשה מבונה בשטח של כ-500 מ"ר (סדר גודל של קומה בבניין המוצע) עבור צרכי קהילה/חברה/בריאות, מתוכם יוגדרו כ-300 מ"ר עבור תחנה לבריאות המשפחה. שטח זה יועבר לעיריית ירושלים.

מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי יהיה מחייב. יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים.

1. יש לחתום על הסכם טרום תב"ע מול המחלקה לתועלות ציבוריות באגף פיתוח במינהל תכנון, אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה.

2. יש להגדיר את השימושים הציבוריים בהוראות התכנית בסעיף 4.1.1 ולפרט את השטחים בטבלה 5. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים תוך ציון מפורש של השימושים.

3. התכנון יתואם בשלב היתר הבניה מול אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

4. לציין בסעיף 4.1.2 בהוראות התכנית: בתא שטח מספר 1 ייבנה שטח לצרכי ציבור עבור צרכי קהילה/חברה/בריאות בהיקף 500 מ"ר שטח בנוי. מתוכם יוגדרו כ-300 מ"ר עבור תחנה לבריאות המשפחה.

5. בהמשך לנ"ל, בכדי לספק רצף של שירות בזמן הבנייה לתושבי השכונה והסביבה, יש לעגן בשלבי הביצוע בהוראות התכנית, שתנאי להריסת קופת החולים הקיימת יהיה מציאת מיקום חלופי ופתרון ביניים לקופת החולים עד לאכלוס המרפאה במקום או חלופה אחרת.

6. על מנת לוודא שהשטח ישמש למרפאות גם בעתיד, יש לתקן את יעוד הקרקע המוצע בתכנית למגורים ומבנים ומוסדות ציבור ולהגדיר שימוש למרפאות. מכיוון שמוצע היקף מסחר מצומצם במפלס הרחוב, יש לסמן חזית מסחרית.

7. במסגרת התכנית מוצע ביטול דרך מאושרת בתכנית 3299. לא תבוטל דרך מאושרת. יש לסמן את הדרך המאושרת בתשריט ולתקן את גבולות המגרש והתכנון המוצע בנספח הבינוי.

8. קווי הבניין יהיו 4 מ' מגבול המגרש הסחיר בכל החזיתות, אחרי הוצאת השטח המאושר כדרך.

9. מרפסות זיז לא יחרגו מקו הבניין. יש לתקן את הבינוי המוצע בנספח הבינוי.

10. יש לייצר מדרכה ברוחב מינימלי 3 מ' בהיקף המגרש בתחום הדרך המאושרת. במידת הצורך, יש להרחיב על חשבון המגרש המוצע בתכנית.

11. להציג תכנית פיתוח ואת הקומה שפוגשת את הרחוב. להתאים את מפלסי הכניסה אל הבניין ואל החזית המסחרית למפלסי הרחובות הסובבים והשצ"פ הקיים ממערב. יש להציג את השצ"פ

- והמפגש עם הרחובות גם בחתכים והחזיתות ולציין את מפלסי הקרקע.
12. להוסיף להוראות התכנית סעיף שיש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי יהיה זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
13. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
14. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
15. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד שטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.
17. תכנית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%. יש לתקן סעיף 6.1.4 בהוראות התכנית - ניהול מי נגר.
18. סעיף 4.1.2 מרפסות בהוראות התכנית, יש להשמיט סעיפים קטנים (4) (5). "כל המרפסות באותו בניין יוקמו בהינף אחד." מדובר בבניין אחד אשר יוקם בהינף אחד. "מרפסות בין שלושה קירות יחושבו מתוך השטח המיועד למרפסות." שטח מרפסות יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
19. סעיף 6.1.1 מרפסות – יש להשמיט את הסעיף. הוא קיים בפרק 4. שטח ממוצע של מרפסות יהיה בהתאם לתקנות התו"ב.
20. לתקן סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה בתקנון כלהלן:
- א. בבניין מוצעות 14 קומות מעל הקרקע ו- 4 קומות בתת הקרקע. יש לתקן בטבלה 5 את מספר הקומות בבניין ולציין את מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.
- ב. שטחי הבניה המצוינים בטבלה 5 יכללו את כל השטחים המוצעים, לרבות שטח מרחבים מוגנים. יש להשמיט הערות א', ב' מתחת לטבלה.
- ג. לא יותר ניוד שטחים משטח עיקרי לשירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. יש לתקן הערה ג' לעניין ניוד שטחים מעיקרי לשירות באופן שניתן יהיה לנייד בין שטח שירות ועיקרי רק מעל הכניסה הקובעת. מומלץ לקבוע את קומת המסחר בקומת הכניסה.
- ד. להשמיט הערה ה' מתחת לטבלה לעניין תוספת שטחי שירות מתחת לכניסה לעת מתן היתר בניה.
21. לתקן את שטח התכנית בהתאמה לשטח החלקה בנסח הטאבו בסעיף 1.2, 3.2 וטבלה 5 בהוראות התכנית.
22. לתקן סעיף 6.1.1 (2) המתייחס לתכנית עם מספר תאי שטח ולהתאים לתכנית זו.
23. לתקן סעיף 6.1.1 (4) המתיר גמישות במפלס הכניסה. מפלס הכניסה לבניין יהיה 0.5 מ' מעל או

מתחת למפלס הדרך הגובלת.

24. להשמיט סעיף 6.1.3 המתייחס לתכנית בה מגרשים עם שטחים ציבוריים.

25. לתקן סעיף 7.2 מימוש התכנית ל – 10 שנים.

תנועה וחניה

26. לתאם את התכנית מול אגף תושייה ולקבל אישורם.

27. נספח תנועה – יש להציג תכנית הסדרי תנועה קיימים ומתוכננים. יש להציג חתכים תנועתיים ומדרכות לאורך המגרש. לתאם את הכניסה אל החניון התת קרקעי, מפרץ העלאה והורדה לבאי קופת החולים, פריקה וטעינה למסחר – אם צריך, וטבלת מאזן חניה בהתאם לתקן.

28. חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

29. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין החובה להכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.

נכסים

30. יש לכלול בהוראות התכנית סעיפי רישום, תנאים והפקעה לפי הנוסח הבא:

רישום שטחים מבונים

א. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: צרכי קהילה/חברה/בריאות בהיקף 500 מ"ר שטח בנוי. מתוכם יוגדרו כ-300 מ"ר עבור תחנה לבריאות המשפחה, בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

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

ג. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

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

ה. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:

הפקעה

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות

ההפקה ממגישי התכנית.

עצים וגיון

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

32. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגיון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

נגישות

33. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

34. 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.

איכות הסביבה

35. לתקן סעיף 6.1.2 בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה ולהטמיע בהוראות התכנית הנחיות בהתאם:

- א. המבנים המוצעים בתכנית יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
- ב. הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה ב. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.
- ג. גג התכנית יהיה גג מועיל וישמש עבור גג ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, וכו' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
- ד. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בתת הקרקע. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
- ה. ייקבע פיר ייעודי למנדוף עבור קומת המסחר ותתוכנן תשתית מתאימה למפריד שמנים.
- ו. 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.
- ז. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה.
- ח. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות

הסביבה בנושאי שימושים רגישים ומחזיקי חומ"ס (שירותי רפואה) .
ט. הגשת דו"ח מיקרואקלים הכולל את הפרקים : רוחות, הצללות ופוטנציאל ייצור אנרגיה
כתנאי להיתר.

תשתיות

36. יש לתכנן שוט אשפה במבנה המגורים. יש לקבל מכתב מחברת אחזקה ואישור מהנדס תנועה.
37. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
38. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
39. תנאי להיתר בניה יהיה שיקום המדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.
40. **להשלים חוות דעת מחלקות:** כבאות, חברת חשמל, שפ"ע עצים, אגף התברואה.
41. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
42. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:** לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית

43. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש לקבוע כי נספח הבינוי מחייב חלקית. מחייב לעניין קווי הבניין, מספר הקומות וגובה הבינוי.
44. סעיף 3.2 – לתקן שטח התכנית בהתאמה לשטח החלקה. להתאים בין מצב מאושר ומוצע.

נספח בינוי

45. להשמיט מבטים תלת ממדיים.
46. להשמיט תחשיב חלחול.
47. להשמיט טבלת שטחים וחישובי שטחים מנספח הבינוי.

48. להציג בחתכים וחזיתות גם את השצ"פ הקיים ממערב לשטח התכנית ואת הדרך הגובלת. יש לציין מפלסי הקרקע.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	מנהל צוות אדריכל	24.6.25	

מספר סידורי: 17

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
993139	טרביקן עסקים	רכס אליעזר	ועדה מחוזית	20/10/2022
רחוב, שכונה:				
שד ש"י עגנון 20 , גבעת הורדים				

גוש	חלקה	בשלמות
30006	132	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
26/11/2023	חברים שנכחו : דן קינן יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולשקי. - החלטה: התוכנית שבנידון אושרה להפקדה בהחלטת ועדה מיום 22.1.23 : 1. בסעיף 8 להחלטה מצוין כי : "תיקבענה הוראות בהנחיית לשכת התכנון אשר יבטיחו כי יחידות הדיור יהיו להשכרה בלבד לפרק זמן של 20 שנה לפחות". 2. יובהר כי במסגרת עדכון מסמכי התכנית וכן נספח התנועה, נבחן תקן חניה בהתאם לשימוש המוצע לשכירות וכן תמהיל יח"ד המוצע, ונמצא כי יש לבצע התאמות נקודתיות לצורך יישום התכנית. 3. בהתאם לאמור הוועדה קובעת כי : א. ממוצע שטחי הדירות יגדל לכ- 75 מ"ר ובכך מס' יח"ד יהיה 120 יח"ד. ב. 70% מיחידות הדיור תהיינה להשכרה והשאר למכירה. ג. המבנה כולו ינוהל ע"י חברת ניהול אחת. ד. תקן חניה בתיאום עם יועץ התנועה של הוועדה. 4. יתר החלטות הוועדה מיום 22.1.23 יוותרו בעינם, לרבות זכויות הבניה המוצעות.
22/01/2023	החלטה :

לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות הוועדה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. הוועדה בחנה את הבינוי המוצע בהתאם לתכנית האב רסקו אשר מאפשרת בינוי בהתאם לתכנית מפורטת בשטח המגרש. בהקשר זה הוועדה תבהיר כי המגרש ממוקם בסמיכות לשצ"פים ולשטחים ציבוריים אשר יתמכו בתוספת השימוש לדיור להשכרה המהווה תועלת ציבורית ויאפשרו יצירת מוקד מסחרי-תעסוקתי במתחם. על כן הוועדה מאשרת את הבינוי המוצע בתנאים הבאים:
2. יש להציע בקומה הראשונה שימוש למשרדים על חשבון יחידות דיור המוצעות.
3. יש להציע מדרכה רציפה ברוחב שלא ייפחת מ 3.5 מ' לאורך החזית המסחרית לרבות ע"י יצירת ארקדה כלפי הרחוב כאשר מפלס הקרקע שלה ייקבע בזיקת הנאה בתיאום לשכת התכנון. כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי.
4. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ולחוויות דעת מחלקת מדיניות תכנון יש להציע בשטח התכנית הפרשה מבונה בשטח כולל של 500 מ"ר עבור צרכי דת וקהילה. מיקום השטח המבונה יתואם מול מחלקת מבני ציבור.
5. קווי הבניין יהיו כדלקמן:
קו בניין עבור קומת המסחר הקיימת תהיה בהתאם לקונטור הבינוי הקיים וקו בניין 0 כלפי רחוב ש"י עגנון, בכפוף לשמירה על רוחב מדרכה, כאמור.
קו בניין תת"ק יאפשר שמירה על העצים המסומנים לשימור בתיאום לשכת התכנון.
קו בניין לבינוי יהיה 3 מ' צידי, 5 מ' אחורי
6. בהתאם למאפייני השימוש לדיור להשכרה יש להציע שטחים משותפים איכותיים קומתיים וכן תמהיל רחב יותר של גודל יחיד בתיאום לשכת התכנון.
7. יש להציע שיפור של מפלסי קומת הקרקע בחזית הדרום-מערבית הקיימת והמוצעת כך שיתאפשר ממשק ראוי יותר או לשייך את יתרת השטח לשטח החום.
1. תיקבענה הוראות בהנחיית לשכת התכנון אשר יבטיחו כי יחידות הדיור יהיו להשכרה בלבד לפרק זמן של 20 שנה לפחות. על מנת להבטיח את מימוש הדיור להשכרה בתכנית הוראות אלו ייקבעו בסטייה ניכרת.
2. ייקבעו בהוראות התכנית הוראות סטייה ניכרת לעניין: מס' קומות, קווי בניין, שימושים ודיור להשכרה.
10. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו.
11. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון.
3. 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.
4. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

יש לאפשר בקומה הראשונה מעל למסחר שימוש למשרדים.

צרכי ציבור :

יוקצה שטח בהיקף של 250 מ"ר עבור בית כנסת ואולם בשטח של 250 מ"ר עבור שימושי קהילה שטח מבונה זה מיקומו בבניין יתוכנן ויאושר על ידי מחלקת מבני ציבור ויתואם מולו.

בהוראות התכנית יש לציין שלביות ביצוע טרם אישור טופס 4, ביצוע כל המטלות הציבוריות בתכנית ולשביעות רצון אגף מבני ציבור.

ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון.

קיר התמך בחזית האחורית הוא בנסיגה מגבול החלקה של כשני מטרים, היות ואין כוונה לשנות את קיר התמך ולהקטין בפועל את המגרש הציבורי יש להגדיר את הרצועה האחורית בייעוד של מבני ציבור כהשלמה למגרש הציבורי האחורי.

07/12/2022

יש להציע בשתי קומות החניה העליונות שנמצאות מעל פני הקרקע לחזית האחורית שימושים עיקריים שיכולים להיות מסחר או משרדים וזאת כדי להימנע מחניה מעל פני הקרקע.

יש לבחון יצירת מעבר ציבורי מצפון לתכנית למגרש הציבורי בתיאום עם אגף מבני ציבור , ככול שהמעבר אפשרי הוא יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

פיתוח ובינוי :

בחזית אחורית לחלקה ישנו קיר תמך המפריד בין חלקת המסחר למבני הציבור הקיימים במפלס התחתון לחלקה. על פי התכנון המוצע, קומת החנייה המפולשת מעל פני הקרקע נשארת ומתחתיה מוצעת חפירת קומות חנייה נוספות. מעבר לקיר התמך ישנם עצים מסומנים לשימור, יש לבחון אי פגיעה בעצים אלו בשל חפירת קומות החנייה בסמוך לקיר התמך, בתאום אגף שפ"ע – גננות. בהתאם לכך : יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול. במידת הצורך, יש לשים לב שמספר עצים בתשריט מסומנים לשימור בתוך תחום המגרש על שטח עם קו בניין תת קרקעי.

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

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

על התכנון להציע מדרכה רציפה ציבורית ברוחב שלא יפחת מ-3.5 מ' לאורך כל החזית המסחרית. ככל שלא ניתן להשיג רוחב זה באמצעות שינויים בהסדרי התנועה והחניה ברחוב (כדוג' הטמעת חניות בתת הקרקע ו/או חניה במקביל וכד')- הרי שיש להשיג את חזית הבינוי לטובת הרחבת זכות הדרך. ניתן בנוסף להציע ארקדה לאורך החזית המסחרית כאשר מפלס הקרקע שלה ייקבע בזיקת הנאה.

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

התכנית משאירה את שטח הפריקה והטעינה הקיים היום. תכנון זה יוצר חזות לא ראויה לחזות רחוב והיצמדות למבנה החדש. על כן: הכניסה לחניון וכן כל היבטי התפעול (פריקה, טעינה, אשפה וכו') יהיו כולם בתוך מסת הבינוי ו/או תת קרקעיים ללא שום מופע לכיוון הרחוב (למעט פתח כניסה לחניון בחזית) וככל האפשר גם ללא מופע חזותי לחזיתות האחרות (דרום/מערב).

יש להסיר מנספח הבינוי בחזית צפון מזרחית, בינוי עתידי בשלב ב' באגף הדרומי.

תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת כמפורט לעיל, תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום אדריכל העיר.

על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים הפונים לרחוב ש"י עגנון לרבות כלפי יעוד דרך, שביל. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.

יש לבחון על גגות המבנים ועל חזיתות קומות המסחר הפונות לרחוב ש"י עגנון אלמנטים של צמחיה, חיפוי, בתי גידול בתאום עם אדריכל העיר בשלב התכנון המפורט להיתר.

התכנון המפורט של הפיתוח יראה השתלבות במראה הנופי הקיים בשכונה עד רמת סוג צמחיה/עצים, פרטי גדרות/קירות לפיתוח וכו', כולל היתכנות למיחזור אבנים קיימות מהשטח במסגרת הפיתוח. יש לקבוע הוראות לשלבויות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים.

תשתיות

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איזורור למיניהם (חניה, מסחר וכו') ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ויעלו עד לגג המבנה. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

תכנית הבינוי מציגה דחסינית בקומת הכניסה במיקום החורג מקווי הבניין העיליים, יש לתקן.

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

יש להוסיף בהוראות סעיף להכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי כמפורט להלן :

יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה.

תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין.

התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאות מכל סוג שהוא.

מצפון לתכנית ובתוך גבולות הבקשה קיימת תחנת השנאה חיצונית. על התכנון להטמיע את צרכי ההשנאה של הפרוייקט עצמו ובנוסף מענה המאפשר ביטול תחנת ההשנאה הקיימת. תנאי לטופס 4 יהיה הריסת חדר שנאים קיים זה. אל תחום הבינוי המבוקש בתת הקרקע.

גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל (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'.

איכות סביבה :

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.

במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין הכוללים מערכות מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

במבנה יוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.

מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הינו הגשת דו"ח אקוסטי לשלב הקבע לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.

בנושא השטחים הציבוריים המבנים, יש לתאם מול אגף נכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם ע"ש העירייה.

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

תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם,

בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

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 לטופס אכלוס הינו נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתחום מגרשי המגורים בתיאום עם אגף שפ"ע.

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות והצלה, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע כבישים ומדרכות, מידע, תוש"ה תנועה וחנייה, נגישות.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח דואר רשום למבני הציבור הקיימים בחלקות המצרניות.

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות תכנית:

סעיף 1.6 – יש להחליף יחס שינוי להחלפה.

סעיף 1.8 – יש להסיר בעלי ענן פרטיים.

יש לתקן סעיף 2.1 ו 2.2 בהתאם:

התכנית מציעה הריסת חלק ממרכז מסחרי והקמת בניין לשימושים מעורבים הכולל דיור להשכרה, מסחר, תעסוקה ושטחים למוסדות ציבור, מעל מסחר חד קומתי קיים, להלן:

שינוי בייעודי הקרקע משטח בייעוד אזור מגורים 1 לשטח בייעוד מגורים ומסחר.

הוראות בגין הריסת חלקו הדרומי של מרכז המסחרי הקיים.

הוראות בינוי בגין קומת מסחר בבינוי מצרני לרצועת המסחר הקיימת.

הוראות בינוי בגין 8 קומות לטובת יח"ד להשכרה – סה"כ 175.

קביעת מס' קומות ל 9 מכל חתך.

קביעת שטחי בנייה ל:

מגורים: 9400 מ"ר שטח עיקרי ו – 4300 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.

מבנים ומוסדות ציבור: 195 מ"ר שטח עיקרי ו – 25 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.

מסחר: 1820 מ"ר שטח עיקרי ו – 175 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 300 מ"ר שטח עיקרי ו – 100 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה קובעת.

חניון: 6550 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.

קביעת הוראות לנושא החנייה – ירידה ברמפה בחזית דרומית –

השארת קומת חנייה בחלקה הצפוני של החלקה והשלמת קומת החנייה תחת המסחר החדש.

תוספת 3 קומות חנייה חדשות – בחתך: 2 קומות מעל פני הקרקע ו 2 קומות תת"ק.

קביעת הוראות לנושא פריקה וטעינה בחלק הדרומי של המבנה המסחרי.

קביעת קווי בניין מרביים עיליים ותחתיים.

קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.

קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן הוראות בנייה.

קביעת הוראות בגין מבנים / גדרות / קירות להריסה.

קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור.

קביעת הוראות לפתרונות מיגון (ממ"ק).

קביעת שלבי ביצוע לעבודות הבניה להקמת הבינוי.

סעיף תנאי למתן היתר בנייה:

יש לתקן נוסח "תנאי למתן היתר בנייה" ל – "תנאי לפתיחת תיק להיתר". תשריט מצב מוצע: חסרים סימוני הריסה בתשריט מוצע	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מציעה הריסת חלק ממרכז מסחרי והקמת בניין לשימושים מעורבים הכולל דיור להשכרה, מסחר, תעסוקה ושטחים למוסדות ציבור, מעל מסחר חד קומתי קיים, להלן:

1. שינוי בייעודי הקרקע משטח בייעוד אזור מגורים 1 לשטח בייעוד מגורים ומסחר.
 2. הוראות בגין הריסת חלקו הדרומי של מרכז המסחרי הקיים.
 3. הוראות בינוי בגין קומת מסחר בבינוי מצרני לרצועת המסחר הקיימת.
 4. הוראות בינוי בגין 8 קומות לטובת יח"ד להשכרה – סה"כ 120.
 5. קביעת מס' קומות ל 9 מכל חתך.
 6. קביעת שטחי בנייה ל:
 - א. מגורים: 9400 מ"ר שטח עיקרי ו – 4300 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
 - ב. מבנים ומוסדות ציבור: 450 מ"ר שטח עיקרי ו – 50 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
 - ג. מסחר: 1820 מ"ר שטח עיקרי ו – 510 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 400 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה קובעת.
 - ד. משרדים: 340 מ"ר עיקרי ו- 240 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה קובעת.
 - ה. חניון: 9200 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
 7. קביעת הוראות לנושא החנייה – ירידה ברמפה בחזית דרומית-
 - א. השארת קומת חנייה בחלקה הצפוני של החלקה והשלמת קומת החנייה תחת המסחר החדש.
 - ב. תוספת 3 קומות חנייה חדשות – בחתך: 2 קומות מעל פני הקרקע ו 2 קומות תת"ק.
 8. קביעת הוראות לנושא פריקה וטעינה בחלק הדרומי של המבנה המסחרי.
 9. קביעת קווי בניין מרביים עיליים ותחתיים.
 10. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
 11. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן הוראות בנייה.
 12. קביעת הוראות בגין מבנים / גדרות / קירות להריסה.
 13. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור.
 14. קביעת הוראות לפתרונות מיגון (ממ"ק).
 15. קביעת שלבי ביצוע לעבודות הבניה להקמת הבינוי.
- קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.

התוכנית הופקדה בתאריך 09/02/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 09/04/2024 .

לתוכנית הוגשו 107 התנגדויות:

התנגדות מספר 1-99 :

הוגשה בשם 99 דיירי השכונה.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדים סבורים כי מליאת הועדה המחוזית היתה צריכה לדון בתכנית ולא ועדת המשנה הנקודתית שדנה בתכנית בהרכב חסר.
2. בפני ועדת המשנה הנקודתית לא הוצגו כל הנושאים הרלוונטיים לתכנית ולא העלה כלל נושא קרקעות הכנסייה המשמעותי:
חלקים ניכרים מהשכונה הוקמו על מקרקעי הכנסייה היוונית האורתודוקסית ודיירי השכונה חוכרים, לכן אסור כרגע לקדם כל תכנית על קרקעות הכנסייה כל עוד לא הוסדר נושא החכירה ומעמד החוכרים בדירות המגורים.
3. היזמים רכשו את קרקעות הכנסייה בסכומים נמוכים ומבקשים לגרוף רווחים של אלפי אחוזים ומאיימים על אלפי חוכרי הדירות שביתם נמצא בסכנה. לכן אי לקדם תכניות בנייה שייבאו ליזמים רווחים נוספים על קרקעות הכנסייה כל עוד לא הוסדר מעמד החוכרים.
4. במסמכי התכנית המוצעת לא קיימת התייחסות לתוספת המשמעותית בזכויות הבנייה המוצעות מעל מבנה הסופר השכונתי בהתייחסות הולמת למגבלה שהטילה על זכויות הבנייה תכנית 1739 א על מגרש מס' 5 אזור מגורים 2 בשינויים וכן התכנית 4384 שחלה על המקרקעין.
5. המתנגדים סבורים כי אין מקום לבנייה מסיבית של 120 יח"ד, ראוי שהמתחם ישמש ככל שתעשה בו בנייה לצרכי ציבור או לשימושים שישירתו את הציבור באזור ולא לבניית יח"ד נוספות.
6. הועדה המחוזית מציעה 450 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שרות שיבנו בתוך הבניין לא יועברו לציבור ההצעה היא שהועדה המקומית תפקיע אותם כשטח בנוי, זאת אומרת שהציבור ישלם על בינוי זה ויידרש לתשלומים כבדים של דמי ניהול המבנה, העירייה תשלם כסף ציבורי ליזמים כדי שהציבור יוכל להשתמש בשטחים אלו זאת בעוד עפ"י חוק התכנון והבניה רשאית הועדה המקומית להפקיע שטח קרקע פנוי עד 40% בלא תמורה וזאת ע"פ סעיף 190 לחוק התכנון והבניה.
7. ההצעה לסמן שטח של 450 מ"ר בלא שטח קרקע עבור הציבור לא מקובלת ויש להפריש מגרש נפרד לצרכי ציבור פנוי מכל בינוי שירשם ע"ש עיריית ירושלים במסגרת איוד וחלוקה.
8. התכנית מציעה להוסיף אחוזי בנייה מוגזמים במגרש זה בלא נימוק ראוי במענה לצורכי ציבור והיא אינה מקודמת עפ"י מדיניות רק"ל או פינוי בינוי. וכן תוספת יח"ד שמאפשרת הועדה המחוזית בתכנית המופקדת ליזם הינה מוגזמת לטעת המתנגדים וחורגת מכל מדיניות בעיר.

9. בהחלטת ועדה בדיון בתכנית האב הוועדה דוחה את האפשרות למקם תוספת דרמטית במוקד זה ובכללם המרכז המסחרי הנדון על מנת להביאם בפני התושבים ודבר זה לא נעשה. שטח חוות הנוער מוצג בתכנית האב כשטח ציבורי אך שטח זה אינו נותן שירותים לתושבי השכונה והינו שטח פרטי ומגודר.
10. בשטח קטמון ישנה יש מחסור בגני ילדים ומבני ציבור בכלל.
11. ישנו עומס תנועתי ותחבורתי בשכונה כמו גם חוסר בחנייה
12. המרחקים לציר רק"ל המוצגים בתכנית אינם נכונים ומטעים ונמצאים בטופוגרפיה תלולה.
13. יש לאפשר לציבור גישה למסמכים ולתיאומים שהתבקש העורך מול יועצים.
14. יש לתת מענה ראוי לתחבורה ציבורית על רחוב ש"י עגנון ולהתנות את הדיון בתכנית בבדיקת התכנות תחבורתית.
15. הבנייה המוצעת תוביל לציפוף נוסף על הקיים על כל התשתיות לרבות התנועה העמוסה ומבני הציבור החסרים בשכונה.

התנגדות מספר 100 :

הוגשה בשם מנשה רפאל, מנשה עפר, מנשה חג ועו"ד מנשה גל באמצעות משרד 'מנשה דורסט ושות' עורכי דין ונוטריון'. המתנגדים הינם בעלי זכויות חכירת משנה הרשומים של שלוש חנויות במבנה.

עיקרי ההתנגדויות:

1. **קונסטרוקציה** - הבנייה מוצעת כטלאי על טלאי ומסכנת קונסטרוקטיבית את נכסי המתנגדים. הריסת חלק מהמבנה עלולה להביא אותם לנזקים גדולים ולהוצאות משמעותיות מסדקים שברים נזקי ויברציות איטום לקוי וכיוצ"ב, כמו כן חסרה חוות דעת קונסטרוקטיבית ביחס להריסה זו.
- א. המתנגדים מבקשים מהוועדה לדרוש להוסיף לתכנית דרישה להצגת חו"ד קונסטרוקטיבית ולהכיל בהוראות התכנית שיבטיחו הגנה מרבית למבנה הקיים ולנכסי המתנגדים לשביעות רצונם של אלה.
2. **קניין** - בניית קומות תת קרקעיות מתחת לנכסי המתנגדים אינם תואמות את סעיף 11 לחוק המקרקעין. ולכן לא ניתן לאשר את החניון אשר חלקו מתוכנן להיהרס ללא הסכמת המתנגדים לפי חוק. באישור התכנית ללא הסכמתם יפגעו זכויותיהם הקנייניות של המתנגדים. לפיכך, היזם פועל באופן חד צדדי ובניגוד לסעיף 3 בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.
3. **שיפוף ותקופת הבנייה** - התכנית חסרה בפירוט השיפוף ויש להוסיף הוראות בדבר היקפו ובדבר נושא האחריות על עלויות השיפוף שהוא היזם, וכן לוח הזמנים של השיפוף.

- א. התכנית המוצעת נעדרת התייחסות בדבר המתקנים הטכניים במבנה הקיים, ובפרט הוראות ברורות בנוגע למתקנים של המתנגדים ולכך שמשך כל תקופת הבניה המתקנים הטכניים ימשיכו לעבוד ולתפקד כסדרם.
- ב. המתנגדים מבקשים מהוועדה להורות למגיש התכנית המוצעת להכיל הוראות בדבר יצירת רציפות אדריכלית זהה בכל חזיתות המבנה.
- ג. התכנית המוצעת נעדרת תכנון שטח תפעולי עבור שימושי המסחר נוכח הוספת שטחי מסחר קיימת חובה לקביעת שטח תפעולי תת קרקעי לצורך פריקה וטעינה לשטח המסחר.
- ד. התכנית המוצעת נעדרת מקומות חניה מספקים עבור המסחר והמגורים וקיימת כבר היום מצוקת חנייה במתחם.
- ה. מבלי לגרוע מהעניין הקנייני שלא ניתן להרוס חניות של המתנגדים ואף לא לבנות מתחתן, הרי שבמהלך הבנייה יגרעו חניות מהחניון ואולי אף לא יהיה ניתן להשתמש בו כלל. המתנגדים מבקשים להוסיף הוראות בדבר הוספת חניות לטובת שטחי המסחר ויחידות הדיור והוראות בדבר המצאת פתרון חנייה חלופי עבור המתנגדים בגין מניעת שימוש בחנייתם במהלך הבנייה.
- ו. התכנית המוצעת נעדרת הוראות בדבר השימוש בנכסי המתנגדים במהלך הבנייה. יש לקבוע בהוראות אישור שימוש רציף בנכסים במהלך הבנייה ולאחריה ולקבוע עבור כך הוראות בטיחות ונגישות.
4. אין הגיון לפיצול אגפי המסחר והמתנגדים עומדים על כך כי שטחי המסחר יבנו כמקשה אחת ולא כמוצע.
5. יש להוסיף לתכנית שטחי מרפאות ולהגדיל את שטחי המסחר.
6. המתנגדים טוענים כי לא ניתן לעקוף הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט 1969 בדבר מינוי חברת ניהול באמצעות הוראות בתקנון התכנית המוצעת.
7. יש להוסיף לתכנית הוראות בדבר מעליות למבנה המסחרי הקיים ולמבנה הנוסף. הן מעליות משא והן מעליות נוסעים.

התנגדות מספר 101 :

הוגשה חברת אורנים לימיטד באמצעות משרד 'קרמר שפירא שניידר ושות' עו"ד ונוטריון'. המתנגדים הינם בעלי המקרקעין בגוש 30006 חלקה 130. (כתובת ש"י עגנון 13,15,17,19,21)

עיקרי ההתנגדויות:

1. מבקשים לדחות את התכנית בשל פגיעה של מבטי הנוף הפנורמי הנשקף מנכסי המתנגדים ויוצרת חומה . וכן מהבינוי העתידי שלהם. צורת המבנה הינה צורת מבני שיכון משנות ה70 ואינה הולמת. בינוי זה אף יחסום את האויר והאור ותגרום לירידת ערך הנכס.
2. בתכנית האב רסקו המגרש הינו מוקד וככזה יש לתכננו באופן שונה, אולם התכנון המוצע תואם את המצב הקיים ברחוב ש"י עגנון 11.

התנגדות מספר 102 :

הוגשה בשם Korniti Investment Holdings Limited באמצעות עו"ד יצחק לומברוזו ממושרד יצחק לומברוזו ושות' עורכי דין ונוטריון. המתנגדים הינם הבעלים של הקרקע בגוש 30006 חלקה 132.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מגיש התכנית הינו טרביקן עסקים והקרקע אינה בבעלותו של מגיש התכנית וזכויותיו הן זכויות חכירה בלבד.
2. מסמכי הבעלות ובפרט שטר החכירה שהוגשו אינו שטר החכירה הראשי שבין המתנגדת לחוכרת הראשית חברת עץ לבד בע"מ, אלא חכירת משנה שתנאיו שונים.
3. ללא הסכמת המתנגדים ולאור התנאים הקבועים בשטר החכירה הראשי, לא ניתן לאשר את התכנית. להלן ההסכם, לפי ההסכם ניתן להעניק זכויות כלשהן במקרקעין ובלבד שזכויות כאמור לא יפקעו מאוחר יותר מיום ה 31.7.69.
4. המתנגדים טוענים כי חוכרת המשנה התחייבה כלפי הועדה המקומית להפריש שטחים לטבת הציבור ולהקנות בהם זכויות לצמיתות ע"ש עיריית ירושלים. אין יכולה החוכרת המשנית להעניק לצד ג' זכויות מעבר לשנת 2069 לפי ההסכם. ישנן טענות נוספות בנושא הקניין של חוכרי המשנה ופגיעה בזכויות הבעלים.
5. למתנגדים ישנן השגות נוספות בנושא התכנון שאינו תואם את תכנית האב ביחס לקביעת השטח למוקד.

התנגדות מספר 103 :

הוגשה בשם עו"ד יוסי חביליו סגן ראש העיר ירושלים.

עיקרי ההתנגדויות:

1. החלטת ועדת המשנה הנקודתית התקבלה בחוסר סמכות, זאת בשל העובדה שהתכנית כללה 175 יח"ד במקור ובסמכותה לדון בתכניות של עד 150 יח"ד. דבר זה מחייב דיון מחודש.
2. בפני ועדת המשנה הנקודתית לא הוצגו כל הנושאים הרלוונטיים לתכנית ולא העלה כלל נושא קרקעות הכנסייה המשמעותי:

חלקים ניכרים מהשכונה הוקמו על מקרקעי הכנסייה היוונית האורתודוקסית ודיירי השכונה חוכרים, לכן אסור כרגע לקדם כל תכנית על קרקעות הכנסייה כל עוד לא הוסדר נושא החכירה ומעמד החוכרים בדירות המגורים.

3. היזמים רכשו את קרקעות הכנסייה בסכומים נמוכים ומבקשים לגרוף רווחים של אלפי אחוזים ומאיימים על אלפי חוכרי הדירות שביתם נמצא בסכנה. לכן אי לקדם תכניות בנייה שיניבו ליזמים רווחים נוספים על קרקעות הכנסייה כל עוד לא הוסדר מעמד החוכרים.

4. במסמכי התכנית המוצעת לא קיימת התייחסות לתוספת המשמעותית בזכויות הבנייה המוצעות מעל מבנה הסופר השכונתי בהתייחסות הולמת למגבלה שהטילה על זכויות הבנייה תכנית 1739 א על מגרש מס' 5 אזור מגורים 2 בשינויים וכן התכנית 4384 שחלה על המקרקעין.

5. המתנגדים סבורים כי אין מקום לבנייה מסיבית של 120 יח"ד, ראוי שהמתחם ישמש ככל שתעשה בו בנייה לצרכי ציבור או לשימושים שישרתו את הציבור באזור ולא לבניית יח"ד נוספות.

6. הועדה המחוזית מציעה 450 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שרות שיבנו בתוך הבניין לא יועברו לציבור ההצעה היא שהועדה המקומית תפקיע אותם כשטח בנוי, זאת אומרת שהציבור ישלם על בינוי זה ויידרש לתשלומים כבדים של דמי ניהול המבנה, העירייה תשלם כסף ציבורי ליזמים כדי שהציבור יוכל להשתמש בשטחים אלו זאת בעוד עפ"י חוק התכנון והבניה רשאית הועדה המקומית להפקיע שטח קרקע פנוי עד 40% בלא תמורה וזאת ע"פ סעיף 190 לחוק התכנון והבניה.

7. ההצעה לסמן שטח של 450 מ"ר בלא שטח קרקע עבור הציבור לא מקובלת ויש להפריש מגרש נפרד לצרכי ציבור פנוי מכל בינוי שירשם ע"ש עיריית ירושלים במסגרת איווד וחלוקה.

8. התכנית מציעה להוסיף אחוזי בנייה מוגזמים במגרש זה בלא נימוק ראוי במענה לצורכי ציבור והיא אינה מקודמת עפ"י מדיניות קר"ל או פינוי בינוי.

9. תוספת יח"ד שמאפשרת הועדה המחוזית בתכנית המופקדת ליזם הינה מוגזמת לטעת המתנגדים וחורגת מכל מדיניות בעיר.

10. תכנית האב שתואמת את התכנית המוצעת איננה סטטורית

11. בהחלטת ועדה בדיון בתכנית האב הוועדה דוחה את האפשרות למקם תוספת דרמטית במוקד זה ובכללם המרכז המסחרי הנדון על מנת להביאם בפני התושבים ודבר זה לא נעשה. שטח חוות הנוער מוצג בתכנית האב כשטח ציבורי אך שטח זה אינו נותן שירותים לתושבי השכונה והינו שטח פרטי ומגודר.

12. בשטח קטמון ישנה יש מחסור בגני ילדים ומבני ציבור בכלל.

13. ישנו עומס תנועתי ותחבורתי בשכונה כמו גם חוסר בחנייה

14. המרחקים לציר רק"ל המוצגים בתכנית אינם נכונים ומטעים ונמצאים בטופוגרפיה תלולה.

15. יש לאפשר לציבור גישה למסמכים ולתיאומים שהתבקש העורך מול יועצים.

16. יש לתת מענה ראוי לתחבורה ציבורית על רחוב ש"י עגנון ולהתנות את הדיון בתכנית בבדיקת התכנות תחבורתית.

17. הבנייה המוצעת תוביל לציפוף נוסף על הקיים על כל התשתיות לרבות התנועה העמוסה ומבני הציבור החסרים בשכונה.

התנגדות מספר 104 :

הוגשה דיירי רחוב קצנלסון באמצעות שטאובר טולדנו משרד עורכי דין.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדים טוענים לפגמים רבים ביניהם, בהליך הדיון הועדה דנה בתכנית בהרכב חסר נכחו 3 חברים, כאשר לפי חוק התכנון והבנייה עליה לכלול 5 חברים ויו"ר בועדת משנה, כאמור חסרו שני נציגים.
2. בהחלטת הועדה נכתב כי ההחלטה תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית ע"פ חוק, אולם חלפה למעלה משנה מועד הפקדה. (דיון ב22/1/23 והשלמת תנאים 7/1/24)
3. הועדה הנקודתית דנה בהיקפים שלא בסמכותה לדון. מעבר ל35% בנייה שבסמכותם.
4. ההליך הנ"ל פוגע באמון הציבור ויושר חברי הועדה ופוגע באחריות הציבורית של הועדה.

התנגדות מספר 105 :

הוגשה בשם חוכרים המתגוררים בשכונת גבעת אורנים באמצעות משרד עורכי דין חרץ ושות'.

עיקרי ההתנגדויות:

1. חברת עץ לבד הכניסה חוכרי משנה ע"פ תכנית 1739א וישרשרה את זכויותיה לחוכרי משנה 14 במספר.
2. ישנם כשלים רבים בעמדה בתנאי סף של התכנית, כאשר מגיש תכנית הינו חוכר משנה בתת חלקה 2 וכן הסכם מיופה כוח שלחברת בלומברי שלה זכויות בתת חלקה 9. כאמור לפי טענת המתנגדים לתכנית קיימות 28.6% הסכמות מהבית המשותף. על כן יש לדחות את התכנית.
3. מגישי התכנית אינם בעלים של המקרקעין ומחזיקים 40 % מזכויות החכירה. ע"י יפויי כוח כאלה ואחרים. וזו עד לשנת 2069 בלבד.
4. התכנית איננה ישימה קניינית ולכן יש לבטלה.

התנגדות מספר 106 :

הוגשה בשם מינהל קהילתי דרום ע"י מלי ששון חברת הנהלה ויו"ר הפורום האורבני.

עיקרי ההתנגדויות:

1. יש להציע הריסה מלאה של המרכז המסחרי ולא הריסה חלקית כפי שמציעה התכנית.

2. יש להרחיב את גבולות הקו הכחול של התכנית כך שיכללו את השטח החום הסמוך ממערב וכך לתכננו באופן מיטבי.
3. יש לקבל את הבדיקה השמאית שנעשתה מטעם היזם ומבקשים לערוך בדיקה עירונית של התכנית לפי התקן ואף יש לבצע בדיקה כזו מטעם המחוז.
4. היקפי הבינוי בשכונה מחייבים תוספת של שטחים חומים בשכונה.
5. לעניין הדיור להשכרה, יש לתת את הדעת בנושא תחזוקת הבניין, יש לבדוק איך מתבצע פיקוח ראוי לעניין זה.
6. יש לבחון את השפעות והשלכות התכנית ולקבל ניתוח תנועתי כולל תכנות מקודמות נוספות באזור.
7. יש לבחון האם חניות הרחוב יכולות לקבל מענה תת קרקעי ולפות שטח לישיבה של הסעדה במידת הצורך. מבקשים שהמופע האדריכלי של התכנית והטמעת הבינוי הנותר בתוך מסת הבניין החדש.
8. תכנון- יש לבחון את החזית האטומה של הבנק, המדרגות והמעלית, את רחבת התכנסות ואת החזית האטומה המצפון מזרח. כמו כן לתכנן שטח תפעולי לשימוש המסחר יש לקדם אזורי ישיבה ושהייה וכן להמנע מקירות תמך וגדרות הפונות לרחוב ש"י עגנון ליצירת חזית פעילה.
9. מבקשים לבחון את הפרוגרמה המוצעת בתכנית על מנת ליצור תכנון מסודר ויעיל של מוסדות השכונה. מבקשים לכלול מבנה צעירים, מרכז לגיל הרך מבנה קהילתי עם שמושים גמישים. כמו כן שימוש סחיר, מכון כושר לקופות חולים לטובת תושבי השכונה.
10. על מנת שפר את השלד הירוק בשכונה ולייצר רצף מעברים יש לקדם בגבול התכנית את צרוף חלק מחלקה 133 שטח חום וחלק מחלקה 124 שטח ירוק.
11. יש להרחיב את הגישה למתחם הציבורי הסמוך שכולל מעבר להולכי רגל ומכונית וכן רכבי הסעות המסכנת את הולכי הרגל. גישה אחורית להולכי רגל צפויה לשפר את סוגיית הבטיחות במתחם. בנוסף, קיים הפרש טופוגרפי של 14 מ', יש לשקול תוספת מעבר מכני ולשמר את העצים הבוגרים קיימים במעבר זה.
12. יש לקבוע חובת מינימום נטיעת עצים בוגרים חדשים במגרש. ולנקוט באמצעי בטחות על מנת לא לפגוע בעצים בחזית אחורית בשל חפירת החניון.
13. המרחב רווי בבעיות ניקוז והצפות, יש לתת פתרון לסוגיה זו בבינוי המוצע.

התנגדות מספר 107 :

הוגשה בשם קרלוס פרוס דייר המתגורר ברחוב ש"י עגנון 11.

עיקרי ההתנגדויות:

1. יש להתייחס למוקד זה באופן שונה ממוקדים 1-3 ולאפשר בינוי אחר בשל מיקומו הייחודי המוקף ירוק ולאפשר גמישות תכנונית.

2. יש לצמצם את תכסית הבנוי המתוכננת לעד 600 מ"ר ולפתח את הגג הנותר כגג ירוק.

3. יש לבחון את נושא התנועה ברחוב.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות בדבר נושא החכירה, מסמכי הבעלויות ואחוזי הסכמות לעמידה

בתנאי סף וכן ביחס קניין המתנגדים בעלי החנויות במתחם ביחס לבניית קומות תת קרקעיות מתחת לנכסי המתנגדים: נושא ההסכמות נבחן במסגרת תנאי הסף. יחד עם זאת מאחר וקיימות טענות רבות ביחס להסכם החכירה ומעמדו של מגיש התכנית ביחס למסמכי בעלויות שהוגשו לוועדה המחוזית, יש לבחון כתנאי למתן תוקף לתכנית את נושא הבעלויות מול היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה בדבר העברת ההפרשה לצורכי ציבור על שם

עיריית ירושלים שהיא מוגבלת בשל נושא הסכמי החכירה ובעלויות: כאמור לעיל יש לבחון את נושא הבעלויות בוועדה מחוזית ובהתאם לצורך לקבל התייחסות של הלשכה המשפטית בעיריית ירושלים ביחס לנושא הרישום, אין דרך אחרת על פי חוק להעברת שטחים ציבורים על שם הערייה.

יש להוסיף לתקנון התכנית את הסעיפים הבאים לעניין השטחים הציבורי:

- השטח ייוחד לרשות המקומית
- הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.

3. לקבל חלקית את ההתנגדויות בדבר נושא הקונסטרוקטיבי ובדבר הטענה לדרישה להצגת

חו"ד קונסטרוקטיבית ולהכיל בהוראות התכנית שיבטיחו הגנה מרבית למבנה הקיים ולנכסי המתנגדים לשביעות רצונם של אלה: יש להשלים חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה בכל הנוגע להיתכנות הבינוי המוצע כתנאי למתן תוקף לתכנית ולקבוע כי יתקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה כתנאי למתן היתר בנייה.

4. **לדחות את ההתנגדויות בדבר הטענה כי התכנית חסרה בפירוט השיפוע ויש להוסיף הוראות בדבר היקפו ובדבר נושא האחריות על עלויות השיפוע שהוא היזם, וכן לוח הזמנים של השיפוע וכן בדבר הטענה להוספת הוראות בדבר השימוש בנכסי המתנגדים במהלך הבנייה ומתן פתרון חנייה חלופי בזמן העבודות:** נושאים אלה לא הנקבעים במסגרת מסמכי התכנית.
5. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית לא תואמת את תכנית האב ואת האיפיון של המתחם כמוקד בשכונה וכן בעניין הטענה שהתוספת יח"ד שמאפשרת הוועדה המחוזית בתכנית המופקדת ליזם הינה מוגזמת וחורגת מכל מדיניות בעיר וכן ביחס להצעות השונות שעלו בנוגע לבינוי המוצע:** תכנית האב רסקו סימנה את המתחם בקונטור סגול הקובע כי היקף הבנייה, אופייה וכל המאפיינים אותו יקבעו בתכנית מפורטת זאת בשל ייחודו. בהתאם לכך, אפשרויות הבינוי במתחם נבחנו ע"י וועדות התכנון וכי החלופה המוצעת של בנייה מרקמית בתכנית המופקדת נמצאה הראויה ביותר. כמו כן, במסגרת התכנית ישנה תועלות ציבוריות משמעותיות לרבות הפרשה לצרכי ציבור בהיקף של 500 מ"ר עבור שימושי דת וקהילה וכן דיור להשכרה ארוכת טווח ותעסוקה ומסחר לרווחת תושבי הדכונה. בכל הנוגע לטענות בעניין תכנון המבנה, נספח הבינוי אינו מחייב וכי הבינוי יתואם המפורט יתואם מול מהנדס העיר או מי מטעמו, יש לציין כי במסגרת ההחלטה של הוועדה המחוזית לאישור תכנית האב הוחלט על ביטול הסימון של מוקדים בשכונה.
6. **לקבל חלקית את הטענות בנושא קירות התמך וגדרות:** קירות תמך ככל שיוצעו יהיו בגובה של עד 3 מ'. גובה גדרות יוצעו עד לגובה של 1.2 ממפלס הקרקע.
7. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לנושאי התנועה לרבות הסדרי התנועה לרבות חתך הרחוב, העומסים העתידיים והטענות בנושאי החנייה:** התכנית נבחנה ע"י תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית ואושרה. בשלב הרישוי כחלק מבחינת הסדרי התנועה יינתנו פתרונות מתאימים ככל ויידרשו. יצוין כי מוצע פתרון חנייה ליח"ד וכן פתרון למשתמשי המסחר, התעסוקה ומבני הציבור בתחום החניון התת קרקעי.
8. **לדחות את ההתנגדויות בכל הנוגע לחסימת נוף, אוויר, מבטים:** כאמור התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י הוועדה המחוזית ונמצאה ראויה תכנונית, הוועדה סברה כי במקרה זה לא נכון להציע בניה לגובה וכי יש להציע בניה מרקמית כפי שמציעה התכנית, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
9. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה בגין הפרוגרמה לצרכי ציבור לרבות הפרוגרמה ברמת השכונה וההפרשות מבונות:** המחלקה למדיניות תכנון מבצעת בדיקות פרוגרמטיות מקיפות לכל תכניות המקודמות בשכונה וכי הדרישות הפרוגרמטיות עבור כל תכנית נעשות בראיה

כוללת וזאת כפי שנערך בתכנית זו וכי במסגרת התכנית מוצעת הפרשה בהיקף של 500 מ"ר עבור שימושי דת וקהילה. כלל שנדרש מענה אחר שאינו יכול להיות בתחום תכנית מסוימת העירייה פועלת לתת עיבוי בשטחי ציבור נוספים בשכונה, לדוגמה: עיבוי מתחם בית הנוער עברי ומתחם בית ספר לוריא.

10. **לדחות** את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא נערך שיתוף ציבור וקבלת התייחסות של תושבי השכונה במסגרת קידום התכנית: החוק לא מחייב לבצע שיתוף ציבור. יחד עם זאת, מבוקש מהיזמים השונים לבצע הליך של שיתוף ציבור. בכל אופן יצוין כי התכנית פורסמה להתנגדויות בהתאם לחוק ולראיה הוגשו התנגדויות רבות לתכנית.

11. **לדחות** את ההתנגדויות בנוגע לטענה המרחקים לציר רק"ל המוצגים בתכנית אינם נכונים ומטעים ונמצאים בטופוגרפיה תלולה: המרחקים לציר הרק"ל הינם מרחקי הליכה סבירים. יצוין כי בנוסף לקרבת המתחם לציר רק"ל בן זכאי, עיריית ירושלים פועלת להנגיש את השכונה באמצעות אמצעים מכניים לרק"ל העובר ברח' הרצוג וע"י כך לעודד את השימוש בתחבורה ציבורית, בכל מקרה תכנית האב התייחסה לבינוי בכל השכונה ולא רק על צירי הרק"ל.

12. **לדחות** את הטענה בגין פרוגרמת מדיניות תכנון והפרשות מבונות וביחס לטענה שהיקפי הבינוי בשכונה מחייבים תוספת של שטחים חומים בשכונה: המחלקה למדיניות תכנון מבצעת בדיקות פרוגרמטיות מקיפות לכל תכניות המקודמות בשכונה וכי הדרישות הפרוגרמטיות עבור כל תכנית נעשות בראיה כוללת וזאת כפי שנערך בתכנית זו. כלל שנדרש מענה אחר שאינו יכול להיות בתחום תכנית מסוימת העירייה פועלת לתת עיבוי בשטחי ציבור נוספים בשכונה, לדוגמה: עיבוי מתחם בית הנוער עברי ומתחם בית ספר לוריא.

13. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענה כי לא ניתן לעקוף הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט 1969 בדבר מינוי חברת ניהול באמצעות הוראות בתקנון התכנית המוצעת וביחס לטענה יש יש לתת את הדעת בנושא תחזוקת הבניין, יש לבדוק איך מתבצע פיקוח ראוי לעניין זה: אין מניעה לקבוע הקמת חברת ניהול במסגרת תכניות.

14. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענה כי יש להוסיף לתכנית הוראות בדבר מעליות למבנה המסחרי הקיים ולמבנה הנוסף. הן מעליות משא והן מעליות נוסעים וביחס לטענה כי אין הגיון לפיצול אגפי המסחר והבקשה כי שטחי המסחר יבנו כמקשה אחת ולא כמוצע: הנושא הנ"ל יתואם בשלב הרישוי וכי יינתנו פתרונות מתאימים עפ"י תקנות ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

15. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית המוצעת נעדרת תכנון שטח תפעולי עבור שימושי המסחר נוכח הוספת שטחי מסחר קיימת חובה לקביעת שטח תפעולי תת קרקעי לצורך פריקה וטעינה לשטח המסחר: במסגרת התכנית מוצע פתרון חנייה תפעולית בתחום

- החניון. בכל אופן, במסגרת הרישוי עבור השימושים הנ"ל פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן.
16. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענה כי יש לאפשר לציבור גישה למסמכים ולתיאומים שהתבקש העורך מול יועצים: מסמכי התכנית פורסמו וחשופים לציבור וכל המעוניין רשאי לעיין בהם.
17. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענה שיש להרחיב את גבולות הקו הכחול של התכנית כך שיכללו את השטח החום הסמוך ממערב וכך לתכננו באופן מיטבי: בהתאם לצרכים העתידיים העירייה תפעל בתכנית עתידית לקדם תכנון במגרש הנ"ל.
18. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענה שיש לקבל את הבדיקה השמאית שנעשתה מטעם היזם ומבקשים לערוך בדיקה עירונית של התכנית לפי התקן ואף יש לבצע בדיקה כזו מטעם המחוז: כאמור לעיל התכנית נבחנה ע"י גורמי התכנון והיא נמצא ראויה והיא אינה מקודמת על בסיס בדיקה שמאית
19. **לדחות** את ההתנגדות בדבר שיפור השלד הירוק בשכונה ויצירת רצף מעברים יש לקדם בגבול התכנית את צרופ חלק מחלקה 133 שטח חום וחלק מחלקה 124 שטח ירוק. גישה אחורית להולכי רגל צפויה לשפר את סוגיית הבטיחות במתחם. בנוסף, קיים הפרש טופוגרפי של 14 מ', יש לשקול תוספת מעבר מכני ולשמר את העצים הבוגרים קיימים במעבר זה: נושא המעברים לשטח למבני הציבור הסמוך בחלקה 133 ייבחן במסגרת התכנון העתידי האמור לעיל.
20. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בנושא חובת מינימום נטיעת עצים בוגרים חדשים במגרש. ולנקוט באמצעי בטחות על מנת לא לפגוע בעצים בחזית אחורית בשל חפירת החניון: במסגרת התכנית קיימות הוראות בדבר שימור עצים ותיאום הנושא מול אגף שפ"ע. יש להציע ככל הניתן במסגרת הליך הרישוי נטיעות עצים בוגרים בתחום המגרש.
21. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענה שהמרחב רווי בבעיות ניקוז והצפות: יש לתת פתרון לסוגיה זו בבינוי המוצע: הנושא הנ"ל יתואם במסגרת הליך הרישוי.
22. **ביחס לטענות** בנושא החריגה מסמכותה של ועדת המשנה המחוזית וביחס להרכב הועדה הנקודתית שדנה בתכנית שהוגשה וכן ביחס לטענה כי בהחלטת הועדה נכתב שההחלטה תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית ע"פ חוק, אולם חלפה למעלה משנה מועד הפקדה וביחס לטענה כי הועדה הנקודתית דנה בהיקפים שלא בסמכותה לדון, מעבר ל-35% בנייה שבסמכותם: מדובר על תכנית בסמכות מחוזית ועל כן הטענות ייבחנו ע"י הוועדה המחוזית.
23. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטה.**

נושאים נוספים:

24. **יש קבוע סעיף גמישות** ביחס למיקום השטח הציבורי המבונה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
הילה אפוטה		19/05/24	

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1338623
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	תורה מפוארת מחקרים תורניים בע"מ
עורך התכנית:	זאב ארז
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	4.6.2025
כתובת	רבנו גרשום 4, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30085	98	כן
30085	134	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 4.

<u>התכנית מציעה הריסת מבנה היסטורי לשימור ובניית מבנה לשימוש ציבורי בן 9 קומות על 3 קומות מרתף כדלהלן:</u> - שינוי ייעוד ממגורים ג' למבנים ומוסדות ציבור. - קביעת סך השטחים בתכנית ל 3,690 מ"ר המהווים 786% בניה מירביי. מתוכם 1,877 מ"ר עיקרי ו- 740 מ"ר שירות מעל הקרקע ו- 603 מ"ר עיקרי ו- 470 מ"ר שירות מתחת לקרקע. - קביעת מס' הקומות ל-9 על 3 קומות מרתף. סה"כ תוספת 8 קומות ו-3 קומות מרתף. - קביעת קווי בנין חדשים. - קביעת הוראות שימור. - קביעת השימושים המותרים. - קביעת הוראות בנייה והריסה. - קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		468.68	100	786% בניה מירבי

סה"כ		468.68	100%	2,617	786% בניה מירבי
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי טורי קיים בן קומה אחת שנבנה בראשית המאה ה-20 כחלק מבתיה הראשונים של שכונת הבוכרים. המבנה המקורי היה טורי חד קומתי בעל גג רעפים וכלל אגף אחורי נוסף, חצר פנימית מעל בור מים וכן חצר אחורית נמוכה יותר. חזית המבנה הקדמית/ראשית פונה לרחוב רבנו גרשום וכוללת פתחים ופרטי אבן מרשימים על קו אפס לרחוב.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1358- תכנית מתאר לשכונת הבוכרים, שנת 1974. 3276\א- אזור מגורים 3 מיוחד. סימון חזית קדמית לשימור. תוספת עד 3 קומות בלבד. שנת 2004. 845180- תוספות בנייה ושימור ברחוב רבנו גרשום 4, שכונת הבוכרים. התכנית קבעה תוספת קומות, יח"ד ושטחים ביעוד מגורים ג'. שנת 2021.					
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת.					
עבירות בניה: לא נמצאו נתונים במערכת.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
מבנה היסטורי: כן. שנת בניה לפני 1917 (מקור: תיק תיעוד. אטלס ירושלים 1972) שימור סטטוטורי: כן. 3 חזיתות לשימור בתב"ע תקפה 101-0845180 רשימת שימור: נכלל ברשימת שימור, מס' אתר 11, 933. המבנה בעיר ההיסטורית.					
בית שמחה יזדי: מבנה היסטורי טורי קיים שנבנה בראשית המאה ה-20 כחלק מבתיה הראשונים של שכונת הבוכרים. למבנה חזית קדמית (לרח' רבנו גרשום) בעלת פתחים ופרטי אבן מרשימים על קו אפס לרחוב. למבנה חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית גבוהה אך בשל מצב השתמרותו רק קירותיו וחזיתותיו החיצוניים נותרו מקוריים ושלמים ולכן ערכיותם רבה לשימור.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יח. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור פיתוח עירוני - מגורים ג'. יט. התייחסות לתכנית הבנייה- עיר הסטורית, ע"פ חתך רחוב קיים ומאושר. כ. תכנית שכונתית- 1358, תכנית מתאר לשכונת הבוכרים, מע"ר צפון עד 5 קומות. כא. תקן חנייה עירוני- נמוך 1:3.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני, תואם.					
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		

		כן/לא/ל"ר	שצ"פ
		כן/לא/ל"ר	מבני ציבור
		כן/לא/ל"ר	עתודות / אחר

חווות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

לא התקבל	התובע העירוני
לא התקבל	חברת הגיחון מח' המים
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 22.6.25 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 028 /2025 מספר תיק שימור 6717 נתונים כלליים	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

כתובת	
בית שמחה יזדי- רבנו גרשום 4, הבוכרים	
שם המבקש	
מגישים : מחקרים תורניים בע"מ תורה מפוארת. עורכי בקשה : זאב ארד	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1338623	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30085	
98	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת 8 קומות למבנה היסטורי טורי קיים בן קומה אחת ליצירת מבנה חדש בן 9 קומות (קומה עליונה חלקית) וגג שטוח מעל 3 קומות תת"ק ושינוי יעוד המבנה ממגורים למבני ציבור, דיור מוגן ומעונות סטודנטים.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : שכונת הבוכרים	
שימור סטטוטורי	
כן. 3 חזיתות לשימור בתב"ע תקפה 101-0845180	
רשימת שימור	
נכלל ברשימת שימור (מס' אתר 933, 11)	

מבנה היסטורי כן. שנת בניה לפני 1917 (מקור: תיק תיעוד. אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד תיעוד מקדים (ערן בן-דב קיויתי, מאי 2024) התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף מחוזית ביום: 4.6.25 מצב מוצע: מוצעת תוספת 8 קומות למבנה היסטורי קיים בן קומה אחת ליצירת מבנה חדש בן 9 קומות (קומה עליונה חלקית) וגג שטוח ('ירוק') מעל 3 קומות תת"ק ושינוי יעוד המבנה ממגורים למבני ציבור, דיור מוגן ומעונות סטודנטים. מצב קיים: בית שמחה יזדי: מבנה היסטורי טורי קיים בן קומה אחת שנבנה בראשית המאה ה-20 כחלק מבתייה הראשונים של שכונת הבוכרים. המבנה המקורי היה טורי חד קומתי בעל גג רעפים וכלל אגף אחורי נוסף, חצר פנימית מעל בור מים וכן חצר אחורית נמוכה יותר. חזית המבנה הקדמית/ראשית פונה לרחוב רבנו גרשום וכוללת פתחים ופרטי אבן מרשימים על קו אפס לרחוב. בעשור השני של המאה ה-21 בשל פעולות בניה וקריסת חלקים מהמבנה ובחצרות נבנה מחדש גג המבנה תוך שינויים מבניים ושימוש בחלק מהרעפים המקוריים. הערכת משמעות האתר: בית שמחה יזדי: מבנה היסטורי טורי קיים שנבנה בראשית המאה ה-20 כחלק מבתייה הראשונים של שכונת הבוכרים. למבנה חזית קדמית (לרח' רבנו גרשום) בעלת פתחים ופרטי אבן מרשימים על קו אפס לרחוב. למבנה חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית גבוהה אך בשל מצב השתמרותו רק קירותיו וחזיתותיו החיצוניים נותרו מקוריים ושלמים ולכן ערכיותם רבה לשימור. תכנית מאושרת בתוקף: 101-0845180 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים ג תכניות קודמות בשטח התכנית: 28.4.1974: תכנית 1358: מגורים 3 מיוחד. המבנה מוגדר לשימור ושיקום. התאמת קומות חדשות לקיים 25.3.1990: תכנית 3276: מגורים 3 מיוחד. המבנה מוגדר לשימור ולשיקום. תוספת קומה אחת בלבד. 15.3.2004: תכנית 3276 א: אזור מגורים 3 מיוחד. סימון חזית קדמית לשימור. תוספת עד 3 קומות בלבד. 6.11.2021: תכנית 101-0845180: אזור מגורים ג. הגדרת חזיתות לשימור ופנים המבנה להריסה. נספח שימור היתרים: אין מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות תיאום תכנון:	
---	--

לא בוצע תיאום. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון חוו"ד מח' שימור לדחות הבקשה מהטעמים הבאים: - מוצעים נפחי בניה חריגים מנפחי הבניה המאושרים במבנים הסמוכים, בסביבה ההיסטורית ובמדיניות הבינוי המאושרת למע"ר צפון. - מוצע גובה בינוי של 9 קומות החורג באופן משמעותי ממדיניות הבניה לגובה באזור זה- עד 5 קומות בלבד. - מוצע בינוי בעיצוב חזיתות זר ושונה באופן מהותי מאופייה ההיסטורי והמסורתי של שכונת הבוכרים	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
חריגה ממדיניות, תוספת שטחים על תב"ע קיימת שלא נוצלה.	תוספת שטחים למבנה ציבור	התאמה לחזון העיר
אין	אין	כלכלת היישוב/ הרשות:
אין	אין	השפעות חברתיות:
ללא תוספת מקומות חניה.	אין	תשתיות ותחבורה:
מוצעים נפחי בניה בחריגה משמעותית מנפחי הבניה המאושרים במבנים הסמוכים, בסביבה ההיסטורית ובמדיניות הבינוי המאושרת למע"ר צפון: מוצע מבנה בן 9 קומות באזור המיועד ל-5 קומות בלבד.	אין	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנון המוצע, נפחי הבניה וגובה הבינוי המוצעים בתכנית אינם הולמים את המגרש שבתחום התכנית דנן ומציעים חריגה משמעותית ובוטה מהמדיניות המאושרת באזור- מדיניות מע"ר צפון עד 5 קומות.
2. מוצע בינוי בעיצוב חזיתות זר ושונה באופן מהותי מאופייה ההיסטורי והמסורתי של שכונת הבוכרים
3. במגרש שבתחום התכנית דנן הוגשה ואושרה תב"ע נקודתית מס' 845180 לתוספת קומות, שטחים ויח"ד אשר קבעה נפחי בינוי תואמים מדיניות והוראות שימור: 5 קומות על 2 קומות מרתף ו-21 יח"ד בשנת 2021. זכויות הבניה לא נוצלו והבינוי לא בוצע. על אף התכנית דנן מציעה בינוי למבנה בשימוש ציבורי, התכנון המוצע אינו פרופרציונלי למגרש שבתחום התכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יהודה הלוי	מוביל תכנון אזורי	29.6.2025	

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1450774
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	משהור מוחמד
עורך התכנית:	נישה - שיקא אדריכלות אלון שיקאר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	04/06/2025
כתובת	פרופ' אבנר חי שאקי 14, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
30962	58	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 5.

<u>התכנית מציעה תוספת קומת מרתף לשטחי אחסנה למבנה קיים כדלהלן:</u> - קביעת ייעוד למגורים ג', ללא שינוי. - קביעת סך השטחים בתכנית ל- ל- 4,183.87 מ"ר. מתוכם 1,618.97 מ"ר עיקרי ו- 2,564.9 מ"ר שירות המהווים 264% אחוזי בניה. - קביעת סך יח"ד ל- 16, ללא שינוי. - קביעת מס' הקומות ל- 4 קומות מעל 4 קומות מרתף, סה"כ תוספת קומת מרתף אחת. - קביעת הוראות בינוי ושלביות ביצוע. - קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר - מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	16	1,578.78	100%	1,908.57	ללא תוספת יח"ד.
סה"כ	16	1578.78	100%	1,908.57	264% בניה מירבי
תיאור המצב הקיים					
מדובר במבנה מגורים מדורג חדש יחסית בן 4 קומות על 3 קומות מרתף בטופוגרפיה משופעת ברחוב אבנר חי שאקי, מורדות גילה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

<u>13157</u> - מורדות גילה מערב – קבעה למגרש ייעוד מגורים ג'. שנת 2012.			
היתרים:			
<u>2016/0775.00</u> - בניה חדשה / בניין חדש הופק-הוצא היתר בניה 16/12/2021			
<u>2016/0775.01</u> - חפירה ומילוי, הופק-הוצא היתר בניה 07/01/2021			
<u>2016/0775.02</u> - שינויים בבנין קיים, בניה חדשה / בניין חדש, הופק-הוצא היתר בניה 21/04/2025			
עבירות בניה:			
לא נמצאו עבירות בניה במערכת.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לא רלוונטי.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כב. ייעוד לפי תכנית המתאר- מגורים ג'			
כג. התייחסות לתבנית הבנייה- ע"פ תכנית מפורטת			
כד. תכנית שכונתית- 13157 – מורדות גילה מערב			
כה. תקן חנייה עירוני- גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		תואם.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1450774 – רח' פרופ' אבנר חי שאקי 14, מורדות גילה

כללי - מדובר בתכנית המבקשת הסדרת קומה למחסנים בתת הקרקע. התכנית חלה על חלקה 58 בגוש 30962, מדובר בגוש שומה. החלקה נמצאת בתחום גוש חדש 31908 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 58 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 640/2013 הרשומה מתאריך 02.02.2015. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
--	--

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד ממהנדס מוסמך להיתכנות ביצוע התוספת המוצעת.
2. 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 והבניה.
3. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הדיירים בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התכנית.

הערה:

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

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

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ	מוביל תכנון איזורי	22.6.2025	

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1381391
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אגף מבני דת עיריית ירושלים
עורך התכנית:	זיידמן משה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	08/05/2025
כתובת	בצומת רח' קורץ פינת רח' שלמה ארגוב, ארנונה החדשה

גוש	חלקה	בשלמות
30696	20	כן

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

מטרת התכנית: תוספת שימוש לטובת הקמת בית כנסת ותוספת כיתת גן כתוספת קומה מעל הבינוי הקיים. עיקרי והוראות התכנית: א. שינוי ייעוד קרקע מ'שטחים למבני ציבור' לייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור'. ב. קביעת שטחי בניה מירביים לסה"כ 2010 מ"ר מתוכם: למבנים ומוסדות ציבור לדת 680 מ"ר עיקרי 380 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו-600 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ועבור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך 355 מ"ר עיקרי ו-25 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. ג. קביעת מספר קומות מירבי ל 4 קומות מעל הכניסה ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת עבור השימוש למבנים ומוסדות ציבור לדת ו 2 קומות מעל הכניסה הקובעת למבנים ומוסדות ציבור לחינוך לפי נספח הבינוי. ד. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. ה. קביעת השימושים המותרים בייעוד קרקע. ו. קביעת הוראות להליך רישוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. ז. קביעת שלביות ביצוע.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		1,330.92	100	מבנים ומוסדות

סה"כ כ-151% בנייה מרביים	ציבור לדת: 1,630 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור לחינוך: 380 מ"ר סה"כ: 2,010 מ"ר				
		100	1,330.92		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בחלק הדרומי של המגרש קיים מבנה בן קומה אחת עם שתי כיתות גני ילדים, החלק הצפון מערבי ריק מבינוי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 4748'ז משנת 2000 ייעדה את שטח התכנית לשטח לבניין ציבורי, גן ילדים ב 250 מ"ר בקומה אחת.					
היתרים: 2016/1216.00 היתר משנת 2017 למבנה חד קומתי עבור 2 כיתות גני ילדים.					
עבירות בניה: לא נמצאו במערכת העירונית					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כו. ע"פ תכנית מתאר 2000 שטח המגרש מיועד לאזור מגורים עירוני, עד 6 קומות. כז. תכנית שכונתית – אין. כח. תקן חנייה עירוני לפי 5166ב'.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם, אזור פיתוח עירוני.					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	כן	לא			
מבני ציבור	כן	כן			
עתודות / אחר	ל"ר				
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק					
					אגף מבני ציבור-

הנדון : חוות דעת לתב"ע 1381391, ארנונה החדשה 1. מיקום : שכונת ארנונה החדשה, בצומת רח' קורץ פינת ורח' ארגוב שלמה. גוש/חלקה : 30696/20. 2. שטח התכנית : 1.329 דונם. 3. בעלי עניין : מגיש התכנית – רשות מקומית – עיריית ירושלים. עורך התכנית – משה זיידמן – מ. זיידמן אדריכלים. 4. מצב סטטוטורי : במצב התכנוני המאושר בהתאם לתוכנית 4748 כל שטח המגרש מוגדר כשטח למבני ציבורי עבור גניי וקיימים בו שתי כיתות גניי בקומה אחת עם כניסה מרח' ארגוב שלמה. 5. מצב מוצע : שינויי ייעוד קרקע ל'מבנים ומסדות ציבור' בהתאם לנוהל מבא"ת. הרחבת הבינוי הקיים ע"י הצעה לתוספת כיתת גן כתוספת קומה מעל הבינוי הקיים. הקמת בתי כנסת לשתי קהילות ע"י בינוי ופיתוח באזור הלא מפותח של המגרש הכולל תוספת שימושים, זכויות, קומות ועדכון קווי בניין. 6. שטחי בינוי : מבנה דת – 680 מ"ר עיקרי + 350 מ"ר שרות = 1,030 מ"ר סה"כ מבנה חינוך – 355 מ"ר עיקרי + 25 מ"ר שרות = 380 מ"ר סה"כ 7. הערות המחלקה : - הערות כלליות- 8. כתנאי לקידום התכנית יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור. - נספח בינוי- 9. יש לסמן את כל המבנים ומוסדות ציבור בצבע חום. 10. יש להציג תכנון של הקומה הקיימת. 11. יש לנצל את השטח מתחת לחצרות עד מפלס 766.40 שניתן לראות אותו בחתך. 12. יש להוסיף עוד שטחים למבני חינוך. 13. יש לבצע בדיקת התכנות לניצול השטח במגרש. 14. יש לבצע בדיקה תכנונית האם ניתן להשתמש במעלית אחת לבית הכנסת וגם לגן ילדים. - הוראות התכנית- 15. יש להוסיף לתוכנית סעיף חנייה. 16. כל השטחים יתוכננו כשטחים עיקריים (קיים סעיף המאפשר ניווד שטחים). 17. יש להגדיל את כמות מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. - נספח תנועה- 18. יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן. 19. יש להציג מפרצי/מתחמי הורדה והעלאת תלמידים. 20. יש לציין בצבע חום את מיקום החניות לטובת מבני הציבור.	המחל" לתכנון מבני ציבור אגף תברואה
--	--

הקמת בית כנסת והרחבת גניי בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת גודל, מיקום מתקן האשפה וכמות הפחים	
חו"ד תוכנית מס' – 1381391 הקמת ביהכ"ס ותוספת גניי בצומת רח' קורץ ורח' ארגוב בשכ' ארנונה, י-ם מונה תדפיס הוראות 3 מונה תדפיס תשריט 2 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30696 חלקה 20 – העתק רישום פנקס הזכויות נרשם בבעלות עיריית ירושלים מכוח הפקעה. נכסים 7740 - 2 גני ילדים של מנח"י שטחים אין שינוי הערות הנכסים 1. יש לקבל אישור מנח"י לשימוש בשטח.	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הקמת בית הכנסת ותוספת גני ילדים רחוב קורץ ורחוב ארגוב ארנונה רמת רחל אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. כמו כן אין לפגוע בשצ"פ הקיים. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון : חוות דעת לתב"ע 1381391, ארנונה החדשה [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 3 מתאריך 19.9.2024 ולגרסת תשריט מוצע 2 מתאריך 18.9.2024]	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

1. המקום : שכונת ארנונה החדשה, שטח בפינת רח' קורץ ורח' ארגוב, גוש 30696 חלקה 20. שטח התכנית 1.329 דונם. 2. מצב סטטוטורי : השטח מיועד לפי תכנית 4748' לשטח לבניין ציבורי – מגרש 110 בשטח 1,331 מ"ר. השימוש המותר בו הוא לגן ילדים, זכויות הבנייה המאושרות הן 230 מ"ר עיקרי, ו-60 מ"ר שירות, סה"כ 290 מ"ר בקומה אחת. התכנית המותרת במגרש היא 30% לכל היותר. בפועל קיימות בחלקו הדרומי של המגרש 2 כיתות גן ילדים בשטח בנוי בסך 256 מ"ר. 3. מצב מוצע : שינוי יעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 20 בשטח 1,331 מ"ר. תוספת שימושים, זכויות בנייה, קומות ושינוי קווי בניין. מוצעת תוספת לבינוי הקיים ע"י הוספת קומה מעל כיתות הגן הקיימות לתוספת כיתות גן, וכן תוספת שימושים לצורך הקמת בתי כנסת עבור שתי קהילות, בחלקו הצפוני הפנוי של המגרש. השימושים שייקבעו הם חינוך – גני ילדים ודת – בתי כנסת, תוך הפרדה מלאה בין הגישה והכניסה אל השימושים השונים. עבור "מבנים ומוסדות ציבור לדת" מוצע שטח בנוי כולל בסך 1,030 מ"ר, מתוכם 680 מ"ר שטח עיקרי. יותרו 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. עבור "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך" מוצע שטח בנוי כולל בסך 380 מ"ר, מתוכם 355 מ"ר שטח עיקרי. יותרו 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. 4. הערכת התכנית : 5. המגרש הנדון בנוי בשטח משופע, והמבנה הקיים כולל קיר תמך כלפי דרום, ולפיכך נראה כי ניתן לנצל את השטח שמתחת לגני הילדים הקיימים לתוספת קומה שחלקה חפורה. בבדיקה עם מנהלת המח' לתכנון מבני ציבור אדרי' ענת קליינמן מתברר שבמצב הנוכחי כמו שהמגרש בנוי לא ניתן להוסיף קומות מתחת לגני הילדים. עם זאת, ניתן להמליץ על בחינה של תוספת זכויות בעתיד מתחת לגני הילדים, בכפוף לבחינה קונסטרוקטיבית. 6. במגרש 109 ממערב מקודם בינוי של מרכז חדשנות רב-גילאי, בתיאום עם המינהל הקהילתי תלפ"ז. שטח המגרש הוא 806 מ"ר, והזכויות בו הן סה"כ כ-700 מ"ר. קומה אחת מתוך שטח זה, בשטח 350 מ"ר, תיבנה כמטלת יזם של היזם חברת "אזורים" (אשר מקדמת כיום היתר בנייה) ומעליו עתידה להיבנות קומה שנייה בשטח 350 מ"ר. אנו ממליצים לצרף את מגרש 109 לתחום התכנית המוצעת, על מנת לאפשר גם בו תוספת זכויות ושימושים, שתאפשר תוספת קומה או שתיים, ובכך להימנע מהצורך לקדם תב"ע נפרדת. 7. מעבר לכך, אנו תומכים בקידום התכנית.	
תוכנית 1381391 מוצע בניית בית כנסת שכונתי על מגרש ביעוד מבני ציבור הקיים בו גן ילדים ע"פ היתר 2016/1216.00. הערות : 1- הערות לתקנון בהמשך לפגישה שהתקיימה ב 21/1/2025 2- יש להוסיף טובלת מאזן חניה המציגה מצב קיים מול מוצע 3- בתקנון סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166' בכפיפות	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

המחלקה לנגישות	על מנת לקבל חוות דעת של המחלקה לנגישות יש להעביר למחלקה את נספח הפיתוח.
האגף למבני דת	תכנית 1381391 לתוספת כיתת גן ילדים ובתי כנסת. בהוראות התכנית (נבדק מונה תדפיס 3 מיום 19-9-24) יש לתקן כדלהלן. 1. סעיף 1.8 - מגיש / יזם יש לציין 2. 2. סעיף 2.1 תוספת זכויות ושימושים.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הוספת שטחי ציבור	
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת בית כנסת בשכונה וכיתת גן ילדים	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	לא מוצג פתרון חנייה	
סביבה ונוף:	גובה הבינוי תואם לגובה הבינוי באזור	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. לאור העובדה שמדובר על מגרש ציבורי בבעלות עירונית הועדה המקומית מחליטה להיות מגישה התכנית.
2. בטבלה שבסעיף 5, יש להוסיף שטחי הבנייה עבור השימוש למבנים ומוסדות ציבור לחינוך 50 מ"ר נוספים לצורך גמישות בתכנון בשלב הרישוי. שטחי הבנייה יוגדרו כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות.
3. יש לקבוע נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם שפ"ע בשלב היתר הבניה.
4. יש להציג מפרצי הורדה והעלאת תלמידים.
5. במסגרת הליך הרישוי פתרון חנייה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה.
6. יש לקבוע את השימוש עבור חינוך ודת ללא פירוט השימושים הספציפיים.
7. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
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.

הערות טכניות :

בהוראות התכנית :

10. בהתאם לחו"ד תושי"ה, יש להוסיף טבלת מאזן חניה המציגה מצב קיים מול מוצע.
11. בטבלה שבסעיף 5 יש לתקן את מס' הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם למוצע בנספח הבינוי.
12. יש לתקן את סעיף 7.2 בעניין מימוש התכנית באופן הבא : זמן משוער למימוש התכנית יהא 7 שנים מיום אישורה

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נעה מובשוביץ		29/06/25	

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1432053
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אלחזד אלישבע
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	04/05/2025
כתובת	רייכמן 12, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	212	כן
30086	211	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 2

התכנית מציעה תוספת יח"ד, קומות, מרפסות והכשרת עבירות בניה למבנה ללא היתר

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
2. קביעת סך שטחי הבנייה ל-1450.75 מ"ר מירבי מתוכם 986.9 מ"ר שטח עיקרי ו-205 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו-116.8 מ"ר שטח עיקרי ו-142.05 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת המהווים 578% בניה מירביים.
3. קביעת מספר יח"ד ל-8 קיימות ו-4 מוצעות, לפי נספח הבינוי
4. שינוי שטחי שירות לשטח עיקרי לטובת תוספת יח"ד חדשות במפלס מרתף.
5. קביעת מספר קומות ל-4 וקומה חמישית בגג רעפים מוגבה בשימוש.
6. הכשרת חריגות בניה קיימות.
7. קביעת קווי בניין חדשים.
8. קביעת שלביות ביצוע.
9. קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
10. קביעת הוראות הריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	13	250.58	100	1191.9	522% בניה מרבים
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים בין 4 קומות + קומת מרתף לטובת מגורים ומחסנים מרבית השטחים בנויה בחריגה. סה"כ 12 יח"ד.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית 3906 משנת 1990 אשר ייעדה את החלקה כ"אזור מגורים מיוחד". התוכנית אשרה גובה בנוי בין 2 ל 3 קומות כולל שימוש בחלל גג רעפים. אחוזי הבנייה שנקבעו כ155% בנייה מרבים. תכנית 4383 משנת 1994, אזור מגורים מיוחד (תואם לתכנית 3906). תוכנית מתאר 62 משנת 1959 קבעה ייעוד מגורים.					
היתרים: 1998/0085.00 - תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים, הופק היתר בנייה בשנת 1998, לא קיימים מסמכים במערכת.					
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה במערכת, אך ניתן לראות במערכת העירונית כי ישנם שטחי בניה שנבנו בניגוד להיתר הבניה במרבית מפלסי הקומות.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
מבנה שבמקורו היה מבנה היסטורי טורי שכלל חצר קדמית-צפונית אך עבר שינויים רבים כולל תוספות מאוחרות ששינו את אופיו ומראהו עד שכמעט בלתי ניתן להבחין יותר בחלקיו ההיסטוריים. כיום מדובר במבנה בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף (מחסנים ומגורים) ותוספות בניה גם במקום החצר הצפונית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כט. ייעוד לפי תכנית המתאר – עיר היסטורית ע"פ תכנית מתאר 2000 ל. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת לא. תכנית שכונתית – תוכנית מע"ר צפון בינוי עד 4 קומות לב. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1					
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		ל"ר			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת		ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י	מוצע בתכנית	הערות		

	שצ"פ	מבני ציבור	עתודות / אחר
תדריך ההקצאות	לא	לא	לא
	לא	לא	לא
	לא	לא	לא

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1432053 – רח' רייכמן 12, בית ישראל כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת והכשרת שטחים ויח"ד ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 3906 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה בחלקות 211-212 בגוש 30086, מדובר בגוש שומה וחלקת אלו רשומות במשותף בפנקס בתים משותפים. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקות 211-212 מוצגות במפת גוש שומה 30086. - בחלקה 210 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 516/2014 הרשומה מתאריך 21.02.2021, תצ"ר זו קבעה את הגבולות המזרחיים של חלקות 211-212. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות : - יש להיצמד לנק' גבול g1, g2, g15 מתצ"ר 516/2014. - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	חו"ד שימור תאריך 4.5.25 מספר תיק שימור

7020	
נתונים כלליים	
כתובת	
רייכמן 12, בית ישראל	
שם המבקש	
מגישים : אלישבע ומאיר אלחדד. עורכי בקשה : דינה גלר	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1432053	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30086	
211, 212	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
הכשרת בניה, שטחים ויח"ד שנבנו בעבירה וחריגה מהיתר בניה 1998/0085.00 והרחבת יח"ד בחלל גג רעפים במבנה קיים בן 4 קומות וגג רעפים מעל מרתף (12 יח"ד) ליצירת מבנה תואם למצב קיים בן 4 קומות וקומה חמישית בגג רעפים מוגבה מעל קומת מחסנים, סה"כ 13 יח"ד.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (בית ישראל)	
שימור סטטוטורי	
לא	

רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד לא נמצא/קיים התייחסות למסמכי התכנית שהוגשה ביום: 11.2.25 מצב מוצע: מוצעת הכשרת בניה, שטחים ויח"ד שנבנו בעבירה וחריגה מהיתר בניה 1998/0085.00 והרחבת יח"ד בחלל גג רעפים במבנה קיים בן 4 קומות וגג רעפים מעל מרתף (12 יח"ד) ליצירת מבנה תואם למצב קיים בן 4 קומות וקומה חמישית בגג רעפים מוגבה מעל קומת מחסנים, סה"כ 13 יח"ד. מצב קיים: מבנה שבמקורו היה מבנה היסטורי טורי שכלל חצר קדמית-צפונית אך עבר שינויים רבים כולל תוספות מאוחרות ששינו את אופיו ומראהו עד שכמעט בלתי ניתן להבחין יותר בחלקיו ההיסטוריים. כיום מדובר במבנה בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף (מחסנים ומגורים) ותוספות בניה גם במקום החצר הצפונית. הערכת משמעות האתר: מבנה שבמקורו היה מבנה היסטורי טורי שכלל חצר קדמית-צפונית אך עבר שינויים רבים כולל תוספות מאוחרות ששינו את אופיו ומראהו עד שכמעט בלתי ניתן להבחין יותר בחלקיו ההיסטוריים וללא ערכיות. תכנית מאושרת בתוקף: 3906 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (ג30086)- אזור מגורים 28.1.1990: תכנית 3906: אזור מגורים מיוחד 28.10.1994: תכנית 4383: אזור מגורים מיוחד (תואם לתכנית 3906) היתרים: 13.5.1998: היתר 1998/0085.00: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים 3.6.1999: היתר 1998/0085.01: שינוי שם בהיתר מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות בלבד תיאום תכנון: לא בוצע, תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון חוו"ד שימור	
--	--

	לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : - שימור: מדובר במבנה שבמקורו היה מבנה היסטורי טורי שכלל חצר קדמית-צפונית אך עבר שינויים רבים כולל תוספות מאוחרות ששינו את אופיו ומראהו עד שכמעט בלתי ניתן להבחין יותר בחלקיו ההיסטוריים. לפיכך אין למבנה ערכיות וחשיבות היסטורית, אדריכלית או עירונית למעט היותו חלק מרצף בינוי טורי אופייני לשכונת בית ישראל ויש לשמור עליו ככזה. - תיעוד: כתנאי לכל דיון בבקשה יש להגיש תיק תיעוד (המפרט תולדות המבנה, מקורותיו ההיסטוריים ושלבי בנייתו וכן את מצב השתמרותו הנוכחית) בהתאם להנחיות העירוניות. - גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון-4 קומות בלבד, ללא גג מוגבה. יש להציג את התאמת הבינוי המוצע לגובה המבנים הסמוכים לו בבניה הטורית (תכנית צל). - מרפסות: יש להציע מרפסות בהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24) לפיהן יש להרחיק מרפסות מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
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	תוספת יח"ד.	התכנית מציעה חריגה ממדיניות מאושרת מע"ר צפון – בניה עד 4 קומות.
כלכלת היישוב/ הרשות:	אין	אין
השפעות חברתיות:	אין	אין
תשתיות ותחבורה:	התוכנית נשענת על תשתית הסעת המונים במרחק של כ- 250 מ' הליכה לציר רק"ל.	
סביבה ונוף:	אין	התוכנית מציעה בינוי בהיקף חורג מהמדיניות הקיימת.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בינוי מוצע ומצב קיים: על פי ה GIS נראה כי קיימות חריגות בניה רבות כגון תוספת קומות וסגירת מרפסות. בתיאום תכנון עם עורך התכנית נטען כי ישנו היתר בניה בתוקף עבור תוספת קומות ושטחים – היתר זה לא אותר במערכת ולא סופק ע"י עורך התכנית ולפיכך נוצר מצג שווא במסמכי התכנית. בנוסף, רוב התכנון המוצע המוצג במסמכי התכנית מסומן להכשרה – ולכן לא ניתן לקבוע מס' יח"ד קיים ומאושר ושטחי בנייה מאושרים בפועל.
 2. יש לסמן את הבינוי בהתאמה לתכניות מאושרות ולהיתרי בניה ולסמן את כל מה שלא מאושר כחדש.
 3. גובה בינוי: יש לצמצם בינוי מוצע לגובה תואם למדיניות מע"ר צפון – 4 קומות וגג רעפים ללא הגבהה.
 4. בהמשך לנ"ל, לא מוצע פתרון אוורור תקני ליח"ד מוצעות 1 ו 2 בקומת המרתף- ישנם חלונות שאינם עומדים בתקן על פניו ובנוסף, לדירה 2 מוצעת חצר אנגלית לא תקנית. ככל ולא ניתן להציע יח"ד בעלות גובה ראש תקני ופתרון אוורור הולם בקומת המרתף- יש להציע שטחי אחסנה ללא שימוש כשטח עיקרי.
 5. גג רעפים: הגג יוצע ללא הגבהה ומדלפות קו 0, כל החלל יהיה מקורה ללא מרפסות עיליות ובשימוש למגורים.
 6. כל המערכות יוכנסו לחלל הטכני ללא גובה ראש, יש להראות גישה ברורה לכלל דיירי הבניין.
 7. יש לסמן כניסות לחדרים בדירות המוצעות 11 ו 12.
 8. גובה קומה למגורים בקומת המרתף יהיה מינ' 2.50 מטרים ולא 2.20 כמסומן בנספח הבינוי. יש להציע גובה קומה תקני.
 9. מרפסות: יש להציע מרפסות בתיאום עם מחלקת תכנון בהתאם למרפסות האופייניות בסביבה .
 10. יש לסמן חריגות בניה וסגירות לא מאושרות לפירוק.
 11. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
 12. מידע תכנוני: יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות:
- יש להיצמד לנק' גבול G15, G2, G1 מתצ"ר 516/2014.

- המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
- 13. 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.
- 14. 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.
- 15. ערה: 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.

הערות טכניות:

1. יש לעדכן רקע בתוכניות קומת הקרקע ומרתף.
2. הדירות 6 ו-8 הן רב כניסות, יש להציע כניסה אחת לכל דירות.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יונה כהן	מוביל תכנון אזורי	22.06.2025	

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1308808
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	איזיקוביץ דברה
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	29/07/2024
כתובת	מדבר סיני 10 , גבעת המבחר

גוש	חלקה	בשלמות
	53	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרות התכנית: תוספת זכויות בניה לשם הרחבת יח"ד 1 מתוך 2 יח"ד הקיימות בתחום החלקה ותוספת בריכה. עיקרי הוראותיה: 1. קביעת שטחי בניה מירביים 2. קביעת מס' הקומות 3. קביעת הוראות בגין תוספת בריכת שחיה 4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ עקירה
--

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
20/02/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : סעיף 2בהחלטה מתאריך 11.09.2024 מבוטל- " התכנית מוגשת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א) 14. קיימת אי התאמה של השטחים המרביים בין טבלה 5 לחישוב הסכמטי בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין השטחים. נראה כי קיימת חריגה בשטחים מהמותר עפ"י סעיף 14 , יש לצמצם את השטחים למותר בסמכות מקומית בתאום עם מחלקת תכנון העיר." במקומו יבוא - " שטחי הבניה יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה לפי סעיף 62א(א)(13ב).

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר הקמת בריכה, בחזית האחורית בלבד, במרחק של 1 מ' מגבול המגרש האחורי ועד 3 מ' מגבול מגרש צידי, בהתאם למדיניות מהנדס העיר לבריכות פרטיות. יש להשלים את חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הקמה של בריכה פרטית בתחום המגרש, ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 11.09.2024 ימשיכו לחול.	
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים. התכנית מוגשת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א) 14. קיימת אי התאמה של השטחים המרביים בין טבלה 5 לחישוב הסכמטי בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין השטחים. נראה כי קיימת חריגה בשטחים מהמותר עפ"י סעיף 14, יש לצמצם את השטחים למותר בסמכות מקומית בתאום עם מחלקת תכנון העיר. יש לציין בהוראות התכנית בסעיף 1.4 לפי איזה סעיף בחוק מבוקשות הרחבות, כמו כן יש לציין בטבלת שטחים המוצגת בנספח בינוי בהתאם. במסגרת היתר מאושר מס' 1969/1295.05 אושרה יחידת דיור מכוח סעיף 117 (הוראת שעה) (שטח 45 יחידה מ"ר) במסגרת תכנית זאת מבקשים להרחיב את היחידה. לא ניתן לאשר הרחבות ליחידה זאת מאחר ותתקבל יחידת דיור עצמאית עם כניסה נפרדת מבחוץ ולא דיורית. - שטח הדירה המפוצלת לא יעלה על שטח הדירה בהיתר בתיאום עם מחלקת התכנון. גבולות התכנית וקווי בניין- נראה כי קיימת פלישה לשטח חלקות מצרניות 52 ו43 עבור גדרות. יש לסמן להריסה את הפלישה ותנאי לתחילת עבודות יהיה הריסתה בפועל אל א עם תתקבל הסכמה של הבעלים של חלקות הסמוכות להותרת הקירות הקיימים.. מוצעת בריכת שחיה מחוץ לקווי בניין. המגרש גובל במגרשים אשר כוללים מגורים, ניתן להציע בריכה בהתאם להנחיות של מחלקת הרישוי בעניין זה). יש לסמן קו בניין בריכה בהתאם. יש לסמן את קו הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית זו. נפח הבינוי	11/09/2024

בחזית דרומית התכנית מציעה מחסן כולל חלון וחצר אנגלית לאוורור. יש לציין כי יותר חלון רפפה שלא יפחת מ-2% משטח רצפתו ומקסימום בגודל 60/80. שטח חצר אנגלית יצומצם בהתאם.

יש לציין כי מעלית מבוקשת בהתאם להיתר מאושר מס' 1969/1295.05.

מתקנים טכניים על הגג הבניין יהיו בנסיגה מחזית קדמית ויוסותרו על ידי מעקה גג או כל פתרון אחר בתאום מול מחלקת תכנון.

מרפסות זיז- יהיו המשכיות ועוקבות למרפסת מקורית הקיימת במפלס 3.05-

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.

יש להציג מיקום חניה בהתאם להיתר מאושר מס' 1969/1295.05

כללי:

בנספח בינוי יש להתאים בין תכניות וחתיכים: לדוגמה חתך א-א אינו תואם לתכנית לעניין מרפסות וכד'

תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה פירוק כל עבירות הבניה המסומנות בתכנית.

יש להציג תכנית קומת קרקע על רקע תכנית מדידה ולסמן את כל הבינוי הקיים בלי היתר להריסה בקו צהוב. יש להציג אלמנטים להריסה גם בתשריט מצב מוצע.

יש לסמן בחץ על גבי התכניות את הכניסות אל הבניין.

יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת למספר יח"ד מספר קומות וגובה הבניה.

להוסיף סעיף חיזוק מבנים לפי ת"י 413.

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

של אגף שפ"ע.

.

עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

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

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

הערה:

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

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים .**
ישנם כמה הבהרות לעניין החלטת הוועדה שיש לתקן .
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, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

6. יובהר כי התכנית אינה מבקשת דיורית במסגרת התכנית.
7. בחלקה קיימת דירה שפוצלה בהיתר בניה והתכנית מציעה חילופי שטחים בחלוקת הדירה ואין מניעה להציע זאת במסמכי התכנית.
8. לעניין הגדר שפולשת מחוץ לגבולות החלקה – הגדר בחלק הצפוני שפולשת לחלקה 43 תסומן להריסה ולכן אין צורך בקבלת הסכמות ש חלקה 43 לעניין זה.
9. לעניין הגדר שפולשת לחלקה 52 – בהסכמה עם הבעלים של החצר הצמודה לתכנית אין צורך לסמן את הגדר להריסה, מדובר בגדר וחניה שחלקה נמצאת בחלקה 52 , יש לצרף חתימה של דייר זה בלבד בתיאום עם מחלקת התכנון.
10. לעניין ההחלטה בנושא סימון עצים , העצים סומנו בהתאם לסקר והסעיף מבוטל, אין לסמן עצים מחוץ לקו הכחול התכנית.
11. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות קודמות ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1331529
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	החברה להקמת קרית זכרון קדושים בע"מ
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	05/03/2025
כתובת	שמגר 21, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30236	146	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 3

תוספת שטחים ליחידות דיור מוגן, מסחר ואחסנה בבניין דיור מוגן - פנינת חמד ברחוב שמגר 21, רוממה. 1. קביעת בינוי לתוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח כמפורט להלן: קביעת בינוי בקומות החניה לתוספת שטחים עיקריים עבור ספא, הכשרה ותוספת מחסנים. קביעת בינוי בקומת חניה 2 לשם פיצול חלל חניה, לחלל מחסנים בגלריה. קביעת בינוי בקומות 4,5,6 לשם תוספת שטחי מסחר ומשרדים. קביעת בינוי בקומה 16 לשם הסבת שטחי שירות - גג טכני, לשטחים עיקריים ליחידות דיור מוגן ותוספת יחידות חדשות. 2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל - 24,615 מ"ר. מתוכם: 15,139 מ"ר שטחי בניה עיקריים (11,619 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 3,520 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 9,476 מ"ר שטחי שירות (2,834 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 6,642 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). לדיור מיוחד 22,099 מ"ר שטחי בניה כוללים, למבנים ומוסדות ציבור 500 מ"ר, למסחר 1,885 מ"ר כוללים, ולתעסוקה 131 מ"ר כוללים. 3. הגדלת מספר הקומות ל - 12 קומות מעל הכניסה ו - 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. תוספת של קומה. 4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 5. קביעת שלביות ביצוע לשם הקמת תוספות הבניה כאמור. 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. קביעת הוראות בגין הריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור / עקירה / העתקה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
שטח מסחרי מיוחד		3,156.91	100	17,973	569.32% אחוזי בניה מרביים. מתוכם: 15,773 מ"ר מרביים למגורים מיוחד, 500 מ"ר מרביים למבנים ומוסדות ציבור, 1,569 מ"ר מרביים למסחר, 122 מ"ר מרביים לתעסוקה.
סה"כ		3,156.91	100	17,973	
תיאור המצב הקיים					
פינת הרחובות שמגר ותכלת מרדכי בניין סביב חצר המשמש גם דיור מוגן. בניין בן 11 קומות מעל קומת מסד בחזית מסחרית. סה"כ 12 קומות מעל הרחוב.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 6634 מאושרת משנת 2000 – מגרש מספר 1. יעוד הקרקע שטח מסחרי מיוחד. שימושים: דיור מוגן/בית אבות, מסחר ומקווה. מס' הקומות הוא 8 קומות מעל מפלס +0.00 ו-4 קומות מתחת למפלס -0.00 . סה"כ שטחים מאושרים הם 22,788 מ"ר כוללים. מתוכם, 12,223 מ"ר שטחים עיקריים מעל מפלס +0.00 לדיור מוגן, 1,390 מ"ר שטח עירי למסחר מתחת למפלס ה-0.00+, ו-500 מ"ר שטח עיקרי למקווה מתחת למפלס ה-0.00+. 1,486 מ"ר שטחי שירות משותפים לכל השימושים (688 מ"ר מעל -0.00+, 798 מ"ר מתחת למפלס -0.00+). קומות החניה משותפות לכל השימושים. מספר חדרי דיור מוגן / בית אבות לא יעלה על 200. שטח הגג מעל הדיור מוגן ישמש כשטח פתוח לשימוש דייריו. חניית אוטובוסים עבור הדיור המוגן תהיה בתחום החניון התת קרקעי בלבד. מאושר שטח עם זכות מעבר לציבור בצד הצפוני של התכנית.					
היתרים: 1999/0118.00 – הופק היתר ב-1999. הריסת בניין קיים וחפירה. 1999/0118.02 – הקמת בניין חדש, הופק היתר בניה – לא נמצא במערכת. אושרו 10 קומות מעל 3 קומות חניה עם הקלות. בהיתר זה, פוצלה הבקשה, בשלב זה יוצא היתר למפלסים 16.00 - עד 0.00, סה"כ 5 קומות. 1999/0118.04 – הופק היתר ב-2010 תוספת שתי קומות לדיור מוגן לבניין קיים ותוספת קומת חלל טכני. סה"כ 12 קומות מעל מפלס רחוב שמגר, ותוספת מקומות חניה בתת הקרקע ותוספת מסחר. סה"כ שטחים מאושרים 22,760.42 מ"ר. מתוכם 14,090.56 מ"ר שטח עיקרי, 3,274.67 מתחת לכניסה הקובעת (מתוכם 1,387.11 מ"ר שטחי מסחר ו-493.15 מ"ר שטחי מקווה), ו-10,815.89 מ"ר מעל לכניסה					

הקובעת. ו 8,670.72 מ"ר שטחי שירות (1,832.12 מ"ר מעל לכניסה הקובעת, 6,838.6 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).			
1999/0118.06- תכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר אושרה ב-2013 אין שינוי בשטחים. שינויים פנימיים.			
1999/0118.08- הופק היתר ב2014 התקבלה בקשה לחידוש היתר 99/118.04			
עבירות בניה:			
2023/3379.00: הופק צו הריסה מנהלי עבור בניה קונסטרוקציה מסיבית ללא היתר.			
2023/3554.00: הופק צו הפסקת עבודה.			
2024/4325.00: התקבלה תלונה בניה ללא היתר בקומה 16.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לג. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני מוצע לפי תכנית כוללת כחלק מאזור התעשייה רוממה.			
לד. תכנית שכונתית- תכנית אב לאזור תעשייה רוממה הגדירה את המגרש כשטח למוסד לפי תכנית 6634.			
מגרשים מעל 3 דונם, 270% בניה, 8 קומות, 45% תכסית.			
לה. תקן חנייה עירוני- בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	התכנית כוללת 500 מ"ר שטח ציבורי מאושר למקווה פרטי.	
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1331529 – רח' שמגר 21, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות לבניין לדיור מוגן משולב מסחר. התכנית חלה על חלקה 146 בגוש 30236, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית

	משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 146 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1263/2007 הרשומה מתאריך 27.03.2008. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	ירושלים, ד' תמוז תשפ"ה 30 יולי 2025 אל: נורה שקור, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: אלימור לוי תעזי, מתכננת ערים, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת מעודכנת לתכנית 1331529 רוממה חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 7 של הוראות התכנית, וגרסה 3 של תשריט מצב מוצע מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רוממה ברחוב שמגר 21 גוש: 30236 חלקה 146. שטח התכנית: כ-3.161 דונם. 1. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תב"ע 6634 שקבעה את היעוד ל"אזור מסחרי מיוחד" (מגרש 1). 2. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המבקשת תוספות לבניין קיים כדיור מוגן משולב מסחר. התכנית מציעה תוספות בקומות החניון לטובת אחסנה ושימוש הדיירים, תוספות בקומות המסחר ובלובי הבניין ותוספות 16 חדרי דיור לדיור המוגן כהשלמה לקומת גג קיימת, ללא שינוי בגובה הבניין הסופי. מתחם הדיור מופעל כיום על ידי חברת פרידלנד נכסים. 3. התייחסות והמלצות המחלקה למדיניות התכנון לתכנית המוצעת: לאחר בחינה מחודשת של התכנית, המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: המבנה אינו מוכר כדיור מוגן למחלקה לאזרחים ותיקים באגף רווחה. מאחר וצוות מתכנני התכנית לא הבהיר למחלקה למדיניות התכנון האם מדובר בדיור מוגן הקיים בפועל או בדיור מסוג אחר שעתיד לייצר ביקוש לצרכי ציבור, ובהתאם

לתוספת 16 יחידות דיור, מבוקשת הפרשה מבונה בשטח של 100 מ"ר עבור צרכי חברה/קהילה/רווחה כגון דירה עבור אוכלוסייה המתמודדת עם צרכים מיוחדים/עולים חדשים וכדומה. - מבירור עם צוות האדריכלים של התכנית עולה כי קיים במבנה 500 מ"ר בנוי המשמש כמקווה פרטי. - התכנית תכלול הקצאת שטח בנוי לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה. - יש לתאם את מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים. ב ב ר כ ה, אלימור לוי תעזי	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
תוספת יחידות דיור מוגן	קיים גם שימוש כמלון / יחידות אירוח בניגוד למאוסר בתב"ע.	מוצע שטח מסחרי ומשרדים
כלכלת היישוב/הרשות:	הכשרה של שטחי מחסנים ויחידות דיור מוגן.	ביטול מקומות חנייה מאושרים
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/06/2025	דיון בועדה המחוזית להפקדה: *** התכנית ירדה מסדר היום
18/05/2025	דיון בועדה המחוזית להפקדה: *** התכנית ירדה מסדר היום
30/06/2025	דיון בועדה המחוזית להפקדה: *** התכנית ירדה מסדר היום

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- נראה שבמבנה פועל דיור מוגן וגם מלון בשם פנינת חמד. זאת בניגוד לשימושים המאושרים בתכנית 6634, לדיור מוגן, מסחר ומקווה. מלון וחדרי מלון הם שימוש נצרך, גם בשכונת רוממה, ולכן אין לנו התנגדות לשימוש זה. יש להוסיף לשימושים בסעיף 4.1.1 – חדרי אחסון מלונאי.

- 2- יש להבהיר בנספח הבינוי איפה ממוקמות יחידות המלון. יש להוסיף שטחי בניה עבור שימוש למלונאות בטבלה 5, זכויות והוראות בניה. יש לעגן בטבלה 5 ששטחי הבניה עבור מלונאות לא יעברו 20% מסך שטחי הבניה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
- 3- בנספח הבינוי מוצג אולם אירועים. להוסיף את השימוש לשימושים בסעיף 4.11 ולציין שטחים בטבלה 5.
- 4- טבלת זכויות והוראות בניה – טבלה 5 בהוראות התכנית - לציין שטחי בניה עבור כל השימושים, לציין מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. להתאים את שטח המגרש לטבלה 3.2.
- 5- להתאים בין שטח המגרש בטבלה 3.2 בהוראות התכנית בין המצב המאושר והמצב המוצע.
- 6- **שטח לשימוש דיירי הדיור המוגן:** התכנית המאושרת קובעת כי שטח הגג מעל הדיור המוגן ישמש כשטח פתוח לשימוש דיירי. בפועל, הגג משמש למערכות טכניות וליחידות דיור נוספות להכשרה / מוצעות. מבוקש להכשיר שטח מסחר קיים בחצר הפנימית של הבניין שנתפס ברובו על ידי שתי קומות עבור מסחר ומשרדים, בקומות 5 (+0.00), ו-6 (-3.47). חצר זו יכולה לשמש את דיירי הדיור המוגן במקום שטח הגג שנתפס. בנוסף, הדבר פוגע בעקרונות התכנון המקוריים של הבניין המתוכנן סביב חצר פנימית, וחוסם חדירת אור ואוויר טבעיים לדירות הפונות אליה. יש לסמן את שטח המסחר והמשרדים להריסה ולא להכשרה, ולהשיב את החצר הפנימית למצב המקורי, תוך שמירה על האפשרות של דיירי המקום להשתמש בה.
- 7- **תנועה וחניה** - התכנית מבטלת מקומות חניה וחניות נכים ומחסנים מאושרים ומסבה אותם לשטחים עיקריים לספא. יש להחזיר את מקומות החניה שבוטלו במקום אחר בהתאם לתקן החניה התקף בזמן יציאת ההיתר בכפוף לחו"ד תושייה.
- 8- תנאי להפקדה הוא אישור אגף תושייה לחניה המוצעת בתכנית עבור השימושים השונים, תוספת שטחי מסחר וספא, תוספת חדרי דיור מוגן, גובה ראש לחניה מתחת לגלריה מחסנים. לא יבוטלו מקומות חניה מאושרים. יוצגו מפרצי העלאה והורדה וחנית אוטובוסים המאושרים בתכנית 6634. החניה תהיה בתחום התכנית ובהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. יש לתקן סעיף 4.1.2 א' חניה בהוראות התכנית.
- 9- לסמן בתשריט מצב מוצע שטח עם זכות מעבר לציבור כמאושר בתכנית 6634.
- 10- קווי הבניין יסומנו בהתאם לקונטור המבנה הקיים.
- 11- בתשריט התכנית מסומנים עצים לשימור. יש להוסיף הוראות בתקנון.
- 12- התכנית מציגה תוספת שטחים עיקריים בתת הקרקע, תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעמידה בתקנות לעניין אוורור השטחים העיקריים בתת הקרקע.
- 13- לתקן את שלביות הביצוע בהוראות התכנית. מוצעות תוספות בקונטור המבנה בלי תלות בין המפלסים. אין סיבה לקבוע שהבניה תהיה מלמטה למעלה. יש להגדיר שתוספת הבניה בכל קומה תהיה ללא תלות בקומות האחרות.

14- **קומת גג טכני** - התכנית מציגה שינוי שימוש מחדר טכני על פי היתר 1999/118.06. ההיתר הוא בסמכות מהנדס עיר ללא תוספת שטחים, לכן יש להתאים שטח זה להיתרים קיימים (שטח טכני) או להציע להכשרה בתכנית המוצעת.

15- בהמשך לנ"ל, יש להציע מקום חילופי למערכות טכניות. ולהראות בצורה ברורה בכל החתכים והתכניות.

16- בקומת הגג, לא תותר בניה קלה, על כן, יש לסמן את כל הבניה הקלה הקיימת ללא היתר בניה להריסה, ולהציע תוספת חדשה מאותם חומרים שאושרו בהיתר בניה ולסמנה בקו אדום.

17- יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנה ומספר הקומות.

18- לוודא התאמה מלאה בין מה שמאושר בהיתר, בתב"ע והתכנית המוצעת. ולכתוב במלל מה מאושר בהיתר, ולסמן כתוספת / להריסה / להכשרה בינוי ללא היתר.

19- אין התאמה בין השימושים המוצגים בתכניות לבין החתכים. יש לוודא התאמה.

20- תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של העבירות על ידי מגיש הבקשה להיתר.

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות תכנית:

23- דברי הסבר לתכנית – יש לציין כל השימושים הקיימים במבנה.

24- סעיף 1.2 יש לציין זמן משוער למימוש תכנית 5 שנים.

נספח בינוי:

25- בחתך 2-2 במפלס 11.11- מסומן הכשרה לשטח משרדים, שטח זה אינו מסומן בתכניות. יש לסמן את השטח בתכניות ולהבהיר איפה ממוקמים, ולהוסיף את השטח להוראות תכנית ולתקן בכל המסמכים.

26- במפלס 9.09- מוצע הכשרת גלריית מחסנים, יש לתקן גובה מחסנים מוצעים וחניה מתחת.

27- יש לוודא גישה חופשית למאגר מים בקומה 16.10, לא מתוך שטחים פרטיים(ספא).

28- להשמיט את סימנים של תכנית מפורטת להיתר בניה כמו קווי קונסטרוקציה ובלוקים של כבאות.			
29- יש לדייק שם קומות בחתכים על פי כניסה קובעת, או להשמיט שם קומה.			
30- מפלסים שגויים על גבי החתכים, יש לתקן.			
31- במפלס +34.88, יש להשמיט את ההערה "שינוי שימוש משטח טכני עפ"י היתר 00/118.6, ולסמן אותו להכשרה.			
32- יש להציג תכנית פיתוח ברורה עם כניסות לבניין, כניסות לחניה.			
33- יש לסמן קו מקוקו דק עבור קו חתך בתכניות, כך שלא יסתיר חלק מהתכניות.			
34- יש לתקן תכנית גג ולשרטט בצורה ברורה על פי מה שקיים ומוצע עם מפלסים.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נורה שקור	מוביל תכנון	01.07.2025	

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1307966
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קרן קיימת לישראל
עורך התכנית:	אלומות עמיר נינה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	29/05/2025
כתובת	יער רמות, מצפון מערב לנחל שורק וליפתא

גוש	חלקה	בשלמות
30224	12	כן
30224	13	כן
30224	4	כן
30224	6	כן
30224	8	לא
30224	7	כן
30224	10	כן
30224	3	כן
30224	2	כן
30249	15	לא
30681	21	כן
30681	13	לא
30681	14	כן
30681	18	כן
30681	15	כן
30681	11	לא
30223	17	לא
30223	13	לא
30223	12	לא
30223	8	לא
30223	7	לא
30726	81	לא
31277	3	לא
31277	900	לא
31277	1	לא
30725	53	לא
30725	61	לא
30725	76	לא
31297	7	לא

לא	14	30224
לא	18	30224
כן	9	30224
כן	1	30224

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

יער רמות וקביעת השימושים העיקריים בו. 1. שינוי יעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, אזור לתכנון בעתיד ושטח לשמורת נוף, דרך מאושרת ושטח ללא תכנון, לשטח ציבורי פתוח, יער נטע אדם, יער טבעי וקרקע חקלאית. 2. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר - מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
יער טבעי		122,590.64	22.11	0	
יער נטע אדם		287,406.14	51.84	0	
קרקע חקלאית		88,334.42	15.93	0	
שטח ציבורי פתוח		56,076.87	10.11	0	
סה"כ		554,408.07	100	0	
תיאור המצב הקיים					
שטחים פתוחים בשוליים המערביים ודרומיים של שכונת רמות. קיימים שטחים מיוערים ושטחים חקלאיים ובוסתנים. חלק מהשטח נמצא בתחום אתר טבע עירוני נחל שמואל ואתר מצפה נפתוח ויער רמות (מערב).					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 2644 מאושרת משנת 1980 - שטח ציבורי פתוח פ-15 – לגינון, נטיעות, שבילים וכיו"ב. יפותחו ע"י היזמים מתקני ספורט לקהל הרחב. שטח פרטי פתוח – לפיתוח גנני שאין בו זכויות בניה. אזור לתכנון בעתיד ת.2. – יפותח באישורה של הועדה המקומית מטה יהודה. אין זכויות בניה. מ/200 מתאר מטה יהודה מאושרת משנת 1976 – יעוד הקרקע שטח לשמורת נוף. דרך מאושרת. אין זכויות בניה. תכניות שנגנזו 269753 יער קהילתי רמות - נגנזה 26.5.22 התכנית מציעה שטחים ביעוד יער, פארק / גן ציבורי, ספורט ונופש, שטח ציבורי פתוח, ושטחים פתוחים, על					

רוב שטח התכנית המוצעת כעת.

התכנית נדחתה על ידי הוועדה המחוזית. הוחלט שלאחר שיוגשו תסקיר השפעה על הסביבה, וכן בדיקות פרוגרמטיות ותחבורתיות, הוועדה תדון בהצעות תכנוניות עתידיות המבוססות על בחינות אלה, לשם גיבוש חלופה תכנונית מאוזנת.

113795 מתחם מגורים מצפה נפתוח - נגנזה 29/08/2018

התכנית מציעה פיתוח מתחם מגורים חדש מדרום מערב לשכונת רמות הכולל פיתוח למגורים, מבני ציבור, מסחר, שצ"פ, התוויית דרכים חדשות, שטח ליער. התכנית הציעה כ – 2,200 יח"ד חדשות, 25,000 מ"ר שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור, שטחים למסחר ותחנת תידלוק. התכנית על החלק הדרומי של התכנית המוצעת היום.

התכנית נדחתה על ידי הוועדה המחוזית. הוחלט שלאחר שיוגשו תסקיר השפעה על הסביבה, וכן בדיקות פרוגרמטיות ותחבורתיות, הוועדה תדון בהצעות תכנוניות עתידיות המבוססות על בחינות אלה, לשם גיבוש חלופה תכנונית מאוזנת.

תמל/ 1012 מורדות רמות - נגנזה 03/10/2017

14308 יער קהילתי רמות - נגנזה 15/03/2016

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית סותרת את תכנית המתאר החדשה המגדירה אזור זה כאזור עירוני למגורים.
2. התכנית סותרת את תכנית 6885 הנמצאת בהפקדה ומציעה בניה רוויה כאמור לעיל, פיתוח שטח ומערכת דרכים. התכנית עוכבה מספר שנים מכיוון שבעקבות ההחלטה של בית המשפט בנוגע לתכנית שינוי התמ"מ לאזור זה הוחזר הדיון בתכנית לוועדה הארצית. לאחר אישור מחדש של תכנית שינוי התמ"מ יהיה ניתן לדון בהתנגדויות לתכנית 6885 בין היתר של עמותת רמות למען הסביבה מגישי תכנית זו. עיריית ירושלים הביעה את דעתה בנושא קידום תכנית 6885 ותמיכתה בהקמת שכונה במקום ולכן לא ניתן לקדם תכנית זו המציעה את השטח כשטח פתוח.

124834 שכונת מגורים חדשה מצפה נפתוח - 23/02/2016 התכנית נדחתה

תכנית מצפה נפתוח מציעה פיתוח מתחם מגורים חדש צמוד דופן לשכונת רמות בשטח של 637 דונם, הכולל פיתוח למגורים, מבני ציבור, מסחר, שצ"פ, התוויית דרכים חדשות, תחנת תחבורה ציבורית, שבילים, טיילת, שטח ליער. התכנית הציעה כ – 2,152 יח"ד חדשות, שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור, שטחים למסחר. התכנית על כל שטח התכנית המוצעת היום ויותר.

התכנית נדחתה על ידי הוועדה המחוזית. הוחלט שלאחר שיוגשו תסקיר השפעה על הסביבה, וכן בדיקות פרוגרמטיות ותחבורתיות, הוועדה תדון בהצעות תכנוניות עתידיות המבוססות על בחינות אלה, לשם גיבוש חלופה תכנונית מאוזנת.

6885 תוכנית מתאר למצפה נפתוח 2000 י"חד דיור – נגנזה 12/04/2015

היתרים: ל"ר

עבירות בניה: ל"ר

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

לו. ייעוד לפי תכנית המתאר – רוב השטח הוגדר כאזור למגורים על פי תכנית כוללת. החלק הצפוני הוגדר כפארק – גן ציבורי.

לז. תקן חנייה עירוני – גבוה.

לח. אתר טבע עירוני – **מצפה נפתוח ויער רמות (מערב)** - מדרונות וכיפה מיוערים בחלקו התחתון של נחל שמואל בקרבת חיבורו לנחל שורק. כיפת מצפה נפתוח היא אחת הכיפות הצפוניות היחידות ללא בינוי בתחום הבנוי של ירושלים. הכיפה וסביבתה משמשים כאתר נופש ופנאי בטבע לתושבי רמות והסביבה. באתר עושר של גדול של בתי גידול ומיני צמחים.

לט. **נחל שמואל** - מכלול טבעי רחב ידיים בשולי העיר, ממערב לרמות. ערוץ צר ותלול ובו שילוב של מדרונות טרשיים של בתה ובוסתנים מעובדים בערוץ. לאורך הנחל מצוקים ועצים עתיקים.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1

רוב השטח מאושר כאזור פיתוח עירוני. החגורה המערבית בשולי התכנית מאושרת כיער טבעי לשימור על פארק מטרופוליני.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	נחל שמואל
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר	התכנית מגדירה יעוד לקרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, יער נטע אדם ויער טבעי.	
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
-----------------------------	-----------------------------

	שמירה על שטחים פתוחים	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
	הגדרה של שטח ציבורי פתוח	השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
	שמירה על שטחים פתוחים	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. המדיניות העירונית היא לא לבנות בשטחים פתוחים חדשים וערכים ברחבי העיר אלא להתמקד בהתחדשות עירונית המציעה חידוש של השכונות הקיימות על בסיס התשתיות הקיימות כיום ולכן עמדת עיריית ירושלים בהתייחס להחלטת הוועדה המחוזית שדנה בכל התכניות שהוגשו על מתחם זה יחדיו היא כי יש לשמור על השטחים הכלולים בקווי הכחול של התכנית כשטחים פתוחים כחלק מהשטחים הפתוחים הסובבים את העיר.
2. התכנית מציעה רצועת שצ"פ בצמוד לשולי שכונת רמות אשר תכלול טיילת נוף היקפית, שטחים ביעוד יער נטע אדם, יער טבעי וקרקע חקלאית. השטח נמצא בהמשך ישיר וטבעי של הפארק המטרופוליני בעמק הארזים, המשתרע ממערב, ובתחום אתר טבע עירוני מצפה נפתוח ויער רמות (מערב) ונחל שמואל. רוב הקרקע נכלל בתחום אזור פיתוח עירוני של ירושלים, שנקבע בתמ"מ/1/30.
3. לאורך השנים קודמו במקביל תכניות לפיתוח עירוני ותכניות לשימור השטחים הפתוחים. תכניות אלו נדחו על ידי הוועדה המחוזית עד להגשת תסקיר השפעה על הסביבה, בדיקות פרוגרמטיות ותחבורתיות, לשם גיבוש חלופה תכנונית שמאזנת בין הצורך במתן מענה לביקוש למגורים בעיר ירושלים ובין החשיבות בשמירת מערכות טבעיות, ואקולוגיות הייחודיות לשטח מצפה נפתוח ובשל הצורך בשמירת רצף השטחים הפתוחים.
4. מרבית שטח התכנית המוצעת כעת נכלל בתכנית 269753 יער קהילתי רמות שקודמה בעבר ונדחתה על ידי הוועדה המחוזית בשנת 2022 מהסיבות הנ"ל.
5. מדובר בשטחים פתוחים בעלי ערכיות גבוהה בשולי העיר ירושלים אשר נקבעו בתכנית אב למרחב הציבורי כפארק מטרופוליני ושטח פתוח טבעי לשימור. קו המגע בין שכונת המגורים לשטח הפתוח הוגדר כטיילת נוף. ולכן יש לקבוע את השטח ביעוד לשטחים פתוחים כיער נטע

- אדם ויער טבעי לשימור ברצף לתכנית 12000 פארק עמק האדום הגובלת בתכנית.
6. בהמשך להחלטות שהתקבלו על יד ועדות התכנון, יש להכין תסקיר השפעה על הסביבה, לקבל חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה ולהטמיע את הנחיותיהם בהוראות התכנית.
7. יש לוודא שגבולות השצ"פ המוצעים תואמים לשצ"פ ולטיילת הקיימת בפועל. ככל ואין התאמה, יש לתקן את תחום היעוד על מנת שניתן יהיה לייצר רצף והמשכיות בטיילת הקיימת העוטפת את השכונה.
8. בתחום התכנית אתר עתיקות מוכרז וקיימים עתיקות. יש להשלים חו"ד רשות העתיקות ולהטמיע הוראות במסמכי התכנית.
9. התכנית מתירה הקמה של מבנים בתחום יער נטע אדם עבור מצפורים. יש לשקול אם לקבוע זכויות בניה עבור מבנים אלו.
10. להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה לשטחים הציבוריים.
11. 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.
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית

13. סעיף 1.4 לתקן לסמכות מחוזית.

14. להשלים סעיף 3.2 מצב מאושר.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	מנהל צוות	26.6.25	

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1193739
סוג דיון:	הארכת מועד להתנגדויות
מגיש התכנית:	אלייב אדי
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	28/01/24
כתובת	קדימה 11, רמות

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30733	4		כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
מטרת התכנית : תוספות בניה לדירות קיימות לשם הרחבתן, הסבת שטח חניות למחסנים ולמגורים לשם הרחבת יח"ד מעליה, ותוספת שתי יח"ד על ידי פיצול שתי יח"ד קיימות. הוראות התכנית : - שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ב'. - קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן : - קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות 2 ו-1, קומת קרקע וקומה א' לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בהם, הכשרת בניה, הסבת שטחי שירות למגורים והוספת מחסן, בהתאם לנספח בינוי. - קביעת בינוי לשינוי שימוש בקומה 3 - (במפלס 12.15 ו-12.65) מחניות למחסנים וממחסן למגורים, לשם הרחבת יח"ד שמעל והכשרה של מחסנים קיימים בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. - קביעת בינוי להקמת חניה מקורה בקומה 3 - (במפלס 11.85-) בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת בינוי לפיצול 2 יח"ד קיימות לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי. - הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשטח ל - 3,945.95 מ"ר, מתוכם 2,995.39 מ"ר שטחים עיקריים (1,621.19 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו - 1,374.2 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), ו - 950.56 מ"ר שטחי שירות (13.12 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו - 937.44 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). - הגדלת מספר יחידות הדיור מ-25 יחידות דיור ל-27 יחידות דיור. - קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות בגין מבנה/ גדר להריסה. - קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :
	תכנית 1023084 במתכונת דומה במגרש זה נדחתה בועדה המחוזית בתאריך

13.2.22, כיוון שהציגה תכנון שאינו ראוי, הסבת שטחי מחסנים וחניה למגורים ללא פתרון לאור, אוויר ומיגון. התכנית החדשה גם היא מציגה תכנון מאולץ ופתרונות אוורור ואור חלקיים עבור שתי יח"ד החדשות הנולדות מפיצול דירות מספר 14, 16. הסבת שטח החניה ומחסן ליח"ד במפלס 3- מוצע כהרחבה של יח"ד שמעל. בהתאם לכך, יש להציע תכנון שמציג פתרונות אור ואוויר ראויים עבור שתי יח"ד החדשות, בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף בסעיף סטיה ניכרת בהוראות התכנית, שלא ניתן יהיה להוסיף יח"ד מעבר למבוקש במסגרת התכנית. - ככול שלא ימצא פתרון ראוי לעניין אור ואוויר יבוטלו יחידות דיור אלה.

התכנית מבטלת 6 מקומות חניה מאושרים ושטח מאושר למחסנים לשימוש למגורים ולמחסנים. במקומן מוצעת חניה מקורה עבור 8 מקומות חניה חדשים. יש לציין על גבי התכנית במלל ביטול חניה מאושרת בהיתר בניה והסבתה למגורים. כמו כן, יש לסמן את החניות המקורות המוצעות בצבע אדום. יש להצמיד את החניות המוצעות לדירות שבוטלו להן החניות.

תנאי להפקדה הצגת חוות דעת קונסטרוקטיבית לעניין חפירת החניה המוצעת.

תנאי לקבלת היתר בניה לביטול חניות יהיה הקמת החניה התת קרקעית החדשה.

תנאי להפקדת התכנית, יהיה אישור תושי"ה לפתרון החניה המוצע.

התכנית מציעה הסבת חניות למחסנים במפלס רחוב צבי פרופס. על פי התצ"א באתר ה- gis העירוני, נראה כי חלק מהמחסנים משמשים בפועל ליח"ד יש להציג את המצב בהתאם לקיים בפועל. תתאפשר הסבת כל שטחי החניה להרחבות דיור ולא מחסנים. ככל שיבוטלו מקומות חניה עבור ההרחבות, יהיה צורך לתכנן חניות אחרות במקומן.

יש להשלים סעיף 7.1 סעיף שלביות ביצוע בהוראות התכנית. יש להגדיר כך שהקמת החניה התת קרקעית תבוצע לפני פיצול יח"ד ותוספת שתי יח"ד בקומת קרקע וקומה 1-, והרחבת הדירות והסבתן מחניה למחסנים ומגורים בקומה 3-.

תוספת הבניה להרחבת הדירות בקומות העליונות תבוצע לכל דירה בנפרד.

בנספח הבינוי, יש להציג בצורה ברורה בינוי חדש מוצע לבין בינוי קיים שמיועד להכשרה. יש לסמן להריסה עבירות בנייה קיימות שלא ניתן להכשירן במסגרת התכנון המוצע.

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

יש להשלים חו"ד אגף תושי"ה.

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

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

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

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

השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו

אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה.

הערה :

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית :

סעיף 1.4 – לפי סעיף בחוק - יש להוסיף ס"ק 4 (שינוי קווי בניין).

סעיף 1.6 – בסוג יחס לתכנית 2262ב' – יש לציין כפיפות.

סעיף 1.7.1 – יש להשלים תיאור מסמך, מספר עמודים ותאריך עריכה ויצירה להוראות התכנית ותשריט.

סעיף 1.7.2 – יש לציין כי נספח הבינוי מחייב חלקית. מחייב לעניין קווי בניין, גובה הבניה ומספר קומות.

סעיף 3.2, טבלה 5 – אין התאמה בין שטח המגרש במצב המאושר, המוצע והמצוין בטבלה 5. יש להתאים את שטח המגרש.

סעיף 14.1.2 – יש לציין שהחניה תהיה על פי תקן ובתחום המגרש בלבד.

סעיף 7.1 – יש להשלים סעיף שלבי ביצוע כמפורט לעיל.

נספח הבינוי :

יש לסמן קו בניין בתכניות בנספח הבינוי.

יש לסמן תוספות מוצעות באדום.

יש לציין במלל כי התכנית הופכת חניה למגורים בתכנית קומה 3-

יש לציין במלל שטחי שירות שמבוקש להסב לשטחים עיקריים.

תשריט מצב מוצע :

יש להשלים מדידה בשטח הגובל ממזרח התכנית.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית הופקדה ולא הוגשו התנגדויות

התקבלה בקשה להארכת מועד להגשת התנגדויות על ידי דיירת בבניין:

"בהמשך לשיחתנו עם נורה ויעל אני פונה אליך בבקשה דחופה כי תאשר את הארכת התקופה להגשת התנגדות לתוכנית כאמור. אמי בעלת דירה בבניין (תת חלקה 7) אך לא קיבלה כל דיוור בנוגע להגשת התוכנית ונודע לה עליה רק לאחרונה. אמי מעוניינת לבחון את התוכנית ואת השפעתה האפשרית עליה על מנת לקבל החלטה מושכלת בנוגע להגשת / אי הגשת התנגדות אך נדרש לה זמן לכך בעוד כי תקופת ההפקדה מסתיימת כבר מחר."
מאי לוי

המלצת מהנדס העיר

לאשר ארכה להגשת התנגדויות

הוועדה מאשרת להאריך את תקופת ההפקדה בחודש נוסף עד לתאריך 1/8/2025

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1347574
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	משהור אמושה
עורך התכנית :	ינאי אילת
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	17/06/2025
כתובת	גבעת המטוס.
מגרשים 146 ו-50 מתב"ע קיימת מס' 979336	

גוש	חלקה	בשלמות
31656	30	לא
31656	31	לא
30287	96	לא
30287	95	לא
31657	12	לא
31657	11	לא

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

מטרת התכנית:

הקמת 2 מבני מגורים בני 6 קומות מעל חנייה תת קרקעית, סה"כ 36 יח"ד.

עיקרי והוראות בתכנית:

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים ב' למגורים ד'.
 2. קביעת סך יח"ד לפי תאי שטח.
 - במגרש 146 בתא שטח 1 : סה"כ 14 יח"ד במגרש, מדובר על תוספת של 6 יח"ד ביחס למאוסר.
 - במגרש 50 ו-50A בתא שטח 2 : סה"כ 22 יח"ד במגרש. מדובר על תוספת של 13 יח"ד ביחס למאוסר.
 - 3. הגדלת שטחי בניה מרביים עבור שטחים עיקריים ושטחי שירות עיליים לפי תאי שטח.
 - סך שטחי הבנייה בת"ש 1 : 2,163 מ"ר, מתוכם 1,148 מ"ר עיקרי ו-345 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-670 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
 - סך שטחי הבנייה בת"ש 2 : 2,088 מ"ר, מתוכם 854 מ"ר עיקרי ו-534 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-700 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
 - 4. קביעת מספר קומות בסך של 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מתחת לקרקע, בכל אחד מתאי השטח בתוכנית. תוספת של 2 קומות בת"ש 1, וגריעת קומת אחת בת"ש 2 ביחס למאוסר.
 - 5. קביעת קווי בניין מרביים.
 - 6. קביעת הוראות בינוי להקמת שני בנייני מגורים ב-2 ת"ש נפרדים, בניין בכל ת"ש.
 - 7. קביעת תנאים בהליך רישוי.
 - 8. קביעת שלביות ביצוע.
- צפיפות הבינוי המתקבלת בת"ש 1 היא 22 יח"ד לדונם, ושטח מוצע של 82 מ"ר ליח"ד. ובת"ש 2 היא 32 יח"ד לדונם, ושטח מוצע של 39 מ"ר ליח"ד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		מ"ר	%		
מגורים ד' - ת"ש 1	14	784	100	1,493 מ"ר	כ- 190% בנייה מרביים
מגורים ד' - ת"ש 2	22	680	100	1,388 מ"ר	כ- 204% בנייה מרביים
סה"כ	36	1,464	-	-	-

תיאור המצב הקיים

ב-2 תאי השטח קיימים עודפי עפר, ומבוצעות עבודות עפר.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית מק/ 14295 משנת 2014 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים ב'.
התכנית קבעה הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים וקביעת הוראות בינוי ופיתוח בשכונת גבעת המטוס. התכנית חלה בתחום מגרשים 146 ו-50A\50.
תכנית 979336 משנת 2022 אשר ייעדה את החלקה ב- 2 ת"ש לאזור מגורים א'.

הגדלת שטחי הבנייה המירביים עבור שטחי שירות עיליים/מעל מפלס הכניסה הקובעת, במגרשי המגורים שבתכנית, עפ"י הוראות סעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה.

הגדלת שטחי הבנייה המירביים עבור שטחי שירות תת-קרקעיים במגרשי המגורים שבתכנית, כמותר עפ"י הוראות סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.

התרת תוספת של קומה אחת לכל מגרשי המגורים שבהם אושרו 4 קומות מעל הכניסה הקובעת בתכנית מס' מק/14295, והתרת תוספת של שתי קומות לכל מגרשי המגורים שבהם אושרו 5 קומות ומעלה בתכנית מס' מק/14295, הכל כמותר בהוראות סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

שינוי הוראות איחוד וחלוקה שנקבעו בתכנית מס' 14295/מק, תוך קביעת הוראות לאיחוד מספר מגרשים, סכמה.

יחיד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	הכסית (מ"ר שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-הכניסה	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הבניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת			
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות										
גודל מגרש מוחלט	גודל מגרש	שירות	עיקרי	שטחי בניה	סה"כ							הקובעת	הכניסה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי
מגורים ב'	מגורים	146	783	709	276.6		200	1185.6	151	45	8	10.2	17.8	5	1	(1)	(1)
מגורים ב'	מגורים	501.50	689	779	272.8		225	1276.8	185	45	9	13.1	24.5	7	1	(1)	(1)

היתרים:

לא נמצאו נתונים המערכת העירונית.

עבירות בניה:

לא נמצאו נתונים במערכת העירונית.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

לי"ר.

התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות

מ. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000 – אזור מגורים ג לפי תכנית כוללת.
מא. תכנית שכונתית – מדיניות גבעת המטוס דרום: בתכנית שתוגש במתחם ריק מבינוי, ששטחו עד דונם, ניתן יהיה להציע הקמת מבנים בגובה של עד 6 קומות ובהיקף בינוי של עד 200% בנייה מרביים.
מב. תקן חנייה עירוני – גבוה.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1 / 30

תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	ראה הרחבה בחוות דעת מח' מידע תכנוני מטה
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	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
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת יח"ד	
	הגדלת אחוזי בנייה בהתאם למדיניות	

השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	חניון בתת"ק	
סביבה ונוף:	גובה הבינוי מוצע בהתאם למדיניות	אין התייחסות לשתילת עצים
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אחוזי הבנייה ייקבעו לעד 200% בנייה מרבי עבור כל שטח. בהתאם יש לצמצם את אחוזי הבנייה המוצעים בת.ש. 2.
2. יש לציין קו בניין תת קרקעי לחניה וקו בניין עילי לקומות שמעל הכניסה הקובעת.
3. במסגרת התכנית בנספח התנועה מוצעת הפחתה ביחס לתקן החנייה עבור יח"ד הקטנות מ-55 מ"ר, דבר שאינו מקבול.
- יש להציע פתרון חנייה בהתאם לתקן בתחום בתת הקרקע באופן מלא בתחום מגרשי המגורים. יש לתאם את כל נושא החנייה עם אגף תוש"ה ולקבל חוות דעתם כתנאי להפקדת התכנית. רמפת החנייה תתוכנן באופן שיאפשר קירוי תוך צמצום הפגיעה בחצרות.
4. בת"ש 1 תכסית החניון התת קרקעית תהיה עד 80 אחוז משטח התכנית ותוצע אדמה גננית בעומק של 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים בגורים בתחום התכנית. בת"ש 2 היות ומדובר על חלקה צרה וארוכה ניתן יהיה לאפשר תכסית של 100 אחוז תוך מתן מענה לחלחול מי נגר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב ההיתר.
5. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' הקומות וקווי הבניין.
6. יש לתאם בשלב קבלת ההיתר את מיקום האשפה וגודל החדר מול אגף תברואה.
7. יש לקבוע שטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות.
8. במידה וייווצרו עקב הפרשי טופוגרפיה קירות תמך, יש לייצר מדרג של קירות תמך של עד 3 מ' כל אחד.
9. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש להציע כתנאי בהליך הרישוי נטיעות עצים בגורים בהיקף של כל 50 מ"ר פנוי מבינוי. תנאי לטופס אכלוס ביצוע הנ"ל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
10. יש לקבוע יחס של חלפה לתכניות המאושרות הקדומות מלבד ההוראות בנושא האיחוד וחלוקה בתכנית 14295.
11. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
12. מפלס הכניסה הקובעת יתוכנן בהתאם למפלס הרחוב. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר.
13. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
14. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תוש"ה, אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני, אגף תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף שפ"ע – המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף שפ"ע-גננות.
15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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

הערות טכניות

17. סך שטח המגרשים בטבלה 5 אינו תואם לטבלה 3.2, יש לתקן בהתאם.
18. בת"ש 2 בחזית צפונית קיים קו בניין כפול, יש לתקן.
19. בטבלה 5 מוצעות 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת, כאשר בנספחי הבינוי מופיע קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת, יש לתקן.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	מוביל תכנון אזורי		

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1395185
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	וייצמן שמעון
עורך התכנית :	תאודור יובל
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	10/06/2025
כתובת	אליהו חכים 13, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30757	102	לא
30757	45	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 12 תשריט 6

מטרת התכנית: הרחבת יח"ד קיימות הריסת גדרות פיתוח בתחום השצ"פ, החזרתו למצבו הקודם. עיקרי הוראות התכנית: 1. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית לסה"כ 1,000 מ"ר מתוכם 860 מ"ר עיקרי ו-5 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, 135 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. 2. הרחבת יח"ד קיימות. 3. תוספת מחסנים ומרחבים מוגנים בקומת המרתף. 4. הריסת גדרות פיתוח בתחום השצ"פ, החזרתו למצבו הקודם, מניעת שימוש הדיירים בשטח זה. 5. קביעת קווי בניין.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים א'	4	1,413.34	100	המהווים 61.2% בניה.
סה"כ		1,413.34	100	
תיאור המצב הקיים				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 8373 משנת 2004, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד 4 יחידות דיור ב-2 קומות.				
היתרים :				
1990/0931.00 משנת 1991, הקמת בניין חדש.				
1990/0931.01 משנת 1993, שינויים במקלטים, הקטנת מחסנים ושינויים קלים בפיתוח.				
2004/0621.00 משנת 2005, תוספת בניה ליח"ד אחת בחזית דרום מזרחית ועליה לגג.				

עבירות בניה : 2017/4324.00 משנת 2017, נפתח תיק פיקוח, בניית בית עץ בגובה של שתיים וחצי מטר בניגוד להיתר. 2021/5556.00 משנת 2021, בנייה ללא היתר בגינה של הבניין, בניה של קירות בשטח המשותף.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לי"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מג. תכנית מתאר 2000 מייעדת מגרש זה לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. מד. תכנית שכונתית – לא חלה בתחום התכנית. מה. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		לי"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		לא נדרש מאחר ומדובר בהרחבת דיור
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לי"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	לי"ר	
השפעות חברתיות:	לי"ר	

תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	הריסת הפיתוח והבינוי הקיים בתחום השצ"פ והחזרת המצב לקדמותו	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. יש לסמן להריסה עבירות בנייה קיימות שלא ניתן להכשירן במסגרת התכנון המוצע, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
2. שלביות ביצוע:
 - א. יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי למתן תוקף יהא החזרת המצב לקדמותו בתחום השצ"פ לרבות הריסת גדרות ובינוי אחר שקיים ובניית גדר חדשה בגבול חלקת המגורים.
 - ב. ניתן לקדם היתרי בנייה לכל דירה בנפרד, הבינוי המוצע כהרחבה לכל לדירה ייבנה בהינף אחד.
3. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות.
4. בתשריט מצב מוצע, יש לסמן עצים לשימור/ עקירה בתיאום עם אגף שפ"ע ולקבוע הוראות בהתאם.
5. לפי בחינה קיימת נראה כי קיים טעות בשטחי הבנייה המוצעים בטבלה שבסעיף 5 ביחס לתכנון המוצע בנספח הבינוי, נדרש בחינה של נושא זה מול מח' תכנון עיר והתכנית תתוקן בהתאם.
6. השלמות חוות דעת מחלקת המידע התכנוני כתנאי להפקדת התכנית ותיקון התכנית בהתאם להערות ככל שיתקבלו.
7. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
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 אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית :

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

12. בסעיף 4.1.1, יש לקבוע שימוש עבור מגורים.

נספח בינוי :

13. יש להסיר את שמות המשפחה מנספח הבינוי.

14. קיימת אי בהירות בנוגע לפיתוח הקיים בחזית הקדמית של המגרש, יש לתקן בהתאם לפיתוח המאושר בהיתר.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נועה מובשוביץ			

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1425867
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קליין ישראל, קליין שולמית
עורך התכנית:	דינה גלר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	15/05/2025
כתובת	תכלת מרדכי 14, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30077	175	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 4

השלמת קומת גג להרחבת יח"ד, הרחבות יח"ד קיימות, הכשרת חריגות בנייה ומרפסות בבניין מגורים, בניין B, רחוב תכלת מרדכי 14, רוממה.

1. תוספת בניה בבניין B כמפורט להלן:

- הכשרה של מרפסות, תוספת בניה, ביטול ממ"ד קיים, לשם הרחבת שלוש יח"ד קיימות בקומה ו'.
- השלמת קומה ז' להרחבת יח"ד מס' 27 והכשרה של מרפסות.
- תוספת חדר מדרגות פנימי מתוך יח"ד ליצירת גישה אל גג פרטי על חלק מהגג בקומה העליונה.
- הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים ב – 150 מ"ר (110 מ"ר שטחי בניה עיקריים, 40 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת), וקביעתם לסך של 9,854.25 מ"ר. מתוכם: 5,549 מ"ר שטחי בניה עיקריים (4,934.21 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 614.79 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 4,305.25 מ"ר שטחי שירות (1,032.73 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 3,272.52 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 50 מ"ר שטחי מרפסות.

3. שינוי קווי בניין.

4. קביעת הוראות בגין הריסה.

5. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

6. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג	52	1,923.18	100	6,581.73 מ"ר	342% אחזי בניה מרביים מעל הקרקע
סה"כ	52	1,923.18	100	6,581.73 מ"ר	
תיאור המצב הקיים					
שני בנייני מגורים בני 9 קומות מעל מפלס רחוב תכלת מרדכי, מעל שתי קומות חניה. בין שני הבניינים קיים מעבר רגלי שמחבר בין רחוב שמגר ותכלת מרדכי. יש עבירות בניה וסגירת מרפסות ללא היתר.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
- תכנית 573097 משנת 2021 – תכנית בסמכות מקומית תוספת קומה ותוספת 5 יח"ד בבניין 8, (סה"כ 52 יח"ד בשני בניינים). סה"כ שטחים מבוקשים 9,704.25 מ"ר כוללים. מתוכם 5,439 מ"ר שטח עיקרי (4,824,21 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו- 614.9 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). 4,265.25 מ"ר שירות (992.73 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 3,272.52 מתחת לכניסה הקובעת). 7 קומות מעל הכניסה ו- 3 קומות מתחת לכניסה. מאושרת זיקת הנאה למעבר רגלי בין שני הבניינים מרחוב תכלת מרדכי לרחוב שמגר. -תכנית 168716 משנת 2015 – תכנית בסמכות מקומית תוספת קומה ותוספת 4 יח"ד בבניין A (סה"כ 47 יח"ד בשני בניינים). 8 קומות מעל הכניסה ו- 3 קומות מתחת לכניסה. אין שינוי בשטחי הבניה המאושרים. מאושרת זיקת הנאה למעבר רגלי בין שני הבניינים מרחוב תכלת מרדכי לרחוב שמגר בהתאם לתכנית 12116. -תכנית 12116 משנת 2009 – תכנית בסמכות מחוזית מגורים ג'2 שני בנייני מגורים בני 7 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה. בנוסף מותר להקים קומות תת קרקעיות לחניה על פי תקן. 43 יח"ד. סה"כ שטחי בניה 6,326 מ"ר כוללים. מתוכם 5,060 מ"ר שטח עיקרי (4,442 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו- 618 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). 1,266 מ"ר שירות (889 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו- 377 מתחת לכניסה הקובעת). התכנית קובעת זיקת הנאה למעבר רגלי בין שני הבניינים מרחוב תכלת מרדכי לרחוב שמגר.					
היתרים:					
היתר 1984/0257.00 משנת 1984 – הוכנה טיוטה					
היתר 1984/0257.01 + 1984/0257.02 + 1984/0257.03 + 1984/0257.04 + 1984/0257.05					
1984/0257.06 לא נמצאו היתרים במערכות					

היתר 1984/0257.07 משנת 2010 – בקשה נסגרה היתר חפירה דיפון והקמת חדר טרפו. היתר 1984/0257.08 משנת 2008 היתר ל 2 בנייני מגורים – 21 יח"ד לבניין A, ו 22 יח"ד לבניין ב, סה"כ 43 יח"ד, 8 קומות מעל 2 קומות חניה. סה"כ שטחים מבוקשים 9338.23 מ"ר היתר 1984/0257.09 משנת 2017 תוספת קומה לבניין A , סה"כ 9 קומות. ותוספת יח"ד, סה"כ 47 יח"ד. ותוספת של מרפסות בשני הבניינים. היתר 1984/0257.10 משנת 2019 שינויים ללא תוספת שטחים, אושר ע"י מהנדס העיר. היתר 1984/0257.11 משנת 2023 הרחבת קומה קיימת ותוספת קומה לבנין B ותוספת יח"ד, סה"כ 52 יח"ד.			
עבירות בניה: בבניינים נמצאו צווי הריסה ותיקי עבירות בניה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים ג' לפי תוכנית כוללת. ב. תכנית שכונתית: על פי תכנית אב רוממה, שטחים מצפון לרח' ירמיהו, גודל חלקה 1 דונם ומעלה - 240% בנייה, גובה בינוי 7 קומות, תכסית 45%. נספח הבינוי מציג 8 קומות +1. ג. תקן חנייה עירוני: בינוי.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
לא התקבל	התובע העירוני
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1425867 – רח' תכלת מרדכי 14, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי קווי בניין ותוספת מרפסות ושטח. התכנית חלה על חלקה 175 בגוש 30077, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל המגרש ל1,909 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 175 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1318/2009 הרשומה מתאריך 31.01.2010. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
09 יוני 2025 אל: אביגאל עדן נחמיאס – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות. הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1425867- שינוי קווי בניין ותוספת מרפסות ושטח בתכלת מרדכי 14, ירושלים להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1425867 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות.	יחידת ממג באגף בתכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הרחבת יח"ד	הכשרה של עבירות בניה בהיקף נרחב. קידום תכנית בסמכות מקומית שלישית במגרש בתוך 10 שנים, כאשר האחרונה אושרה לפני פחות מחמש שנים. ביטול ממ"ד קיים ומאושר

והקמה של חדר מחוזק במקומו.		
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

- מוצעת תוספת בניה והכשרת מרפסות זיז בקומות ו, ז', וקומת הגג בבניין B. נספח הבינוי יציג את קומת הקרקע ופיתוח שטח, קומת הגג, ושלוש הקומות בהן מוצעת תוספת בניה בלבד. חתכים וחזיתות יציגו את כל קומות הבניין. נספח הבינוי יתוקן בהתאם.
- לא ברור ממסמכי התכנית מה מבוקש להכשרה, כתוספת בניה חדשה או להריסה. יש לתקן תכניות, חתכים וחזיתות בהתאם למבוקש ולקיים בשטח, ובהתאם להיתרי הבניה ותכניות מאושרות. יש לסמן בניה מוצעת בקו אדום רצוף, בניה להכשרה בקו אדום מקווקו, אלמנטים המוצעים להריסה בקו צהוב.
- לפי ה-GIS העירוני נראה כי קיימות סגירות וחריגות בניה בחזיתות הבניין שאינן מוצגות בנספח הבינוי. יש להציג תמונות עדכניות של הבניין מכל הכיוונים ולוודא התאמה לנספח הבינוי. עבירות בניה בחזיתות בקומות שלא יפורטו בנספח הבינוי יוצגו בחתכים וחזיתות. יש לתקן בתיאום מחלקת תכנון העיר.
- תותר השלמת הקומה העליונה – קומה ז', בקונטור המבנה הקיים, ותוספת חדר מדרגות ליציאה אל הגג למרפסת גג, לשם הרחבת יח"ד הקיימת בקומה ז'.
- בהמשך לנ"ל, יש להציג הוכחת בעלות בשטח הגג הקיים בו מוצעת תוספת בניה והצמדה לדירה אחת, או הסכמות בהתאם לחוק, לבניה ושימוש בגג המשותף. ככל ולא יהיו הסכמות או שהגג אינו בבעלות בעלי דירה 27, יבוטל הבינוי המוצע על הגג ומרפסת הגג הפרטית.
- חדר המדרגות החדש אל הגג, מתוך דירה 27, חוסם את היציאה מחדר המדרגות המשותף לכל דיירי הבניין. יש להציג גישה דרך גרעין המדרגות המשותף לכל דיירי הבניין. לתקן בתיאום מחלקת התכנון.

7. יש להציג מיקום המערכות הטכניות על הגג המשותף, בתיאום מחלקת התכנון.
8. מרפסות זיז לא יחרגו מקו המרפסות הקיימות והמאושרות באותה חזית. יש לתקן את המרפסות המוצעות בקומות ו' ז' בהתאם, ובתיאום מול מחלקת התכנון.
9. יש להוסיף בהוראות התכנית כי לא תותר סגירת מרפסות זיז.
10. לא תותר הריסת ממ"ד מאושר וקיים והקמת חדר מחוזק במקומו. יש לתקן תכנון דירה 22 בקומה ו'.
11. קווי הבניין המוצעים בבניין B יסומנו בהתאם לבינוי הקיים והמוצע בתכנית זו, ובבניין A בהתאם למאושר. יסומן קו בניין נפרד למרפסות זיז. יש לתקן את מסמכי התכנית בתיאום מול מחלקת התכנון.
12. לציין מידות לקווי בניין בנקודות המצומצמות מגבול החלקה.
13. להשמיט סעיף 4.2.1.א. ה. "מודגש בזאת כי תוספות הבניה המוצגות בנספח הבינוי נספח מספר 1, כתוספות בניה מאושרות מכוח תכנית 0573097 תקפות אף על פי שבסעיף 1.6 של תכנית 1425867 זו, סומנה התכנית כמוחלפת."
14. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הבנייה ללא היתר של מגיש הבקשה להיתר.
15. יש לקבוע יחס כפיפות לתכניות המאושרות. כל ההוראות של התכניות המאושרות 573097, 12116, 168716, ימשיכו לחול פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו.
16. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לעניין יח"ד, מספר קומות, גובה הבניין.
17. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
18. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
19. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות בגוש ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
20. 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.

הערות טכניות

הוראות טכנית:

1. יש לתקן את שטח התכנית בכל הסעיפים: 1.2, 3.2 ובטבלה שבסעיף 5 י, ל- 1,909 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.
2. טבלת זכויות והוראות בניה סעיף 5 – יש לציין מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
3. יש לציין זמן משוער למימוש התכנית בסעיף 7.2 לחמש שנים.

תשריט מצב מאושר:

4. יש לתקן את קו הבניין.
5. יש לתקן את הגרפיקה של מפת מדידה, יש ריבועים על כל המספרים.

נספח בינוי:

6. יש לסמן מפלסים על גבי החתכים.
7. יש להעביר את החתכים דרך השטחים המוצעים בתכנית.
8. חתך A-A לא תקין, יש לתקן ולהעביר את החתך דרך השטח המוצע.
9. יש לתקן חזיתות, חתכים ותכניות וגרפיקה כמקובל.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נורה שקור	מובילת פרויקט	17.06.2025	

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1417328
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	רוב ליאור אליעזר
עורך התכנית :	אוסטרובסקי אלכסנדר
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	04/06/2025
כתובת	בן דוסא, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30131	45	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 13 תשריט 5

מטרת התכנית :
התכנית מציעה הקמת מבנה מגורים בן 11 קומות הכולל עירוב שימושים של מגורים, מסחר ומבני ציבור, סה"כ 96 יח"ד.
עיקרי הוראות התכנית :
1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 למגורים ומסחר ולשטח ציבורי פתוח. 2. שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח למגורים ומסחר. 3. קביעת שטחי בניה בתחום בתכנית לסה"כ 25,449 מ"ר מתוכם : מבנים ומוסדות ציבור, 345 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, מגורים 8,991 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, מסחר, 614 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-1028 עיקרי מתחת לכניסה הקובעת, וכן סה"כ 9,744 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. 4. קביעת 96 יח"ד בשטח התכנית. לפי הערכה מוצע תוספת של 88 יח"ד ביחס למאושר. 5. קביעת 11 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-7 קומות מתחת לכניסה הקובעת. 6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח. 7. קביעת בינוי בנין מגורים חדש עם מסחר ושטח ציבורי בקומות הקרקע. 8. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים. 9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 10. קביעת הוראות חלוקה ורישום. 11. קביעת הוראות בגין הפקעות לצרכי ציבור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ומסחר	96	1,657.62	45.43	המהווים 887.11% בניה מירביים.
				14,705 מ"ר

שטח ציבורי פתוח		1,991.04	54.57		
סה"כ		3,648.66	100		
תיאור המצב הקיים					
המגרש נמצא בשטח ריק מבינוי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 4508 ייעדה את שטח התכנית לשצ"פ ואזור מגורים 5, התכנית מפנה לתכנית מתאר 62 לעניין זכויות. לפי תכנית מתאר 62 באזור מגורים 5 ניתן להציע עד 50% בנייה מרבי. לפי הערכה ניתן להקים 8 יח"ד.					
היתרים: 2022/0130.00 עבודות הכנה לרכבת הקלה, קו כחול, מקטע תלפיות, רחוב בן דוסא ושצ"פ.					
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ד. תכנית מתאר 2000 מייעדת מגרש זה לאזור מגורים עירוני עד 12 קומות ב 320 אחוזי בניה מרביים מעל לקרקע.					
ה. תכנית אב- לא חלה בתחום התכנית.					
ו. מדיניות הבינוי לאורך הרכבת הקלה- בנייה נפחית/ מגדלית. מאחר ושטח המגרש מעל 1.5 דונם – 720% בנייה מרבי ועד 18 קומות ו 25 אחוז שימושים שאינם מגורים.					
ז. תקן חנייה עירוני – גבוה.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
תואם, אזור פיתוח עירוני, מוטה תחבורה ציבורית, מסילת ברזל, רצועה לתכנון של רכבת קלה.					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		תואם			
אחרת		ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	כן	לא	ראה הרחבה מטה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון		
מבני ציבור	כן	כן			
עתודות / אחר	ל"ר				

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	4.6.2025 בסמוך למגרש מתבצעות עבודות עבור קו רכבת קלה בהתאם לתכנון מפורט וסופי - לכן תנאי ראשוני בכדי להתייחס לתכנית הינו מכתב אישור צוות תכנית אב לתחבורה לעניין תיאומי התכנון הפיזי והתנועתי,
הרשות הארצית	

לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתכנית 1417328 הקמת בנין מגורים ומסחר, רח' בן דוסא, גוננים, ירושלים. 1. כללי הקמת פרויקט עם עירוב שימושים של מגורים מסחר ומבנה ומוסדות ציבור הכולל: חניון, קומת מסחר כלפי שצ"פ, קומת מסחר/שטח ציבורי לאורך רח' בן דוסא ומבנה מגורים בן 9 קומות+ קומה חלקית עליונה מעליהן. תכנון שטח ציבורי פתוח המקשר רחוב בן דוסא ופארק המסילה. הגדלת אחוזי הבניה המרביתם על פי מדיניות תכנון רק"ל. הסדרת שטחים בין מגורים ומסחר לבין שטח ציבורי פתוח 2. הערות לתוכנית: התוכנית ממוקמת על ציר רק"ל עתידי ועל תוואי ציר המסילה, המחלקה סבורה כי נכון למקם את השצ"פ כלפי רחוב בן-דוסא ע"מ לייצר מרחב הליכה נעים יותר לאורך תוואי הרק"ל ופארק במסילה. 3. תנאי להפקדת התכנית - יש להגיש סקר היסטורי למשרד להגנת הסביבה ולקבל את אישורו. - יש להשלים את בדיקת שימושי הקרקע - יש להשלים מסמך סביבתי הכולל בחינה בין היתר של הנושאים איכות אוויר, אקוסטיקה וקרינה, ריחות וסקר שימושים וקביעת מרחקי ביטחון (תחנות דלק ועסקים אחרים מחזיקי חומ"ס), - יש לפעול על פי תכנית האב ובהתאם לכך המסמך נדרש להציג את המרחק בין התכנית המוצעת לבין הארובות הקיימות של עסקים פעילים בסביבה ולאפשר פתרונות ישימים להיתר ולאכלוס המבנים. במידה והמרחק בניהם קטן מ50מ', המסמך מתבקש להציג חלופה לתכנון שונה של הארובה ולהרחקתה מהתכנית אשר תיבחן באופן מפורט לעת מתן היתר בנייה. - התכנית נדרשת לבחון קונפליקטים נוספים של שימושים אלו ביחס לתכנית המוצעת. 4. הוראות לתכנית -יש לקבוע בהוראות התכנית כי: - מבנה הציבור יקבל מיגון אקוסטי בהתאם לבדיקה מפורטת שתיערך לעת מתן היתר בנייה. - התכנית תיידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה של 3 כוכבים. - הדרוג האנרגטי המזערי לשימושי המגורים והמשרדים במבנה יהיה B. כל יחידת דיור בבניין תיידרש לעמוד בדרוג C. - הגג/גגות במבנה, יהיה גג מועיל וישמש עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. - 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. - היות ולא הוגדרו בתכנית השימושים המתוכננים באזור התעסוקה שמעליו מגורים, על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך. - השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. - תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה

ומחזור, חזות וכד'. 9. יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 10. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 11. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 12. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 13. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
חו"ד תוכנית מס' – 1417328 הקמת בנין מגורים ומסחר, רח' בן דוסא, גוננים, ירושלים מונה תדפיס הוראות 13 מונה תדפיס תשריט 5 בדיקת בעלויות ונכסים גוש 30131 חלקה 45 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות רשות הפיתוח מכוח מכר, קיימת הארה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה שפורסמה ב.פ. 4390 מיום 27/05/1996, מכוח תוכנית 4508. שטח החלקה 3,660 מ"ר, שטח ההפקעה 1,997 מ"ר. סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים בתוכנית זו 1,997 מ"ר. נכסים - 13319 שצ"פ ליד רחוב האומן 30 שטחים מצב קיים תוכנית 4580 (מגרש) תלפז 31-GIS-העירוני) ביעוד שצ"פ, שטח המגרש בתחום התוכנית 1,997 מ"ר. תוכנית 4580 מגרש 2 ביעוד מגורים, שטח המגרש 1,663 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי מצב קיים 1,997 מ"ר. מצב חדש תא שטח 1 ביעוד מגורים ומסחר, שטח התא 1,657.62 מ"ר. תא שטח 2 ביעוד שצ"פ, שטח התא 1,991.04 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי מצב חדש 1,991.04 מ"ר. הערות הנכסים - ישנה אי התאמה בהיקף השטחים בטבלה 3.2 יש לוודא שהיקף השטח בבעלות העירייה לא נפגע. בטבלה 3.2 ישנה הפחתה של 12 מ"ר בין מצב קיים לחדש וחוסר של 6 מ"ר לשטח הציבורי. - סעיף 4.1.2 אי תותר רק תשתיות עירוניות בשטח זה. - סעיף 4.2.2 ה' יש לשנות את הנוסח לפי הוראות רישום שינתנו בהמשך שטחים אלו לא יופקעו אלא ירשמו לזכות עיריית ירושלים במסגרת רישום הבית המשותף. - יש להוסיף/לתקן סעיפי רישום, הפקעה ותנאים בתהליך לפי הנוסח הבא : בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: בתא שטח מספר _____ תבנה כיתת גן בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה _____ מ"ר .) בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת	אגף נכסי עיריה

מ_____מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון : טיפת חלב בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים : גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש. חלוקה ו/או רישום 5. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. 6. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 7. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. רישום שטחים מבונים תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי : _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן : הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן : 8. תנאי למתן היתר יהא רישום תצ"ר. 9. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. 10. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהיו תנאי למתן טופס 4.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1417328 – רח' בן דוסא, גוננים כללי - מדובר בתכנית להקמת פרויקט עם עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור הכולל: 6.5 קומות חניון תת קרקעי, קומת מסחר הפונה לשצ"פ, קומת מסחר/מבני ציבור לאורך רח' בן דוסה ו-9 קומות + קומה חלקית עליונה של מגורים מעליהן.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

התכנית חלה על חלקה 45 בגוש 30131, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 45 נוצרה במפת גוש סופית 30131. - בחלקה 45 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1651/2017 הכשרה לרישום מתאריך 07/2022. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שמפת הגוש ובתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המ' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית 1417328- רח' בן דוסא- גוננים [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 13 ולגרסת תשריט מוצע 5 מתאריך 26/5/2025] 1. מיקום התכנית : רח' בן דוסא, שכונת גוננים. גוש : 30131, חלקה בשלמות : 45 שטח 3.660 דונם. 2. מצב סטטוטורי : תכנית זו משנה את תב"ע 4508. על השטח חלות הוראות תכנית מתאר 62. ○ מצב מאושר : יעוד הקרקע הוא "אזור מגורים 5" (תא שטח 2 בגודל 1,663 מ"ר) ו"שטח פתוח ציבורי" (תא שטח 11 בגודל 1,997 מ"ר). ניתן לבנות עד 2 קומות ושטח הרצפה בכל הקומות 50%. שטח מעל 1,000 מ"ר ניתן לבנות מספר בניינים ועד שטח מרבי בכל בניין עד 550 מ"ר. ○ מצב קיים : שטח ריק. 3. מצב מוצע : 1. שינוי יעוד ל : "מגורים ומסחר" (תא שטח 1 גודל 1,657 מ"ר) ו"שטח ציבורי פתוח" (תא שטח 2 בגודל 1,991 מ"ר). 2. בניית בניין חדש בן 11 קומות מעל כניסה קובעת ו-7 קומות מתחת לכניסה קובעת. 3. התכנית מציעה 96 יח"ד. צפיפות בינוי של 60 יח"ד לדונם. 4. סה"כ שטח כולל בסך : 24,449 מ"ר, סך שטח מרבי 14,705 מ"ר ושטח עיקרי בסך 10,978 מ"ר. מתוכם : למגורים 8,991 מ"ר, למסחר 1,642 מ"ר ולמבנים ומוסדות ציבור 345 מ"ר. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון : 1. תכנית זו נמצאת בין שכונת תלפיות המתחדשת, בית צפאפא, ושכונת גוננים א'-ו' אשר הוגדרה כשכונה להתחדשות עירונית. נציין כי על פי עבודת הפרויקטור והפרוגרמה שנערכה לשכונת גוננים, צפי הגידול העדכני ביח"ד בשכונה מוערך בכ- 5,800 יח"ד חדשות ב- 50% מימוש, בעוד תכנית האב והפרוגרמה נערכה לעד 3,000 יח"ד ב- 50% מימוש. בנוסף לכך עיריית ירושלים כמעט ואינה מקבלת כלל שטחים פנויים משמעותיים לצרכי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) בתכנית להתחדשות עירונית. תכנית זו נמצאת במיקום מרכזי ונגיש לשלושת השכונות, כך שלאור מיקומה הנגיש והמרכזי, היא עתידה להשפיע על התושבים הקיימים והעתידיים בשכונת אלה והסביבה. 2. לאור נתוני התכנית המוצעת, היקפי הבנייה המוצעים, מיקומה בין שלוש שכונות, תוספת יח"ד המבוקשת, ולאחר התייעצות עם מחלקות העירייה השונות, נדרשות ההפרשות הציבוריות הבאות : כ- 350 מ"ר הפרשה מבונה עבור שימושי תרבות/ספורט/חברה וקהילה כגון מרחב לתיאטרון/מרכז צעירים הכולל חדרי סדנאות ואולם רב תכליתי/חדרי סטודיו רב תכליתיים לשימושי ספורט וחוגים וכדומה. 1. 3. השימוש הסופי יקבע בתיאום עם מחלקת מדיניות התכנון והמחלקה	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

לתכנון במבני ציבור, לעת מתן היתר בנייה, בהתאם לצרכי הסביבה ותוך תיאום עם מחלקות העירייה הרלוונטיות... 4. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. 5. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם על מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 6. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
להלן חוות דעת המחלקה לנגישות: תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	חברת עדן - אזור תלפיות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
לא מציעה בינוי ושימושים על פי מדיניות רק"ל למגרש מעל דונם וחצי	תוספת יח"ד, עירוב שימושים בציר הרק"ל	התאמה לחזון העיר
	מוצע מסחר לטובת השכונה	כלכלת היישוב/ הרשות:
	הפרשה ציבורית מבונה	השפעות חברתיות:
	חניון תת"ק	תשתיות ותחבורה:
	עצים לשימור	סביבה ונוף:
הבינוי מוצע בתכנית גבוהה		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת התכנית מוצע הקמת מבנה אחד בן 11 קומות בכ-80% תכסית בקו בניין 0 כללי

במגרש של 1.663 דונם, מדובר על מסת בינוי גבוהה. כמו כן, מוצעות 11 דירות בקומה עם 2 גרעיני מדרגות אשר מייצר תכנון שאינו מיטבי הכולל 7 דירות בעלות כיוון אוויר אחד. לאור זאת, יש להציע בהתאם למדיניות מגדל מגורים בן 18 קומות ועד 720% בנייה מרבי שמתוכם 25% יוצעו עבור תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע. יש לשנות את כל מסמכי התכנית בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון, ניתן לבצע קומות מסד שיכילו את שטחי המסחר והתעסוקה ומעליהם בניין המגורים. קווי הבניין יתוקנו בהתאם.

2. ככל שהיזם יבחר בכל זאת לקדם את החלופה של בינוי נפחי, יש להציע בינוי בהתאם למדיניות של רק"ל נפחי עד 10 קומות מעל מפלס הרק"ל וקווי בניין של 0 קדמי, 3 צידי ו-5 אחורי. אין הצדקה לקווי בניין אפס לשצ"פ ולמגרשים שכנים.

3. לאור התכנון של 11 דירות בקומה מתקבל מופע בינוי של ריבוי חלונות ממ"ד בחזיתות. לאור זאת, יש לתכנן ממ"קים במקום המחסנים העליים המוצעים בין חדרי המדרגות.

4. יש להציע הרחבת שביל מעבר קיים להולכי רגל במערב לתכנית, הרחבה של לפחות 2 מטרים כך שרוחב המערב יהא לפחות 4 מ' עבור נגישות מהרכבת הקלה לפארק המסילה

5. יש לקבוע שימוש עבור תעסוקה בהיקף של 25 אחוז עבור תעסוקה בהתאם למדיניות.

6. נדרש לבחון מול מח' איכות הסביבה את העמידה בתמ"א 18 ביחס לתחת הדלקת הקיימת מדרום לתכנית בכל הנוגע לשימושים הציבוריים הנדרשים.

7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת ביצוע בפועל של השצ"פ לשביעות רצון של אגף שפע.

בינוי ופיתוח:

8. יש לקבוע את שטחי הבנייה המוצעים כשטחי בנייה כוללים לפי השימושים ללא חלוקה לעיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע.

9. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

10. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש לקבוע בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

11. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות. לא תותר קומה כפולה עבור דופלקסים כמוצע בהראות התכנית.

12. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

13. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרגות ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרגה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

14. המחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד בשטח של עד 8% משטח יח"ד.

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

16. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרגות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

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

פרוגרמה לצרכי ציבור:

18. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון יש להציע 350 מ"ר בהפרשה מבונה עבור שימושי תרבות/ספורט/חברה וקהילה כגון מרחב לתיאטרון/מרכז צעירים הכולל חדרי סדנאות ואולם רב תכליתי/חדרי סטודיו רב תכליתיים לשימושי ספורט וחוגים וכדומה.
19. השימוש הסופי יקבע בתיאום עם מחלקת מדיניות התכנון והמחלקה לתכנון במבני ציבור, לעת מתן היתר בנייה, בהתאם לצרכי הסביבה ותוך תיאום עם מחלקות העירייה הרלוונטיות.
20. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.
21. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים ועם היחידה העירונית שתקבל לידיה את השטח.
22. כתנאי להפקדת התכנית יש לקבל לתאם ולקבל את אישור מח' תכנון מבני ציבור. במסגרת התיאום תוצע גישה עצמאית ונפרדת מבניין המגורים.
23. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי התשתית של השטח הציבורי יהיה נפרד וללא תלות משטחי המגורים.
24. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף נכסים.
25. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
26. יש להסיר את המילים "ברמת מעטפת" בסעיף 7.1 הקובע כי תנאי לאיכלוס מבנה המגורים יהא ביצוע השטחים המבונים ברמת מעטפת.
27. בהתאם לחוות דעת אגף נכסים ביעוד השצ"פ:
 - a. בסעיף 4.1.2 א', תותר רק תשתיות עירונית בשטח זה.
 - b. סעיף 4.2.2 ה' יש לשנות את הנוסח לפי הוראות הרישום, שטחים אלו לא יופקעו אלא ירשמו לזכות עיריית ירושלים במסגרת רישום הבית המשותף.
28. יש להוסיף/לתקן סעיפי רישום, הפקעה ותנאים בתהליך בהתאם לחוות דעת אגף נכסים.
29. תנאי למתן היתר יהא רישום תצ"ר.
30. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
31. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

תנועה וחנייה:

32. יש להשלים חו"ד תושי"ה וחוות דעת של תכנית אב לתחבורה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
33. לאור מיקום התכנית בקרבה לציר הרק"ל, ניתן לאפשר צמצום תקן החנייה עבור המגורים ל-1:1. עבור ייתר השימושים פתרון החנייה יהא בהתאם לתקן. יש להציע חניות אורחים בהיקף של 10% מיח"ד בתחום החניון התת קרקעי.
34. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא ובתחום המגרש בלבד. רמפת החניון תוצע בתחום מסת הבינוי.

איכות סביבה:

35. יש להשלים את התיאום כמפורט להלן מול מח' איכות הסביבה ולקבל את אישורה כתנאי להפקדת התכנית.
36. יש להגיש סקר היסטורי למשרד להגנת הסביבה ולקבל את אישורו.
37. יש להשלים את בדיקת שימושי הקרקע.
38. יש להשלים מסמך סביבתי הכולל בחינה בין היתר של הנושאים איכות אוויר, אקוסטיקה וקרינה, ריחות וסקר שימושים וקביעת מרחקי ביטחון (תחנות דלק ועסקים אחרים מחזיקי חומ"ס),
39. יש להציג את המרחק בין התכנית בנדון לבין הארובות הקיימות של עסקים פעילים בסביבה ולאפשר פתרונות ישימים להיתר ולאכלוס המבנים. במידה והמרחק בניהם קטן מ-50 מ', המסמך מתבקש להציג חלופה לתכנון שונה של הארובה ולהרחקתה מהתכנית אשר תיבחן באופן מפורט לעת מתן היתר בנייה.
40. התכנית נדרשת לבחון קונפליקטים נוספים של שימושים אלו ביחס לתכנית המוצעת.

41. מבנה הציבור יקבל מיגון אקוסטי בהתאם לבדיקה מפורטת שתיערך לעת מתן היתר בנייה.
42. התכנית תיידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה של 3 כוכבים.
43. הדרוג האנרגטי המזערי לשימושי המגורים והמשרדים במבנה יהיה B. כל יחידת דיור בבניין תיידרש לעמוד בדרוג C.
44. הגג/גגות במבנה, יהיה גג מועיל וישמש עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
45. 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.
46. היות ולא הוגדרו בתכנית השימושים המתוכננים בתעסוקה המוצעת שמעליו מגורים, על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים בשטחי התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.
47. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המח' לאיכות הסביבה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
48. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המח' לאיכות הסביבה והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופותרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'.
49. יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המח' לאיכות הסביבה.
50. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
51. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
52. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
53. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי.

כללי:

54. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
55. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
56. הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
57. לא יותר ניוז זכויות משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
58. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: כבאות, מח' תכנון מבני ציבור, תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תכנית אב לתחבורה, תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, שפ"ע - מח' גגות-עצים ותכנון, חברת עדן תלפיות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
59. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין

בשטח התכנית.

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

הערה :

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

הערות טכניות

הוראות התכנית :

61. קיים פער של כ-12 מ"ר בין המצב המאושר למוצע בטבלה שבסעיף 3.2, נדרש לבחון פער זה ולתקן בהתאם.

62. יש להסיר את סעיף 4.1.2(א)(4) בנוגע לייעוד השצ"פ אשר קובע כי תכנון השטחים יהיה בכפוף לכתב התחייבות שיחתם בין עיריית י-ם למגישי התכנית.

63. יש להסיר את סעיף 4.1.2(א)(3) בנוגע לייעוד השצ"פ אשר קובע כי אחזקת השטחים תהיה באחריות ועל חשבון עיריית ירושלים.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שלום כהן נועה מובשוביץ			

מספר סידורי: 30

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1448810
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים אגף תכנון עיר
עורך התכנית:	יוסי ישראלשוילי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	09/06/2025
כתובת	ח.ד. שחר , בית הכרם בין רחוב שחר 8 לרחוב שער 10, בית הכרם, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30149	75	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7___ תשריט 6

התכנית מציעה הארכת ייעוד דרך לצורך גישה לחניה תת קרקעית של בניין שמקדם תמ"א 38 וקביעת יעוד שביל והארכתו לצורך יצירת חיבור חשוב בשכונה בין רחוב שחר לגן השחר 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5, דרך מאושרת ומעבר ציבורי להולכי רגל למגורים ב' ושביל 2. קביעת הוראות פיתוח 3. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב 4. קביעת שימושים
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
במקום סמטה המובילה לכניסה למבנה ברחוב ח.ד שחר 10 בחלקה 67 . זהו הקצה הדרומי של שביל מעלה קדיש סילמן המתחיל בחלקו הצפוני מרחוב בית הכרם פינת רחוב המורה בואכה מכללת דוד ילין ובית ספר בית הכרם . השביל מסתיים בחלקן הדרומי בגבול עם חלקה 3					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
15586 משנת 2022 – תוכנית לתמ"א 38/2 ברחוב שחר 10 , מבנה של 4 קומות עם 8 יח"ד. כניסה מחזית מערבית דרך הסמטה, ללא חניה 0911א משנת 1994 – תוכנית תקנונית לקביעת חישוב אחוזי בניה באזור מגורים 5 ל- 50% משטח המגרש נטו 1620 משנת 1971 תוכנית המשנה יעוד משביל הולכי רגל לדרך במקטע הדרומי של מעלה קדיש סלמן מרחוב החלוץ לרחוב השחר המאפשר גישה מוטורית לחלקות פנימיות מרחוב השחר 1404 משנת 1967 תוכנית קובעת בחלק המערבי של חלקה 94 במקטע של הסמטה מרחוב השחר יעוד מעבר להולכי רגל ברחוב 3 מ' באורך של כ- 9 מ' 1039 משנת 1963 תוכנית להרחבת דרכים. התוכנית הקובעת במקום הרחבה לרחוב ח.ד שחר ל-17 מ' ושביל המחבר מרחוב בית הכרם פינת רח' המורה עד לח.ד שחר (מעלה קדיש סלמן) 0911 משנת 1961- קבעה במקום אזור מגורים 5 , 50% בניה עד 2 קומות			
היתרים: 0546.00/2022- היתר תמ"א 38/2 לבנין הכולל 4קומות , במסגרת דיון בוועדת ערר הוחלט על הגשת תכנית שתאפשר כניסה לחניה בחלקה מרחוב השחר דרך חלקה 75 0320.00/1961 היתר למבנה חדש בן 2 קומות וגג רעפים. הופק היתר בניה עבירות בניה:			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני ט. התייחסות לתכנית הבנייה- עיר היסטורית על פי חתך רחוב י. תכנית שכונתית- מדיניות 16000 אשר נגנזה, אך עדיין מהווה מדיניות האזור- בינוי עד 4 קומות , 130% בנייה מרבים יא. תקן חנייה עירוני- גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		

מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

אגף נכסי עיריה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1448810 – רח' שחר, בית הכרם כללי - מדובר בתכנית המבקשת הארכת שביל ותוספת זיקת הנאה למעבר ברכב, התכנית מבקשת לשנות יעדו מאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית 911 לשביל. התכנית חלה על חלקה מחלקה 75 בגוש 30149, מדובר בגוש מוסדר. יש לצרף לתקנון: הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 75 נוצרה במפת גוש סופית 30149. - בחלקה 75 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 147/2017 הכשרה לרישום מתאריך 14.03.2018. - בחלקות 97-98 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1343/2009 הרשומה מתאריך 02.03.2010. תצ"ר זו קבעה את הגבול המערבי של חלקה 75 במקטע המסומן בקו הכחול. - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - יש לצרף תשריט מאושר הערוך בהתאם לנוהל מבא"ת – 'הנחיות לעריכת מצב מאושר'. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	רחוב השחר אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. בשלב התכנון יש לקבוע את מרחק העבודה מהעצים הקיימים

בתחום השביל . 2. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2 . יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ מ jerusalem.pituach@gmail.com 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	הארכת שביל וחיבורו לגן השחר	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
	שיפור קישוריות ועידוד הליכתיות בשכונה	השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

החלטה	תאריך דיון
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת התכנית וזאת לאור הצורך במעבר רכב לבניין חדש ככניסה לחניה וגם חשיבות התוכנית לשיפור קישוריות ועידוד הליכה בשכונה. יש להראות הייתכנות תכנונית לשביל נגיש ככול הניתן בין רחוב ח.ד. שחר לרחוב מדרום- פרופ' רענן וייץ, כאשר בחיבור לרחוב השחר יתוכנן כרחוב משולב עד הכניסה לחניה בחלקה 67. יש להרחיב את קו הנחול של התוכנית בהתאם לתכנון השביל המוצע.	21/05/2025

קו כחול יכול גם את חלקה 67 ויקבע בהוראות לתוכנית כי תנאי לאכלוס יהיה ביצוע השביל בתיאום אגף שפ"ע ומהנדס העיר.

יש לצרף למסמכי התוכנית נספח תנועה המראה הייתכנות לחניון במסגרת תוכנית המקודמת בחלקה 67.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. יש להגדיל את קו הכחול של התוכנית ולכלול את המשך השביל המוצע לאורך גבול הדרומי של תא שטח 2 בתחום חלקה 3 ועד חיבור לרחוב פרופ' רענן וייץ, כפי שמופיע בנספח פיתוח. יש לסמנו ביעוד שביל, יש לוודא שרוחבו יהיה כרוחב השביל של תא שטח 1.
2. יש לסמן לשימור עץ בחלקה 3 בגבול עם חלקה 67 ולשלב בתכנון הסופי של המעבר. שאר העצים במקום יסומנו בהתאם לתוכנית תמ"א 38/2- תוכנית בינוי מס' 15586 המאושרת במקום
3. התכנון הסופי של השביל יעשה בשלב רישוי ובתאום עם אגף שפ"ע ומהנדס העיר.
4. יש לבטל זיקת הנאה לרכב בחיבור לרחוב השחר ולקבוע במקום ייעוד דרך עד הכניסה לחניה בחלקה 67.
5. יש לקבוע סעיף הפקעה בתיאום אגף נכסים: " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין."
6. יש לקבוע בהוראות לתוכנית כי תנאי לטופס 4 בתא שטח 2 יהיה ביצוע השביל בתיאום אגף שפ"ע ומהנדס העיר.
7. בתא שטח 2 מוצעים שני קווי בניין. יש לסמן קו בניין עילי לפי תמ"א 38 במקום ולהוסיף קו בניין תת"ק בהתאם לנספח תנועה ובתיאום מהנדס העיר.
8. יש להשלים חוות דעת אגף נכסי עירייה ותושייה

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חת
מיכאל גניס			מ

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1353911
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שפירא אוהד
עורך התכנית:	אורית שוהט
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	26/05/2025
כתובת	אלפנדר 22, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30072	161	לא
30072	36	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6_ תשריט 5_.

התוכנית מציעה הרחבות בקומות הקיימות ותוספת של 2 קומות חדשות : - שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 למגורים ג. - הגדלת מספר יח"ד מ- 6 ל- 10 סה"כ 4 יח"ד חדשות. - הגדלת מספר הקומות מ- 3 ל- 5 מעל הקרקע וקומת מחסנים תת"ק. - קביעת שטחי הבניה המרביים ל- 927 מ"ר המהווים 300% בניה מירבים, מתוכם 746.16 מ"ר עיקרי ו-180.13 מ"ר שרות מעל הקרקע. 160 מ"ר שרות מתחת לכניסה קובעת. - קביעת הוראות שימור. - קביעת קווי בניין חדשים. - קביעת בינוי מרפסות מעל זכות דרך. - קביעת שלביות ביצוע ותנאים להיתר.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים	10	308	100	300% אחוזי בניה.
סה"כ	10	308	100	927

תיאור המצב הקיים			
מבנה היסטורי בן 3 קומות וגג רעפים המשמש למסחר ומגורים (חנות ו6 יח"ד קיימות) למבנה תוספות מאוחרות והוא כולל חצר גדולה מרוצפת אבן ממזרח ובה בור מים גדול.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
30072 ג - משנת 1959 - מתאר 62.			
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת.			
עבירות בניה: 2020/5848.00 משנת 2020 נפתח תיק פיקוח בניה ללא היתר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה מסחר ומגורים מפואר בן 3 קומות שנבנה בסגנון אקלקטי האופייני למרקם הבניה העירונית באזור, המאופיינת כשלב ביניים בין בניה טורית צפופה לשכונת גנים מרווחת. למבנה מעט תוספות מאוחרות והוא כולל חצר גדולה מרוצפת אבן ממזרח ובה בור מים גדול. המבנה המפואר, שהשתמרו בו פריטים אדריכליים רבים, הוא חלק ממכלול בעל חשיבות היסטורית-תרבותית בתולדות ההתיישבות היהודית בירושלים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יב. ייעוד לפי תכנית המתאר - מגורים ב'.			
יג. התייחסות לתכנית הבניה עיר היסטורית ע"פ חתך רחוב קיים ומאושר.			
יד. תכנית שכונתית מע"ר צפון – עד 4 קומות.			
טו. תקן חנייה עירוני- נמוך 1:1.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני- מוטה תחב"צ, תואם.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35	תואם.		
תמ"א 1	תואם.		
תמ"א 18	תואם.		
אחרת	-		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן/לא/ל"ר		
מבני ציבור	כן/לא/ל"ר		
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
הרשות הארצית	לא התקבל		

לכבאות והצלה	
לא התקבל	אגף תברואה
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1353911 – רח' אלפנדרי 22, מקור ברוד כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת מבנה קיים ושינוי יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה בחלקה 36 בגוש 30072, מדובר בגוש שומה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - גבולות חלקה 36 מוצגות במפת גוש שומה 30072. - בחלקה 36 קיימות תצ"רים מס' אליפסה j/1927 ו 387/1928. - בחלקות 34-35 הגובלות מערבית לחלקה 36 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2772/2022 הכשרה לרישום מתאריך 03/2023. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות שבתצ"רים ובמפת גוש השומה. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
חו"ד שימור תאריך 27.5.25 מספר תיק שימור 7073 נתונים כלליים כתובת תחכמוני 5 / אלפנדרי 22, מקור ברוד שם המבקש מגישים : אליעזר עזרא זקבך, גרשון זקבך, אוהד שפירא. עורכים : אורית שוהט סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1353911 סמכות	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30072	
36	
161	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת 2 קומות והרחבות למבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים המשמש למסחר ומגורים (חנות 61 יח"ד) ולו חצר מרוצפת ובור מים גדול, ליצירת מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים תת"ק. סה"כ 10 יח"ד.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (מקור ברוך)	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 332+47)	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור : אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	
תיעוד מקדים (לאה סבן. אוק' 2023)	
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף (בדיקה תכנונית) ביום : 26.5.25	
מצב מוצע :	
מוצעת תוספת 2 קומות והרחבות למבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים המשמש למסחר ומגורים (חנות 61 יח"ד) ולו חצר מרוצפת ובור מים גדול, ליצירת מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים תת"ק. סה"כ 10 יח"ד.	

מצב קיים :

מבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג רעפים המשמש למסחר ומגורים (חנות ו6 יח"ד קיימות). המבנה נבנה בסגנון אקלקטי ובפאר רב והשתמרו בו פריטים אדריכליים רבים. למבנה מעט תוספות מאוחרות והוא כולל חצר גדולה מרוצפת אבן ממזרח ובה בור מים גדול.

הערכת משמעות האתר :

מבנה מסחר ומגורים מפואר בן 3 קומות שנבנה בסגנון אקלקטי האופייני למרקם הבניה העירונית באזור, המאופיינת כשלב ביניים בין בניה טורית צפופה לשכונת גנים מרווחת. למבנה מעט תוספות מאוחרות והוא כולל חצר גדולה מרוצפת אבן ממזרח ובה בור מים גדול. המבנה המפואר, שהשתמרו בו פריטים אדריכליים רבים, הוא חלק ממכלול בעל חשיבות היסטורית-תרבותית בתולדות ההתיישבות היהודית בירושלים.

תכנית מאושרת בתוקף : מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים 3

תכניות קודמות בשטח התכנית :
16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30072ג)- אזור מגורים 3

היתרים : אין

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

תיאום תכנון : התיק נדון בוועדת שימור 108 מיום 21.12.23 במסגרת תיק שימור 5251 לתמ"א 38. להלן החלטת ועדת השימור :

החלטת הוועדה- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 4 קומות בלבד (קומה רביעית בתוך גג הרעפים/גג רעפים ללא שימוש).
- תיעוד ושימור: במבנה היסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים רבים, המתועדים בתיק התיעוד, שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המוצע. יש לשמר את המבנה בשלמותו על כל פרטי הבניה המרשימים המתועדים. יש לשמר את החצר המזרחית כולל ריצוף האבן ובור המים בכללותו. יש לסמן את כל חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור כמקובל (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
- 1. חזיתות המבנה : יש לשמר את כלל החזיתות על כל פרטי הפתחים, משקופים, מרפסות וכו'. אין לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (מערבית) של המבנה ההיסטורי.
- 2. ריצופים היסטוריים לשימור : במרבית חללי המבנה מתועדים משטחי ריצוף היסטוריים חשובים רבים. יש לסמנם ולהטמיעם בתכניות הבקשה (הרמוניקה) ולציין הנחיות לשימורם והגנתם בזמן העבודות באתר.
- 3. גרם מדרגות אבן : יש לשלב את גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר הדרומית בגרם המדרגות המוצע. בתיאום עם מח' השימור.
- 4. גג רעפים היסטורי : יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.

- קומת מרתף: מוצעת חפירת קומת מחסנים חדשה מתחת ליסודות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. יש להציג תכנית המבנה ההיסטורי הקיים הכוללת פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת.

- ממ"דים: הממ"ד הדרומי מוצע במקום לא ראוי מעל לבור המים הגדול במרכז החצר לשימור. יש למצוא מקום אחר לממ"ד זה באופן שלא יפגע בבור או במבנה לשימור או לחילופין

לכלול את פתרון המיגון בתחום קומת המחסנים החדשה המבוקשת (כממ"ק). המיקום החדש יבחן בתיאום עם מח' השימור.

- יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים המוצעים לפתחים הקיימים- במשקופי אבן, מידות רוחב וגובה המתאימים ליתר פתחי המבנה ההיסטורי.

- חצר היסטורית: יש לשמר את ריצוף האבן המקורי בחצר. יש לסמן ולהטמיע ריצוף זה בבקשה (הרמוניקה) המוצעת.

- גג רעפים חדש: יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח או קוקיות בראש הגג.

- מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.

- צמחיה בוגרת: לפי המתועד בתיק התיעוד נראה כי קיימים עצים בוגרים וצמחיה שיש להתייחס לשימורה במסגרת התכנון המוצע. יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב צמחיה בוגרת ובריאה בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור.

- חוו"ד ותכנית הנדסית-שימורית: יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי בהתאם לשיטת הבניה המקורית. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. התכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.

- תנאים להיתר:

5. הטמעת חוו"ד הנדסית ותכניות הנדסיות שימוריות: כאמור לעיל בסעי' ט. יש להטמיע חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור.
6. הטמעת הנחיות שימור: יש להטמיע נספח המפרט את כל פרטי שימור וכן הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות. נספחים, מפרטים והנחיות אלו יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
7. תיק תיעוד מאושר ע"י מח' שימור: יש להשלים תיעוד החצר ובור המים הגדול (תיעוד פנים וחוף בצילומים ובמדידות).
8. הגשת טופס אדרי' שימור מלווה.
9. השלמת ערבות בנקאית.

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

חוו"ד שימור 27.5.25

תיק זה נדון כבר בועדת שימור 108 מיום 21.12.23 במסגרת תיק שימור 5251 לתמ"א 38. להלן תנאים לאישור הבקשה בהתאם להחלטת ועדת השימור: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- שימור: המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות גבוהה וקיימים בו אלמנטים ופריטים אדריכליים רבים, המתועדים בתיק התיעוד, שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המוצע. יש לשמר את המבנה בשלמותו על כל פרטי הבניה המרשימים המתועדים. יש לשמר את החצר המזרחית כולל ריצוף האבן ובור המים בכללותו. יש לסמן את כל חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור כמקובל (סגול) בתיאום עם מח' השימור

- שימור ושיקום חזיתות המבנה: יש לשקם ולשמר במלואן את כלל חזיתות המבנה ההיסטורי, על כל פרטי הפתחים, משקופים, מרפסות וכו'. אין לפגוע או להוסיף על החזית הקדמית (מערבית) של המבנה ההיסטורי. יש לשקם ולשמר את הפתחים ההיסטוריים המקוריים הכוללים משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע.

- ריצופים היסטוריים: במרבית חללי המבנה מתועדים משטחי ריצוף היסטוריים חשובים רבים. יש לסמנם ולהטמיעם בתכניות הבקשה (הרמוניקה). יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.

- גרם מדרגות אבן: יש לשלב את גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר הדרומית בגרם

המדרגות המוצע, בתיאום עם מח' השימור. - גג רעפים היסטורי: יש לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונם ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש כפי שמוצע בבקשה. - שימור חצר היסטורית: יש לשמר את החצר ההיסטורית כולל ריצוף האבן הקיים, יש לסמן ולהטמיע ריצוף זה בבקשה (הרמוניקה) המוצעת. יש לשמר את בור המים הקיים ולהשמישו כחלק מפיתוח המקום. יש לשמר את כלל המתקנים ההיסטוריים שהשתמרו בחצר. - גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון-4 קומות בלבד וללא הגבהת גג הרעפים. - קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. - ממ"דים: הממ"ד הדרומי מוצע במיקום לא ראוי מעל לבור המים הגדול במרכז החצר לשימור. יש למצוא מקום אחר לממ"ד זה באופן שלא יפגע בבור או במבנה לשימור או לחילופין לכלול את פתרון המיגון בתחום קומת המחסנים החדשה המבוקשת (כממ"ק). המיקום החדש יבחן בתיאום עם מח' השימור. יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים המוצעים לפתחים הקיימים- במשקופי אבן, מידות רוחב וגובה המתאימים ליתר פתחי המבנה ההיסטורי. - גג רעפים: יש לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונם ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש כפי שמוצע בבקשה. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. - מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור. - צמחיה בוגרת: בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים וצמחיה שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור. - חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדס שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור. - הוראות התכנית: יש להוסיף בסעי' השימור (ג.4.1.2) הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. - נספח הבינוי: יש לסמן את המבנה ההיסטורי וכן החצר ובור המים לשימור. - תנאים להיתר: השלמת ואישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
תוספת יח"ד, ציפוף בקרבה לציר רק"ל	חריגה במספר הקומות מהמדיניות	
כלכלת היישוב/הרשות:		

		השפעות חברתיות:
	קרבה לרק"ל	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- נפח הבינוי:** התכנית מציעה תוספת של 2 קומות ע"ג מבנה היסטורי, סה"כ 5 קומות. יש להתאים גובה בינוי התואם למדיניות מאושרת באזור זה- מע"ר צפון עד 4 קומות- יש לצמצם. **שימור-** יש לעדכן בתקנון התכנית בסעיף השימור (ג.4.1.2) הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים.
- תיעוד ושימור: במבנה היסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים רבים, המתועדים בתיק התיעוד, שיש לשמרם ולשלבם בפיתוח המוצע. יש לשמר את המבנה בשלמותו על כל פרטי הבניה המרשימים המתועדים. יש לשמר את החצר המזרחית כולל ריצוף האבן ובור המים בכללותו. יש לסמן את כל חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור כמקובל (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
- חזיתות המבנה: יש לשמר את כלל החזיתות על כל פרטי הפתחים, משקופים, מרפסות וכו'. אין לפגוע/להוסיף על החזית הקדמית (מערבית) של המבנה ההיסטורי.
- ריצופים היסטוריים לשימור: במרבית חללי המבנה מתועדים משטחי ריצוף היסטוריים חשובים רבים. יש לסמנם ולהטמיעם בתכניות הבקשה (הרמוניקה) ולציין הנחיות לשימורם והגנתם בזמן העבודות באתר.
- גרם מדרגות אבן: יש לשלב את גרם המדרגות המקורי הקיים בחצר הדרומית בגרם המדרגות המוצע. בתיאום עם מח' השימור.
- גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.
- קומת מרתף: מוצעת חפירת קומת מחסנים חדשה מתחת ליסודות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. יש להציג תכנית המבנה ההיסטורי הקיים הכוללת פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות. יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. חוו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת.

8. **פתרון מיגון:** מיקום עמודת הממ"דים הדרומית המוצעת אינו מיטבי ומציעה חדר מתוך חדר מתוך חדר- יש להציע מיקום הנצמד ככל הניתן למבנה הקיים תוך ביטול התוספת של החדר האמצעי המוצע בגדלים שאינם מקובלים ועל ידי כך גם לשמור על בור המים הקיים ככל הניתן בתיאום מול מח' תכנון ושימור.
9. יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים המוצעים לפתחים הקיימים- במשקופי אבן, מידות רוחב וגובה המתאימים ליתר פתחי המבנה ההיסטורי.
10. **גג הרעפים:** יש להראות תכנית גג אשר מראה מיקום מתקנים טכניים בעלי גישה משותפת לכלל הדיירים.
11. **מרפסות:** יש להציע מרפסות חדשות ואחידות המתאימות לסביבתן ההיסטורית ולמלוא גובה המבנה המוצע. במידת האפשר, יש להתאים מתאר המרפסות החדשות באופן התואם וממשיך מתאר מרפסות היסטוריות בתיאום מול מח' השימור.
12. **עצים-** נדרש להסיר שתילה מוצעת מעל לבור המים ההיסטורי ובמקומם להציע שתילה של עץ אחד בוגר בתיאום עם מח' תכנון.
13. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
14. יש להוסיף מידות בתשריט מצב מוצע מגבול המגרש לקו הבניין.
15. יש לבטל את החזית המסחרית המסומנת בתשריט ולקבוע רק בהוראות את היקף השטח המסחרי בקומת הקרקע המבוקש בתכנית.
16. **תנאים להיתר:** השלמת חו"ד של כבאות והצלה, אגף תברואה.
17. השלמת ואישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
18. **תנאי לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות לאישור מח' תכנון ואישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.
19. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
20. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30072 חלקות 35,37.
21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

- 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
הלוי יהודה נתנאל	בוחן טכניות	29.6.25	

מספר סידורי: 32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1415686
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רוזנשטרוך יצחק
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	9.6.2025
כתובת	בר גיורא 34 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30910	24	כן

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

<u>התכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות בקומת ומרתף וקומת הגג כדלקמן:</u> - שינוי ייעוד ממגורים 3 למגורים ג'. - קביעת סך השטחים בתכנית ל-1,163 מ"ר המהווים 284% אחוזי בניה מירביים. מתוכם 850 מ"ר עיקרי ו-129 מ"ר שירות מעל הקרקע ו-145 מ"ר עיקרי ו-39 מ"ר שירות מתחת הקרקע. - קביעת מס' יח"ד ל-10, ללא שינוי. - הגבהת גג רעפים לשימוש מגורים, מס' הקומות ללא שינוי. - תוספת מחסנים והרחבות דיור בקומת מרתף - קביעת קווי בניין. - קבעת הוראות שימור. - 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 ג'	10	395.32	100	979 מ"ר	284% בניה מירבי מעל ומתחת לקרקע
סה"כ	10	395.32	100%	979 מ"ר	
תיאור המצב הקיים					

מבנה קיים בן 5 קומות וגג רעפים (2 קומות ראשונות היסטוריות) מעל מרתף.			
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
30078ג- מתאר 62, ייעוד מגורים			
היתרים: 2017/0075.01 - תוספת שטחים וקומות מכח תכנית מתאר 10038 לחיזוק מבנים. בניית מרפסת, הופק היתר בניה - 30/10/2022 2017/0075.02 - חידוש היתר - הופק היתר בניה - 01/11/2023			
עבירות בניה: ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור כרם אברהם. שימור סטטוטורי: לא נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 101) מבנה היסטורי, שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972, תיק תיעוד). מבנה היסטורי קיים שנבנה בסגנון אקלקטי אופייני ומהווה חלק ממרקם הבניה המקורי של שכונת מקור ברוך. למבנה ההיסטורי חשיבות אדריכלית ועירונית אך התוספות המאוחרות למבנה פגעו בערכיותו.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
טז. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. יז. התייחסות לתכנית הבניה- ע"פ חתך רחוב קיים ומאושר. יח. תכנית שכונתית- מע"ר צפון עד 5 קומות. יט. תקן חנייה עירוני- נמוך.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
איזור פיתוח עירוני-מרכז מטרופוליני, תואם תמ"מ 30\1.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם.		
תמ"א 1	תואם.		
תמ"א 18	תואם.		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	בס"ד יום חמישי 26 יוני 2025 הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1415686 כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יח"ד קיימות ברחוב בר גיורא 34, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 24 בגוש 30910, מדובר בגוש מוסדר אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 9 נוצרה במפת גוש סופית 30910 גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה במפת הגוש הערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגע לתשריטים או הצהרת מודד: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. בכבוד רב
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	חו"ד שימור תאריך 24.6.25 מספר תיק שימור 7032 נתונים כלליים כתובת בר גיורא 34, מקור ברוך שם המבקש מגישים: יצחק רוזנשטרוך. עורכי בקשה: עמוס גדרון. מרים צנעני סיבת הפניה תב"ע

מספר תכנית	
101-1415686	
סמכות	
מקומית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30910	
24	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
שינויים במבנה קיים בן 5 קומות וגג רעפים (2 קומות ראשונות היסטוריות) מעל מרתף : הרחבת יח"ד קיימות בקומת מרתף ובקומת גג ושינוי יעודם למגורים	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (כרם אברהם)	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 101)	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור : אטלס ירושלים 1972, תיק תיעוד)	
תיק תיעוד	
תיעוד מקדים (אנה לדיז'נסקי 5.3.15)	
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום : 9.6.25	
מצב מוצע :	
מוצעים שינויים במבנה קיים בן 5 קומות וגג רעפים (2 קומות ראשונות היסטוריות) מעל	

מרתף: הרחבת יח"ד קיימות בקומת מרתף ובקומת גג ושינוי יעודם למגורים מצב קיים: מבנה קיים בן 5 קומות וגג רעפים (2 קומות ראשונות היסטוריות) מעל מרתף. הערכת משמעות האתר: מבנה היסטורי קיים שנבנה בסגנון אקלקטי אופייני ומהווה חלק ממרקם הבניה המקורי של שכונת מקור ברוך. למבנה ההיסטורי חשיבות אדריכלית ועירונית אך התוספות המאוחרות למבנה פגעו בערכיותו. תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30078ג)- אזור מגורים 3 היתרים: 30.10.2022: היתר 2017/0075.01: בניית מרפסת, תכנית שינויים 1.11.2023: היתר בניה 2017/0075.02: חידוש היתר מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות (ללא גג רעפים מוגבה) תיאום תכנון: לא בוצע, תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממנהל התכנון חוו"ד מח' שימור לאשר הבקשה בתנאים הבאים: - שימור: המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות ויש להקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים הקיימים בו, ישמרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה החדש. - גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 5 קומות בלבד. ללא גג מוגבה. - קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. - גג רעפים: יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. - צמחיה בוגרת: בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים רבים לשימור. יש לקבוע הוראות מתאימות בהוראות תכנית זו בתיאום עם מח' שימור. כתנאי להיתר תוטמע חוו"ד אגרונום/סקר עצים בבקשה/הרמוניקה. - חוו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה). - תיעוד: יש להעביר תיק תיעוד מעודכן (הקיים הוכן לפני עשור ובטרם נעשו במבנה ההיסטורי שינויים מהותיים) ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודיים ובעלי ערך אדריכלי לא ייהרסו/יפגעו. - תשריט: יש לסמן את חלקי המבנה ההיסטורי לשימור (בהתאם לסימון הקיים בנספח הבינוי).	
--	--

- הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת חלקי המבנה ההיסטורי הקיים וכן שימור העצים הקיימים. - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
התכנון המוצע חורג מהמדיניות לעניין גג רעפים		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

4. בקומת המרתף מוצע שימוש מגורים ללא גובה קומה תקני – יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף כי שימוש מגורים יהיה בגובה קומה מינימלי של 2.50 מ', במידה ואין התכנות יש להציע שימוש שונה (אחסנה).

5. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת חלקי המבנה ההיסטורי הקיים וכן שימור העצים הקיימים.

6. ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.

7. תשריט: יש לסמן את חלקי המבנה ההיסטורי לשימור (בהתאם לסימון הקיים בנספח הבינוי).

8. **תנאים להיתר בניה:**

9. חו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים.

כתנאי להיתר תוגש חו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר

(הרמוניקה).

10. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הדיירים בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התכנית.

16. 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יהודה הלוי	מוביל תכניות אזורי	29.6.2025	

מספר סידורי: 33

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1461193
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ויספיש משה יעקוב
עורך התכנית:	טורבן ילנה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	26/05/2025
כתובת	חברת תהילים 6 , מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30063	157	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 2

הקמת מבנה חדש במגרש ריק כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים ד' - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 202.8 מ"ר מתוכם 156 מ"ר עיקרי ו- 46.8 מ"ר שירות המהווים 366% בניה מרבי - הגדלת מס' קומות מ-3 ל-5 - קביעת מס' יח"ד ל- 4 - קביעת קווי בניין מרביים חדשים - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר 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'	4	55.46	100	202.8	366% מרבי
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
קיים מגרש ריק. עפ"י דברי הסבר לתכנית - היה קיים מבנה בן 2 קומות ו- 2 יח"ד אשר סווג כמבנה מסוכן ע"י העירייה בשנת 2019 וניתן לו צו הריסה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

מתאר 62 – אזור מסחרי – 90% ב- 3 קומות			
היתרים: לא הופקו עפ"י המערכת העירונית			
עבירות בניה: 2023/3968.00 תלונה על בניה ללא היתר. התיק נסגר תאריך סטטוס 28/2/23 2024/3602.00 תלונה על בניה ללא היתר. התיק נסגר תאריך סטטוס 12/2/24			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
אין תיק תיעוד עפ"י דברי הסבר לתכנית - היה קיים מבנה בן 2 קומות ו- 2 יח"ד אשר סווג כמבנה מסוכן ע"י העירייה בשנת 2019 וניתן לו צו הריסה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כ. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני כא. התייחסות לתכנית הבניה - אזור מגורים לשימור לפי תכניות מפורטות. כב. תכנית שכונתית – מע"ר צפון עד 4 קומות כג. תקן חנייה עירוני – נמוך, במגרש ריק 1:1			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור מוטת תחבורה ציבורית, אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1461193 – רח' חברת תהילים 8, מאה שערים

כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ויח"ד ושינוי יעוד לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 157 בגוש 30063, מדובר בגוש שומה. החלקה נמצאת בתחום גוש חדש 30850 הנמצא בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בחלקה 157 קיימת תצ"ר לתיקון שטח וגבולות מס' אליפסה 1287/2016 הכשרה לרישום מתאריך 14.12.2016. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
הגישה למבנה תלויה בחלקה סמוכה ללא הסדרה תכנונית או קניינית. אין תכנית כוללת המציגה את הקשר בין המבנים והגישה מהמרחב הציבורי		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
חריגה מהמדיניות לעניין נפח הבינוי חוסר תיעוד למבנה שהיה קיים ונהרס		סביבה ונוף:
		אחר:

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

1. מדובר על תכנית המציעה הקמת מבנה חדש בן חמש קומות במגרש ריק המצוי בשכונת מאה שערים.
2. גישה דרך חלקה אחרת ללא הסדרה-
ההצעה כוללת מבנה בן 5 קומות, כאשר הגישה לכל קומה נעשית באמצעות חדר מדרגות אשר נמצא בחלקה סמוכה פרטית, שאינה כלולה בתחום התכנית, כאשר לא הוצגו הסכמות של בעלי הזכויות, ולא הוגשה תכנית כוללת המשקפת את השימוש בפועל ואת הקשר בין החלקות.
3. הצגת מידע חלקי-
התיעוד שהוגש מתאר רק את חדר המדרגות, מבלי להציג את המבנה הקיים הסמוך אליו, את הקשר בין שני המבנים, את הגישה מהמרחב הציבורי למבנה החדש או את תפקודו הכולל של המתחם.
4. על כן יש לעדכן את הקו הכחול כך שיכלול את שתי החלקות, להגיש תכנית מתואמת ולצרף אישורים והסכמות נדרשות מכל בעלי העניין טרם בחינה מחודשת של התכנית.
5. מספר הקומות יצומצם כך שיעמוד על 4 קומות וגג רעפים לא מוגבה בהתאם למדיניות של מע"ר צפון החלה על המגרש. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
6. להגיש חומר תיעוד למבנה שהיה קיים ולקבל הנחיות ממח' שימור ככל והיו ערכים לשימור ושאפשר להטמיעם במבנה החדש.
7. לקבוע סעיף סטייה ניכרת לעניין קו הבניין לאחר שיתוקן עפ"י המתווה הנ"ל ומספר הקומות.
8. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חוו"ד: שימור, כבאות, תברואה, עתיקות.
9. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
10. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל
11. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30063 חלקות 155, 156, 158.
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
הערה:
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 34

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1360908
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	טייכמן מנדל
עורך התכנית:	טורבן ילנה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	28.1.25
כתובת	דובר שלום 2, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30299	89	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 4

התכנית מציעה תוספת קומות ויח"ד ושטח מסחרי לבניין קיים, כמפורט: 1. תוספת 8 יח"ד (מאושרות 19, סה"כ 27) 2. תוספת 2 קומות (מ-6 קומות מאושרות לסה"כ 8 קומות). 3. תוספת של 1,066.75 מ"ר שטח בניה - מ- 4,175 מ"ר עיקרי ושרות מאושרים ל- 5,241.72 מ"ר עיקרי ושרות מאושרים. 4. תוספת שטח מסחרי בקומת הקרקע בגבול המגרש הדרום מזרחי. 5. קביעת קווי בניין מרביים. 6. קביעת הוראות בינוי ותנאי להיתר.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ומסחר	27	1,317.44	100	5,241.72	398% בניה מרביים. מתוכם 949.76 מ"ר שטחים למסחר.
סה"כ	27	1,317.44	100	5,241.72	
תיאור המצב הקיים					
בניין בן 6 קומות עם חזית מסחרית. יושב בפינת הרחובות אהל יהושע ודובר שלום. קיימת בניה בלי הסדרה בקומת הקרקע השייכת למסחר ובקומות המגורים, גם בחזית האחורית של הבניין.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
230565 משנת 2016- 19 יח"ד. שטחי בניה- 4,175 מ"ר (3,264 מ"ר עיקרי+ 911 מ"ר שרות). 101 מ"ר תוספת ביחס למאושר.			
5526 משנת 2012- 17 יח"ד+ 6 חנויות. גודל המגרש 1314 מ"ר, שטחי הבניה- 4,074 מ"ר. 3,750.73 מ"ר מעל כניסה קובעת. (2,839.73 מ"ר עיקרי+ 911 מ"ר שרות). 6 קומות.			
בעבר קודמה תכנית 1241603- משנת 2024			
היתרים:			
1993.0004.03 משנת 2000 הרחבה לבניין קיים			
1993.004.04 משנת 2001 הרחבה לבניין קיים			
1993.004.08 משנת 2009 הרחבה לבניין קיים			
1993.004.10 משנת 2019 הרחבה לבניין קיים			
1993.004.11 חידוש היתר משנת 2024			
2015/0837.00 משנת 2018- הרחבה לבניין קיים			
2016/0897.00 משנת 2019 הרחבה לבניין קיים			
עבירות בניה:			
2023/4266.00 משנת 2023- הופק צו הריסה מנהלי- עבירת בניה של חנות בצמוד לחנות קיימת במפלס ק"ק.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כד. ייעוד לפי תכנית המתאר- מגורים			
כה. התייחסות לתכנית הבנייה- חלקה מעל דונם, 8-10 קומות, 280-320% בניה מרביים.			
כו. תקן חנייה עירוני- נמוך- 1:3.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18			
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

לא התקבל	התובע העירוני
הערות המחלקה לתוכנית 1360908 1. כללי 2. התוכנית מציעה תוספת 2 קומות מגורים כולל 8 יח"ד ותוספת שטח מסחרי. 3. חו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 8 ומונה תדפיס תשריט 4. 4. הערות לתכנון 5. נדרש תיאום מול המשרד להגנת הסביבה בנושא דרישה לבדיקת קרקע. 6. יש לבחון אפשרות של תוספת פיר לתיעול פליטות זיהום אוויר משטח המסחר בגרעין המבנה. 7. הערות להוראות התוכנית 8. נבקש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא תותר כל צנרת/יחידות מיזוג על חזית המבנה. יש להסיר את כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין וכי מערכות אלו ימוקמו בגג המבנה או במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. 9. 4.1.2.4. בריתת עצים: לא מסומנים עצים לשימור או לכריתה בתשריט. יש לנסות ככל הניתן לשמר את העץ היחיד בגבול התכנית. 10. תנאים להיתר בניה 11. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מלא, לשלבי הבניה והקבע. בברכה, הדסה לאם	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1360908 – רח' דובר שלום 2, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטח מסחרי ו 2- קומות עבור תוספת יח"ד, התכני מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים ג' שנקבע בתכנית 230565 לאזור מגורים ומסחר. התכנית חלה על חלקה 89 בגוש 30299, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 89 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 474/2012 הרשומה מתאריך 08.02.2017.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	
ירושלים, ז' טבת תשפ"ה 07 ינואר 2025 אל: יעל בדיחי, מנהלת צוות אזורי, מחלקת תכנון העיר מאת: אלימור לוי תעיזי, מתכננת ערים, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1360908 רוממה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 6 של הוראות התכנית, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רוממה ברחוב דובר שלום 2, גוש: 30299 חלקה 89. שטח התכנית: כ- 1.318 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תב"ע 230565 שקבעה את היעוד לאזור מגורים ג'. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המציעה תוספת שטח מסחרי בקומת הקרקע ותוספת 2 קומות על גבי המבנה הקיים וקביעת מספר הקומות ל-8 סה"כ. התכנית מבקשת להסדיר חריגות בנייה ביחידות דיור קיימות. סה"כ מוצע למסחר 62.92 מ"ר ולמגורים 995.34 מ"ר. סה"כ 27 יחידות דיור בבניין לאחר תוספת 8 יחידות דיור חדשות. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - לאחר בחינת הצרכים העירוניים אנו מבקשים כי תינתן הפרשה מבונה בשטח של 80 מ"ר עבור דירת רווחה למוגבלים. - יש לתאם את מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור. - יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית ההפרשה המבונה והעברתה לחזקת העירייה. - יש להטמיע בסעיף 4.1.1 (שימושים) את השימוש לדירת רווחה למוגבלים. - בנספח הבינוי יש להציג את ההפרשה המבונה, תוך ציון מפורש של דירת רווח - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, אלימור לוי תעיזי	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד	חריגה מקווי בניין, תוספת יח"ד ללא מענה לצורכי ציבור (תכנית שלישית המוסיפה יח"ד על בניין קיים)
כלכלת היישוב/הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		לא מוצע פתרון חניה ליח"ד המוצעות במגרש באופן מצטבר (תכנית שלישית המציעה תוספת יח"ד לבניין קיים, סה"כ 12 יח"ד ללא פתרון חניה)
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

- יש לוודא כי הסמכות לקידום התכנית היא הוועדה המקומית.
- התכנית אינה מציעה פתרון חניה לתוספת יח"ד המוצעת, יודגש כי לא ניתן מענה לפתרון חניה ליח"ד שהתווספו לבניין באופן מצטבר- מדובר על 12 יח"ד ללא פתרון חניה. יש להציע פתרון חניה לתוספת יח"ד המוצעת בתכנית זו ועפ"י תקן בתחום המגרש לאישור אגף תושבי"ה. ככל ולא יינתן פתרון חניה כאמור- לא ניתן יהיה לקדם את התכנית לתוספת יח"ד במגרש.
- מדובר על תכנית שלישית המקודמת עבור תוספת יח"ד לבניין קיים- ל- 12 יח"ד במצטבר (תכנית 5526 תוספת 2 יח"ד, תכנית 230565 תוספת של עוד 2 יח"ד, כעת מוצעת תוספת של 8 יח"ד) וללא מענה לצורכי ציבור. בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון לעניין צורכי הציבור הנדרשים, יש לקבוע תוספת של דירת רווחה בשטח של 80 מ"ר. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
- תנאי להיתר יהיה תאום מיקום הדירה עם המחלקה לתכנון מבני ציבור לשביעות רצונם.
- לפי ה-GIS העירוני נראה כי קיימות סגירות וחריגות בניה בבניין שאינן מוצגות בנספח הבינוי, יש להציג תמונות עדכניות של הבניין מכל הכיוונים ולוודא התאמה לנספח הבינוי, בתאום מחלקת

תכנון העיר.

6. יש לסמן להריסה את הבינוי של השטח המסחרי המוצע בקומת הקרקע (וקיים ללא היתר בבנייה קלה) במנותק מקונטור הבניין הקיים ובקו אפס למגרש מצרני מדרום מזרח המיועד למגורים.
7. יש לסמן להריסה בינוי קיים בקומה ג בחזית הצפונית כפי שמסומן להריסה בתכנית המאושרת 230565 ככל ומדובר על בינוי הקיים גם בקומות התחתונות, יש לסמן להריסה בהתאם.
8. יש להציג פתרון מיגון לכל יח"ד הקיימות והמוצעות, גם אם באופן של חדר מחוזק, בתאום על מחלקת תכנון העיר.

9. יש לקבוע יחס החלפה לתכניות המאושרות החלות בשטח.
10. לא תותר כל צנרת/יחידות מיזוג על חזית המבנה. יש להסיר את כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין וכי מערכות אלו ימוקמו בגג המבנה או במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי.
11. תנאי להיתר- תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
12. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
13. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
14. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
15. נושא העצים לשימור שנקבע בתכנית המאושרת- 230565 ואף חוזר על עצמו בהוראות תכנית זו אינו ברור כי לא קיימים עצים במגרש, עם זאת לאור העובדה כי היו קיימים עצים רבים עבר, תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות בתחום מגרשי המגורים בתיאום ואישור אגף שפ"ע.

16. יש להוסיף להוראות התכנית- תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים.

חלוקה ו/או רישום

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
4. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
- תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו

הפקעה

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:

1. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
2. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

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

18. 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.

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

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

הערה:

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

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

מספר סידורי: 35

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1436195
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	תלמוד תורה וישיבת חיי עולם
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	27/05/2025
כתובת	אגריפס 14, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30074	43	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 4

תוספת קומות והרחבת בינוי למבנה היסטורי כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ומסחר - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 610 מ"ר מתוכם 370 מ"ר עיקרי ו- 240 מ"ר שטחי שירות המהווים 504% בניה מרבי - הגדלת מס' קומות מ- 3 ל- 5 - קביעת מס' יח"ד ל- 9 - קביעת קווי בניין מרביים חדשים - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ומסחר	9	121.03	100	610	504% מרבי
סה"כ	9	121.03	100		
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה חד קומתי בעל ערכים לשימור, חלק משכונת אבן ישראל					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 4847 משנת 2004- מייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד וקובעת תוספות בניה והוראות לשימור שכונת אבן ישראל. התכנית מגדירה 3 קומות+ גג רעפים בחזית קדמית לרחוב אגריפס ובחזית אחורית 2 קומות					

וגג רעפים. שטחי הבנייה המירביים בכל חלקה יהיו פועל יוצא של מס' הקומות המירבי והם כוללים כל שטח מקורה לרבות מרתפים, חדרי מדרגות מקורים מרפסות פנימיות מקורות, מרחבים מוגנים וכדומה.			
היתרים: לא הופקו			
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה היסטורי נבנה בין השנים – 1875-1880 מסומן ברשימת השימור.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כז. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מע"ר כח. התייחסות לתכנית הבניה - אזור מע"ר כט. תכנית שכונתית - תוכנית שימורית לשכונת אבן ישראל מס' 4847 מהווה מדיניות. ללא הגבהה נוספת. ל. תקן חנייה עירוני- מע"ר על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
מרכז מטרופוליני, אזור מוטה תחבורה ציבורית, אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	29/06/2025 הריסה ובנית בנין חדש, רח' אגריפס 14, ירושלים 1436195 1. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה יהיה B.

ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה . C 4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 5. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת הרשות לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 6. יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 7. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות הרשות והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1436195 – רח' אגריפס 14א, מרכז העיר כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מבנה למגורים ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 4847 לאזור מגורים ומסחר. התכנית חלה בחלקה 43 בגוש 30074, מדובר בגוש שומה. החלקה מצויה בתחום מספר גוש חדש 31795 הנמצא בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - גבולות חלקה 43 מוצגות במפת גוש שומה 30074. - בחלקה 43 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 9/1937. - בחלקה 44 הגובלת מזרחית לחלקה 43 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 91/1927. המודד הצהיר במפת המדידה כי נצמד לגבולות החלקה לפי מפת הגוש, יש להמציא מכתב הבהרה מהמודד מדוע נצמד לגבולות אלו ולא לגבולות המוצגים בתצ"רים. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : היקף הבינוי המוצע יכלול תוספת של 3 קומות בלבד (סה"כ 4 קומות). הבינוי בתכנית המוצעת חורג באופן ניכר ממדיניות הבנייה כמצויין לעיל.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

נכון לאפשר, בהתאם למדיניות באבן ישראל, תוספת של 2 קומות בלבד על המבנה המדובר. עם זאת, בהתחשב בהיקפי בניה שניתנו למבנים סמוכים, ניתן לאפשר לפנינים משורת הדין תוספת של 3 קומות (+ קומת גג ללא הגבהת מדלפות הגג) על המבנה הקיים (סה"כ 4 קומות + קומת גג). לא ניתן לאפשר בשום מקרה תוספת של 4 קומות בשל החרیגה הניכרת מהבינוי האופייני ובשל הפגיעה הצפויה למרקם השכונה כולה. א. נספח הבינוי: 1. יש לעדכן את התכנון המוצע כך שיתווספו למבנה הקיים 3 קומות + קומת גג ללא הגבהת מדלפות הגג (גובה מדלפות : 814.76 , גובה סופי של הגג : 816.50). יש לעדכן את הנתונים בהוראות התכנית, בהתאם לשינויים אלו. 2. יש לתכנן את החלל הצפוני, בקומת הקרקע, כחלל מסחרי בדומה לחלל הדרומי. יש לעדכן את הנתונים בהוראות התכנית, בהתאם לשינויים אלו. 3. סימון פרטי בנין לשימור ושילוב במבנה החדש- לאחר תיאום מול מח' השימור. ב. הוראות התכנית: 1. יש להוסיף הנחיות מתאימות בסעי' 'שימור' בפרק 4.1.2 בהוראות התכנית: "תיאום מול מח' שימור בנושא שילוב פרטי בנין קיימים במבנה החדש". 2. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות מתאימות לסעיפי סטיה ניכרת: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים." ג. תשריט: יש לסמן את חלקו הדרומי (המקורי) של המבנה בקונטור בצבע סגול תוך ציון: "לשימור". תנאים למתן היתר: חו"ד מהנדס שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. תיק התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. תנאים לקבלת טופס 4: הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
ירושלים, ט' סיון תשפ"ה 05 יוני 2025 אל: יהודה הלוי, רפרנט מחלקת תכנון העיר מאת: חניטה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1436195 במרכז העיר (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 6 של הוראות התכנית, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע)	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת במרכז העיר ברחוב אגריפס 14, גוש : 30074 חלקה 43. שטח התכנית : 0.115 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 4847 אשר קבעה את היעוד ל"אזור מגורים מיוחד". השימושים שנקבעו : בקומות הקרקע מגורים ו/או מסחר ו/או משרדים ו/או מלאכה זעירה ו/או מלונאות. בקומות א, ב, ג מגורים ו/או משרדים ו/או מלונאות. בין היתר יותרו השימושים מסעדות ומזנונים, סדנאות אמנים ומכירת תוצרתם, חנויות מכלת, סדקית ומסחר כגון ביגוד. כמו כן צוינו השימושים האסורים. מספר קומות מאושר : 3 קומות. שטחי הבנייה הכוללים המאושרים : 345 מ"ר. 3. תיאור התכנית : - התכנית מבקשת להרוס את הבניין הקיים בן קומה אחת ולבנות בניין חדש בן 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת עבור 9 יחידות דיור. השימוש המבוקש מסחר ומגורים. שטחי הבנייה הכוללים : 732 מ"ר מתוכם 370 מ"ר שטחי בנייה כוללים. התכנית מוסיפה 8 יח"ד חדשות. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : התכנית מציעה הריסה של בניין הנמצא ברשימת השימור העירונית. ככל ומחלקת השימור אינה מאשרת את הריסת הבניין המחלקה למדיניות התכנון מתנגדת לתכנית. ככל ולמחלקת השימור אין התנגדות לתכנית להלן חווד : - בהוראות התכנית אין הוראות להריסת הבניין. - סעיף 7.2 בהוראות התכנית יתוקן מימוש התכנית ל- 7 שנים. - בשל מאפייני התכנית וגודל המגרש אשר אינם מאפשרים הפרשה אפקטיבית, לא נדרוש הפרשה לצורכי ציבור. - יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית - תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם המחלקה למבני ציבור. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חניתה דפני קמיש	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/	חזית מסחרית	ציפוף

הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	חריגה מהתכנית השכונתית השימורית לעניין נפח הבינוי	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- מתוך ראייה הרואה חשיבות היסטורית לשכונת אבן ישראל כחלק מההיסטוריה הבנויה של העיר ירושלים, אושרה לשכונה זו תוכנית שימור מס' 4847 לפני כ-15 שנה, ואשר מהווה מדיניות לשכונה עד יום זה. במסגרת בקשה לפי תמ"א 38/2 שהוגשה בחלקה סמוכה אושרה חריגה של קומה אחת ביחס לתוכנית התקפה כדי לאפשר מימוש תמ"א 38 בחלקה. על כן תותר תוספת קומה מעבר לתב"ע מאושרת בכל אגף. כלומר 4 קומות וגג רעפים ללא הגבה בחזית קדמית לרחוב אגריפס ובחזית אחורית 3 קומות וגג רעפים לא מוגבה, ובהתאם לתכנית הסמוכה בחלקה 40 שאושרה בשנת 2022. יש לצמצם את מספר הקומות בהתאם ולעדכן את מסמכי התכנית.
- יש לבטל סימון הריסת המבנה בתשריט, לסמן את המבנה בסימבול לשימור, ובסגול כמקובל את הקירות והאלמנטים לשימור בנספח הבינוי.
- השימוש המסחרי יוצע לאורך כל קומת הקרקע, אין להציע יח"ד בקומת הקרקע. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
- בטבלה 5 יש להפריד בין שטחי המסחר לשטחי המגורים, כן לסמן בתשריט חזית מסחרית.
- עומק מרפסות יהיה עד 1.5 מ'. יש לסמן מידות על גבי התשריט.
- חסר מידע/תיעוד לקומת המרתף בתיק התיעוד, יש להשלים ולתאם מול מח' שימור ככל שמבוקש שינוי בבינוי ההיסטורי.
- לקבוע בהוראות התכנית בסעיף שימור פרק 4.1.2 "תיאום מול מח' שימור בנושא שילוב פרטי בנין קיימים במבנה החדש".
- לקבוע סעיף סטייה ניכרת לנושא השימור: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום- לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים."
- יש לסמן בנספח הבינוי פרטי בנין לשימור ושילוב במבנה החדש בתיאום מול מח' השימור.
- במידה וימצאו בורות מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק העבודה מיידית, לדווח ולפעול בהתאם להנחיות מח' השימור.

11. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוו"ד מהנדס שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
12. תיק התייעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
13. תנאים לקבלת טופס 4 יהיו הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות.
14. להטמיע בתכנית את הוראות העיצוב של תב"ע 4847.
15. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת למספר הקומות, והוראות השימור.
16. יינתן פטור מחניה בשל גודל החלקה, הבניין לשימור ובשל הקירבה לצירי תח"צ.
17. בהתאם לחוו"ד איכות הסביבה תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה
18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה יהיה B. לייחידת דיור בבניין מגורים יהיה C.
20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
21. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבניה.
22. יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
23. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות הרשות והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.
25. המודד הצהיר במפת המדידה כי נצמד לגבולות החלקה לפי מפת הגוש, יש להמציא מכתב הבהרה מהמודד מדוע נצמד לגבולות אלו ולא לגבולות המוצגים בתצ"רים. יש לקבל אישור של מח' מידע תכנוני
26. 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.
27. להשלים חוות דעת מהמחלקות הבאות: כבאות, תברואה, חשמל, עתיקות ותושייה.
28. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
29. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.
30. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

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

מספר סידורי: 36

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1371459
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אדר יובל
עורך התכנית :	ספקטור ארתור מאיר
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	04/06/2025
כתובת	מרכז רפואי הדסה עין כרם 1. צמוד לבנין מרפאות מספר 7 כהרחבת בנין 7A מעבר לקווי בנין מאושרים בתב"ע 3931 ד' בתוך בית חולים הדסה עין כרם. 2. השלמה בין בניינים הקיימים 6, 7, 8 שנמצאים בצמידות, -לצורך תוספת שטחי מיגון מוסדיים לבנין מרפאות 7 כהרחבת בנין 7A מעבר לקווי בנין מאושרים בתב"ע

גוש	חלקה	בשלמות
30391	35	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות _____ 4 תשריט 3

תוכנית לשינוי קוי בניין בתחום בית חולים הדסה עין כרם 1. שינוי קו בניין להרחבת מבנה 7א (תא שטח 2) ובינוי בזיז מעל שפ"פ בתא שטח 1 2. תוספת 4 קומות מעל מפלס 0.00 - סה"כ 10 ותוספת קומה אחת מתחת למפלס 0.00 , סה"כ 3 קומות 3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות		30288.33		לפי תוכנית מאושרת 3931 ד'
שטח פרטי פתוח		4576		לפי תוכנית מאושרת 3931 ד'
סה"כ				
תיאור המצב הקיים				
במקום רחבת כניסה פתוחה לשמיים בין חזיתות בניינים 6-7-8 . הרחבה מוגבהת בכ-50 ס"מ ממפלס השפ"פ הסמוך ממערב				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
- תוכנית 3931 משנת 1992 קובעת במקום יעוד שטח למוסדות רפואיים ודרך פרטית - תוכנית 3931 ג משנת 2003 לשינוי קווי בניין לבניינים 10,11,13,23 וגשר בין 11 ל-36 - תוכנית 3931 ד משנת 2007 קובעת יעוד שטח למוסדות רפואיים, דרך פרטית חדשה שטח רצועת מסילה לרכבת קלה , קביעת קווי בניין חדשים לבינוי מעל קרקע בתת"ק ולגשרים, קביעת סה"כ שטח כולל 295,559 מ"ר. התייחסות במסגרת התוכנית לבניין 7א – 6 קומות מעל 0.00 ו-2 קומות מתחת, תוספת אגף בחזית מערבית של בניין 7א (המבנה של התוכנית המוצעת) בשטח של 2500 מ"ר עיקרי ו-				

500 מ"ר שרות מעל מפלס 0.00			
היתרים : מספר רב של היתרים מכח תוכניות מאושרות			
עבירות בניה : לא מופיע במערכת			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לא. ייעוד לפי תכנית המתאר- בניינים ומוסדות ציבור לב. התייחסות לתבנית הבנייה- אזור לא למגורים לג. תכנית שכונתית- ל"ר לד. תקן חנייה עירוני- תוספת זניחה באזור מוטה תח"צ			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1371459 – בית חולים הדסה עין כרם כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי קווי בנין עליים ותת קרקעים לצורך תוספת שטחי מיגון מוסדיים לבנין מרפאות 7 כהרחבת בנין 7a. התכנית חלה על חלקה 35 בגוש 30391, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר : - חלקה 35 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1231/2007 הרשומה מתאריך 01.12.2011. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר.

מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	
יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	מאפשרת מימוש הרחבות לבית חולים מכח זכויות של תוכנית מאושרת	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר שהתכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית המוצעת מגדילה את קווי בניין לבניין 7א כדי לאפשר הרחבות לפי זכויות בניה מאושרים בתוכנית 3931 ד' באופן מיטבי מבחינת בינוי ומיגון המבנה.
2. התוכנית מציעה הרחבת קו בניין לכיוון השפ"פ ממערב ובינוי בזיז מעליו, כשבמפלס 0.00 שהינו גם מפלס השפ"פ מוצעת קומת עמודים בלבד.
3. יש להציג את קומת עמודים ואת חזית הבינוי המבוקש בנספח הבינוי.
4. נראה שקיים חוסר תיאום בין קו בניין בתשריט לנספח בינוי בחזית המבנה לאורך מסדרון המסומן בתוכנית "מסדרון מלוכלך" שמופיע בנספח גם בחזית מבנה 8 – מבנה 6. יש לתאם בין מסמכי התוכנית.
5. בחלק הצפוני של התוכנית מחוץ לקו כחול מסומן בתשריט גשר/ מעבר עילי. יעוד זה לא מופיע בהוראות התוכנית ובנספח הבינוי- יש להבהיר האם מבוקש בתיאום עם מחלקת התכנון
6. יש לסמן בתשריט מצב המוצע רק מה שהתוכנית מציעה ולמחוק את המאושר במקום (דוגמת קו בניין מתוכנית קודמת, גשר מעבר עילי מהסעיף הקודם), בתיאום עם מחלקת תכנון.
7. התוכנית קומה 1 בתת"ק ו-4 קומות מעל 6 קומות המאושרות במקום לפי תוכנית מס' 3931 ד, יש לתקן טבלה 5 בהתאם
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 37

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1339522
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	כהן תומר
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	3/6/2025
כתובת	אגריפס 115 , מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30045	232	כן

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

תוספת קומות למבנה קיים כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'. - קביעת סך השטחים בתכנית ל-1,259.45 מ"ר המהווים 413% בניה. - הגדלת מס' יח"ד מ-10 ל-19 - הגדלת מס' קומות מ-4 ל-7 - קביעת קווי בניין מרביים חדשים - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר ושלביות ביצוע
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד'	19	305	413	413% בניה
סה"כ				
תיאור המצב הקיים				
קיים מבנה בן 4 קומות וגג רעפים מוגבה לכיוון רחוב אגריפס ו-5 קומות לכיוון מזרח ודרום (קומת מרתף מעל פני הקרקע).				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 4579 משנת 1999- מייעדת את שטח המגרש לאזור מגורים מיוחד. 160% בניה, 3 קומות. קו בניין דרומי 5 מ'. סימנה את המבנה הדרום מזרחי להריסה (נשאר 5 מ' מקו הבניין לקו מגרש בחלק האחורי, ועומק הבינוי				

באגפים הצדדיים עומד על 9 מ' מרח' אגריפס) וקבעה את ביטול הדרך. התכנית כוללת הוראות שימור לחזיתות אבן ופתחים בבניה המקורית הפונים לרחוב או לשטח ציבורי. תכנית 1006 משנת 1964- תכנית פרצלציה. מייעדת את המגרש למסחרי והריסת המבנים לטובת הרחבת הדרך.			
היתרים: 2012/0882.00 הופק היתר בניה בשנת 2014 לתוספת חדר מדרגות, ממ"דים, מעלית, ותוספת קומות. 10 יח"ד			
עבירות בניה: 2016/3189.00 התקבלה תלונה על בניה ללא היתר. תאריך סטטוס 9/2/2016 תיק נסגר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור אינו מסומן לשימור סטטוטורי, אך למבנה ערכים ברורים לשימור עפ"י חו"ד מח' שימור 2 הקומות הראשונות היסטוריות נבנו כחלק מבניית שכונת נווה שלום.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות לה. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני לו. התייחסות לתכנית הבניה - אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת לז. תכנית שכונתית - במקטע שבין רחוב ניסים בכר ועד רחוב עובדיה סומך בינוי של 5 קומות בהתאם לקווי בניין מאושרים בחלקה. לח. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 1:1			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1 מרכז מטרופוליני, אזור מוטה תחבורה ציבורית, אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	תואם		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן		
עתודות / אחר	לא		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני			

לא התקבל	
לא התקבל	אגף תברואה
יום שלישי 17 יוני 2025 הנדון : חו"ד תכנית מס' 1339522 כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ברח' אגריפס 115. התכנית חלה בחלקה 232 בגוש 30045 , מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 232 נוצרה במפת גוש סופית 30045 - גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה במפת הגוש - הערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגעים לתשריטים או הצהרת מודד : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב- 3/1/2024 יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). במתכונות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
סדר יום ועדת שימור תאריך 29.7.24 מספר תיק שימור 6545 נתונים כלליים כתובת אגריפס 115 שם המבקש ועורך הבקשה המבקש : עורכת הבקשה : מרים לב צנעני סיבת הפניה	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

תב"ע	
מספר תכנית	
101-1339522	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במחלקת השימור	
אדר' שחר פוני	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30045	
232	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת 2 קומות + קומת גג מוגבהת מעל מבנה קיים עד לקבלת : מבנה בן 6 קומות + קומת גג מוגבהת בחלקו הצפוני של המבנה ומבנה בן 7 קומות + קומת גג מוגבהת בחלקו הדרומי.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	
לא, אך למבנה ערכים ברורים לשימור.	
רשימת שימור	
אינו מופיע	
מבנה היסטורי	
2 הקומות הראשונות נבנו כחלק מבניית שכונת נווה שלום.	
תיק תיעוד	
קיים	
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום : 15.5.24	
מצב מוצע :	

מבנה בן 6 קומות + קומת גג מוגבהת בחלקו הצפוני של המבנה ומבנה בן 7 קומות + קומת גג מוגבהת בחלקו הדרומי. מלבד תוספת הקומות מוצעת הגבהה של חדר המדרגות החיצוני, 'מגדל' הממ"דים והמעלית.

18 יח"ד. 1098 מ"ר מעל פני הקרקע. 207 מ"ר מתחת לפני הקרקע. אחוזי בניה : 427% בניה

מצב קיים :

המבנה ממוקם בשכונת "זיכרון אחים", שנוסדה בשנת 1934 מדרום לרח' בצלאל ועיקר תושביה היו מהעדה האורפלית (כורדיסטאן).

המבנה בן 4 קומות מצדו הצפוני של המבנה, ובן 5 קומות מצידו הדרומי :

2 קומות מקוריות (היסטוריות) + 2 קומות חדשות שנבנו בהתאם להיתר בצידו הצפוני של המבנה.

3 קומות מקוריות + 2 קומות חדשות שנבנו בהתאם להיתר בצידו הדרומי של המבנה.

10 יח"ד. 491 מ"ר (עיקרי). 161% בניה.

תכנית מאושרת בתוקף : 4579 ייעוד בתב"ע בתוקף : מגורים 3

תכניות קודמות בשטח התכנית : -

היתרים :

למבנה המקורי נוספה בניה בהתאם להיתר 2012/0882.00 (תוספת קומות ותוספת מעלית, חדר מדרגות וממ"ד בצידו הדרומי)

מדיניות בנייה : מדיניות הבניה באזור זה, כפי שאושרה ע"י הועדה המחוזית (12082018) : בניה של עד 5 קומות (בכל אחד מחלקי המבנה) + קומת גג ללא הגבהה מדלפות הגג : "במקטע שבין רחוב ניסים בכר ועד רחוב עובדיה סומך בינוי של 5 קומות בהתאם לקווי בניין מאושרים בחלקה".

חוות דעת מחלקת שימור :

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הבאות :

1. יש להנמיך את הגובה הסופי של המבנה כך שלא יחרוג מגובה של 5 קומות + קומת גג (גובה מדלפות הגג מכיוון רח' אגריפס : 823.27 מעל פנה"י, ובחזית הדרומית : 820.17 מעל פנה"י), וזאת בהתאם למדיניות ברורה בנוגע לבינוי ברח' אגריפס כמצויין לעין. יש לציין כי חריגה מגובה זה תיצור פגיעה משמעותית בחזית הרחוב, תהווה חריגה ברורה ממדיניות הבינוי באזור זה ומהחלטות במקרים סמוכים שניתנו זה עתה.

(בשולי הדברים נציין כי במקביל למועד קידום תכנית זו, אושרה בקשת היתר (1983/0004.05), בהתאם לתב"ע נקודתית, למבנה הסמוך, לתוספת בניה לגובה 5 קומות ללא הגבהה הגג וללא 'קוקיות' וזאת בהתאם למדיניות)

2. אין להתקין קוקיות בגג הרעפים וזאת בהתאם למדיניות הבניה שצויינה לעיל הקובעת בין השאר : "גגות הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות ללא בליטות ושקעים וקוקיות... פתחים בגג הרעפים יותרו אך ורק במישור הגג".

4. מישורי הגג יישארו שלמים : המעלית במבנה לא תחרוג בגובהה באופן שיחדור דרך גג הרעפים.

3. אין לפגוע בבור המים.

תנאים נוספים לקבלת היתר בניה :

א. יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת תב"ע בתוקף. יש להטמיע בבקשת ההיתר נספח 'פרטי בניה לשימור' המאושר ע"י מח' שימור. הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

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

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

ד. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת. יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי ייעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור.

ה. יש להטמיע בבקשה נספח 'פרטי בניה לשימור' המאושר ע"י מח' שימור, הכולל את כל המרכיבים בעלי ערך לשימור (ובכלל זה את הקירות והפתחים המקוריים אך גם ריצוף מקורי, פרזול ועוד, הכל בהתאם למתואר בתיק התיעוד). הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ו. יש להטמיע בבקשת ההיתר חו"ד של מהנדס שימור (המופיע ברשימה באתר מח' השימור) המאושרת ע"י מח' שימור. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחו"ד הנדסית זו.

ז. יש למנות משמר המופיע ברשימת משמרי המורשת הבנויה, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור.

ח. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' שימור. על הערבות להיות בתוקף שנתיים מיום הגשת הערבות למח' השימור.

תנאים שיירשמו בהיתר הבניה :

1. כתנאי לטופס 2 ידווח למח' שימור על תחילת העבודות באתר ע"י אדריכל שימור מלווה/מהנדס שימור/משמר שמונו בהתאם להנחיות מח' השימור.

2. הבנייה תבוצע אך ורק בהתאם למאושר בהיתר זה ולפי הנחיות אדריכל שימור ו/או משמר המלווים את העבודות.

3. אופי סיתות ועיבוד אבן, גוון, חומריות, מרקם וגווני טיח וחומרי גמר אחרים יתואמו ויאושרו ע"י מח' השימור לפני ביצועם באתר.

4. לא תותר הריסת/פירוק והרכבת אלמנטים המיועדים לשימור לרבות חזיתות, פתחים, פרטי בנין, מסגרות, נגרות ונפחות מקוריים ללא תיאום ואישור מח' שימור.

5. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על אלמנטים, חזיתות וחללים פנימיים המיועדים לשימור.

6. כל סטייה ממסמכי התכנית מחייבת תיאום ואישור מח' השימור. 7. במידה וימצאו בורות מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק העבודה מיידית, לדווח ולפעול בהתאם להנחיות מח' השימור. 8. היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שהוגשו למח' השימור.	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
כולם, להלן חוות הדעת של המחלקה לנגישות : - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - ייקבע בהוראות התוכנית, כי דרך הגישה המקשרת בין הרחובות, תהא באמצעות אמצעי מכני, כדוגמת מעלית. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - בברכה	המחלקה לנגישות
אל : מאריה יונס עקרה, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : דני פייזר, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1339522 – מחנה יהודה מונה תדפיס : הוראות 5, תשריט 4 1. מיקום : רחוב אגריפס 115 גוש : 30045, חלקה : 232 שטח התכנית : 0.307 דונם 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 4579 אשר קבעה את היעוד ל"אזור מגורים מיוחד". שטחי הבנייה המאושרים הם 490 מ"ר. קיים היתר 2012/0882.00 אשר קבע 9 יח"ד, 4 קומות (אחת מסחר) וקומה מובלעת וכן מרתף, ו- 480 מ"ר שטח עיקרי ו- 481 מ"ר שטח שרות. 3. תיאור התכנית : מבוקש בניין בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת עבור 19 יח"ד. שטח הבנייה הכוללים המוצעים : 1,065 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 194 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים :	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- התכנית מוסיפה 10 יח"ד, ללא יכולת מענה לצרכי ציבור בשל אופי התכנית. לפיכך, המחלקה למדיניות התכנון ממליצה להקטין את מספר יח"ד המתווסף. - בקומות החדשות אין לאפשר הוצאת מרפסות מחוץ לגבול החלקה, באופן כזה שיפלו לתחום הדרך. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בברכה, דני פייזר מחלקת מדיניות התכנון	
--	--

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

- עפ"י המדיניות של ציר אגריפס שאושרה בוועדה המחוזית מתאריך 12/8/18, במקטע שבין רח' ניסים בכר ועד רחוב עובדיה סומך ניתן לבחון בינוי של 5 קומות בהתאם לקווי בניין מאושרים בחלקה. על כן, יש לצמצם את מס' הקומות המוצע העומד על 7 קומות וגג רעפים מוגבה (חזית מזרחית ודרומית הינן מעל פני הקרקע ונספרות במניין הקומות) בהתאם למדיניות ובהתאם לתכנית הצמודה ממערב חלקה 229 שאושרה בשנת 2023 ל- 5 קומות וגג רעפים לא מוגבה.
- יש לסמן את המבנה הבנוי בקו אפס בחזית מזרחית להריסה בכל מסמכי התכנית. יצוין כי שטח זה כבר סומן להריסה בהיתר הבניה ובתב"ע התקפה ולא נהרס בפועל. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל.
- השטח הנמצא בקומת המרתף בחזית מזרחית שהינו מעל פני הקרקע ומלווה את הטופוגרפיה שברחוב ישמש למסחר.
- יש לקבוע הוראות מחייבות בדבר חזית מסחרית בתקנון, ברוח התוכנית התקפה 4579.

5. יש לסמן את השטח המוצע להכשרה בקומת בור המים וקומת הקרקע באדום מקווקו כמקובל.
6. מישורי הגג יישארו שלמים: המעלית במבנה לא תחרוג בגובהה באופן שיחדור דרך גג הרעפים.
7. אין לפגוע בבור המים.
8. יש לקבל אישור מח' שימור לעניין השינויים המוצעים בקירות ובפתחים בקומות ההיסטוריות.
9. לא תותר הריסת/פירוק והרכבת אלמנטים המיועדים לשימור לרבות חזיתות, פתחים, פרטי בנין, מסגרות, נגרות ונפחות מקוריים ללא תיאום ואישור מח' שימור.
10. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על אלמנטים, חזיתות וחללים פנימיים המיועדים לשימור.
11. יש להשלים חו"ד מח' שימור לאופי גג הרעפים והחזיתות החדשות (לקומות החדשות).
12. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
13. המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
14. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב- 3/1/2024 יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). במתכנות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.
15. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: תברואה, כבאות, חשמל, ותושייה
16. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע בהינף אחד, קווי בניין, גובה בניין, מס' קומות.
17. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
18. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל
19. בתיאום מול מח' מידע תכנוני יש לקבוע בהוראות התוכנית האם יש צורך בהוראה כי רישום תצ"ר בשטח התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה.
20. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30045 חלקות 242,229
21. 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.
22. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

מספר סידורי: 38

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1353655
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רום העיר בע"מ
עורך התכנית:	ביטמן בועז
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/02/2025
כתובת	ניקרגואה 1, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	14	כן
30435	13	כן
30435	10	כן
30435	83	לא

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

מטרת התכנית:
הריסת 3 מבני מגורים הכוללים 72 יח"ד והקמת 2 מבני מגורים עם חזית מסחרית ושטחים מבונים לשטחי ציבור. עיקרי הוראות התכנית: 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד ומעבר ציבורי להולכי רגל למגורים, שצ"פ ודרך מוצעת. 2. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח. 3. קביעת הוראות לקווי בניין. 4. קביעת מספר קומות - סה"כ 28 (לא כולל קומות טכניות), ומספר יח"ד – סה"כ 350. (מכפיל 4.8) 5. קביעת השימושים המותרים בייעודי קרקע: מגורים - סה"כ 40400 מ"ר, מסחר - 950 מ"ר, מבני ציבור - 600, שימושים נלווים למגורים, שטחים משותפים לטובת דיירים, חניון 20000 מ"ר. 6. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור. 7. קביעת הוראות איחוד וחלוקה. 8. קביעת הוראות לתכנון ורישום בתלת מימד. 9. קביעת שלביות ביצוע. 10. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה. 11. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים. 12. קביעת הוראות על מסחר.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים (כולל חזיתות מסחריות ומוסדות ציבור)	350	3582.6	59.26	40,400 למגורים 600 למוסדות ציבור 950 למסחר 41,950 סה"כ	1128% למגורים 17% למוסדות ציבור <u>27% למסחר</u> 1172%
שטח ציבורי פתוח		2,136.86	35.35		
שביל		326.03	5.39		
סה"כ	350	6,045.5	100		
תיאור המצב הקיים					
מתחם ממוקם ברחוב ניקרגואה (1,3,5) וכולל 3 מבני רכבת הכוללים 72 יח"ד, 7,384 מ"ר עיקרי. המתחם נמצא בקרבת קו רכבת אדום – רחוב הנרייטה סולד. מדרום המתחם גובל באזור מגורים המאופיין בחלקות קטנות, הכוללות מגורים בני 4 קומות, ממזרח בקרית חינוך.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
• 3283- תוספות סטנדרטיות עפ"י נספח.					
היתרים: דהומיי 10 • 1984/0638.01- תוספות בניה /הרחבות לבניין קיים • 1984/0638.02- תוספות בניה לדירות • 1984/0638.03- תוספות בניה לדירות • 1984/0638.04- תוספות בניה /הרחבות לבניין קיים • 984/0638.05- תוספות בניה לדירות • 1984/0638.06- תוספות בניה לדירות דהומיי 8 • 1988/0224.01- תוספות בניה לדירות • 1988/0224.03- משנת 2002- מדרגות • 1988/0224.04- משנת 2003- פרגולה					
עבירות בניה:					
ל"ר מדובר בהריסת מבנים קיימים					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
המבנים אינם היסטורים מחוץ לעיר היסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					

לט. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני			
מ. התייחסות לתכנית הבנייה – הבנייה עד 6 קומות , 240% אחוזי בניה			
מא. תכנית שכונתית- לפי תכנית יובלים גנים מתחם כתום להתחדשות עירונית בעלת אופי מרקמי			
מב. תקן חנייה עירוני- נמוך			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	יש להשלים נספח ניהול נגר ע"פ הנחיות תמ"א 1 כתנאי להפקדה		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	מוצע שצ"פ בשטח כ-2.3 דונם.	
מבני ציבור	2 כתות גן- 130 מ"ר + 175 מ"ר חצרות צמודות כ"א מעון יום -441 מ"ר עבור 3 אשכול 3+חצר צמודה 305 מ"ר 500 מ"ר עבור בית כנסת סה"כ 1200 מ"ר	התכנית מציעה הפרשה מבונה כ-600 מ"ר	יש להוסיף שטחי הפרשות מבונות בהתאם להמלצת מחלת מדיניות.
שביל		לפי קיים	
עתודות / אחר		בשני מבנים מוצע מסחר בקומת קרקע	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון -	לא התקבל

מח' הביוב והניקוז	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
יום שלישי כ"ד ניסן תשפ"ה 22/04/2025 הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתוכנית לתוכנית 1353655- התחדשות עירונית - ניקרגואה 1, 3, 5, ירושלים 1. כללי התחדשות עירונית בשכונת קרית מנחם : התכנית הינה תכנית פינוי בינוי עוסקת במתחם ששטחו כ-6 דונם וממוקמת ברחוב ניקרגואה, 1, 3, 5. בתחום התכנית קיימים 3 מבנים הכוללים 72 יח"ד המיועדים להריסה. בינוי מוצע : התכנית מציעה הקמת 2 מגדלי מגורים בני 28 קומות כולל מתוכן קומת מסד לרחוב ניקרגואה והשצ"פ הכוללות מסחר ושטחים למוסדות ציבור. סה"כ מוצעות 318 יח"ד. חוו"ד המחלקה מתייחסת למונה תדפיס 13 להוראות התוכנית ו-11 לתשריט. 2. הערות המחלקה לתכנית : 3. השצ"פ המתוכנן בפריקט נמצא מעל בינוי תת-קרקעי מה שיגביל את תפקודו של השצ"פ הן לשתילה והן כפתרון לחלחול מי נגר. 4. העצים המיועדים לכריתה אינם מופיעים ע"ג התשריט. 5. יש להשלים נספח ניהול נגר ע"פ הנחיות תמ"א 1 כתנאי להפקדה 6. יש להשלים נספח מיקרואקלים כתנאי להפקדה. 7. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית: 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c. 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 11. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 12. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום	המחלקה לאיכות הסביבה

האווריר לגג הבניין. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 14. 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. 15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה. 17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה. 18. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך. 19. בכל היעודים הציבוריים (דרכים, חניון, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור) תיבחן האפשרות להקמת מערכת לייצור אנרגיה סולארית על כלל מרכיביה וזאת בהתאם להקצאת השטחים בהתאם לכל ייעוד וייעוד להנחיות הרשות המקומית. 20. תיבחן האפשרות ל הקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד שמבחינה הנדסית הדבר אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1353655 – רח' ניקרגואה 1,3,5, קרית מנחם כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת מבנים קיימים והקמת 2 מבני מגורים עם חזית מסחרית ושטחים מבונים לשטחי ציבור, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 3283 לאזור מגורים ושצ"פ. התכנית חלה על חלקות 10,13-14 וחלק מחלקה 83 בגוש 30435, מדובר בגוש מוסדר וחלקות 10,13-14 רשומות בבית משותף. יש לתקן את התקנון בהתאם להנחיות הבאות: בפרק 4.2.1 יש להשמיט את הוראות התלת ממד ולהכניס במקומם את הנוסח הבא: - תא שטח 3 כולל מגרש תלת ממדי מספר 3a, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים ויותר בו השימושים עבור:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

א. חניון עבור המגורים שבתאי שטח 1 ו-2. ב. שטחי שירות עבור המגורים שבתאי שטח 1 ו-2. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולהכניס לפרק 6 את ההוראות הבאות: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - יש להעביר את סעיף 2 בפרק זה תחת פרק 'רישום'. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! יש להשמיט את פרק 6.3.2 'הנחיות מיוחדות' ובמקומו להכניס את ההוראות הבאות תחת פרק 'תלת ממד': - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תא שטח מס' 3 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב. - תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (z_1, z_2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. - יש לצרף תחת הטבלה בנספח התלת ממד את ההוראה הבאה: "במקרה של סתירה בין הגבהים המצוינים בתכנית לטבלה, יובהר כי הטבלה גוברת." רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא 'שטח היטל מגרש תלת ממדי' היחושב כמ"ר. במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב במ"ק, יש 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. תנאים בהליך הרישוי: - יש להעביר תחת פרק זה את סעיפים 3-4 מפרק 6.3.2 הנחיות מיוחדות. - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.	
--	--

	בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30435 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 10,13-14,83. - בחלקות 127-128 הגבולות מזרחית לחלקה 83 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1305/2015 הרשומה מתאריך 12.08.2017. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבמפת הגוש ובתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה בחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1353655 מוצע תוכנית התחדשות עירונית ברח' ניקרגואה 1,3,5 הריסה של 72 יח"ד קיימות ובניה במקום 2 מגדלים בעלי 318 יח"ד, שטחי מסחר, מוסדות ציבור ושצ"פ הערות לתקנון: 1- סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166ב' בכפיפות 2- סעיף 1.7.2 יש להוסיף את נספח התנועה כ- רקע
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	8/6/2025 הנדון: חוות דעת לתב"ע 1353655- התחדשות עירונית רח' ניקרגואה 1,3,5, קריית מנחם [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 13 ולגרסת תשריט מוצע 11 מתאריך 9.1.2025] 1. מיקום התכנית: רח' ניקרגואה 1,3,5 קריית מנחם. גוש 30435, חלקות בשלמותן: 10,13-14. חלקות בחלקן: 83.

שטח התוכנית: 6.045 דונם. 2. מצב סטטורי: בשטח חלות התכניות: 3283 ו-1821א. מצב מאושר: ייעודי הקרקע המאושרים לפי תכנית 3283 "אזור מגורים מיוחד" גודל שטח 5,719 מ"ר, מבנה בן 4 קומות מעל כניסה קובעת. ייעוד קרקע לפי תכנית 1821א "שביל להולכי רגל" גודל שטח 326 מ"ר. מצב קיים: קיימים 3 מבני מגורים בני 4 קומות מעל כניסה קובעת ושביל להולכי רגל, סה"כ 72 יח"ד ו-7,384 מ"ר עיקרי קיים. 3. המצב המוצע: - התכנית מבקשת לשנות את ייעודי הקרקע ל: "מגורים" (תא שטח 1-2 גודל 3,582 מ"ר), "שצ"פ" (תא שאח 3 גודל 2,136 מ"ר) ו"שביל" (תא שטח 4 גודל 326 מ"ר). - הריסת המבנים הקיימים והקמת 2 מבנים חדשים בני 28 קומות מעל כניסה קובעת ועוד 6 קומות מתחת לכניסה קובעת. תוספת של 278 יח"ד וסה"כ 350 יח"ד. - השימושים במגורים הם: מגורים, מסחר ומבני ציבור. - סה"כ שטח כולל בסך 61,950 מ"ר, סך השטח מעל כניסה קובעת 41,950 מ"ר, סך שטח מתחת לכניסה קובעת 20,000 מ"ר. מתוך מעל הכניסה הקובעת 40,400 מ"ר למגורים, 600 מ"ר מבני ציבור ו-950 מ"ר למסחר. בטבלה 5 אין פירוט של שטח עיקרי ושירות לכן אנו לוקחים מהשטחים שמעל הקרקע 80% עיקרי ו-20% שירות. לכן 33,560 עיקרי ו-8,390 מ"ר שירות. תוספת של כ-24,936 מ"ר שטח עיקרי למצב המאושר. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: 5. על פי הערכת צוות הבקרה והפרויקטור של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ - 8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח לתהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. 6. על מנת לייצר תכנון מיטבי, אנו ממליצים לצרף לתכנית את הבניין ברח' ניקרגואה 7 ובמידת האפשר את הבניינים ברח' החרצית 1,3,5,7. באופן זה ניתן יהיה לתכנן בצורה איכותית ונכונה יותר את השטח, תוך מתן מענה הולם לצרכי ציבור, לרבות שטח קרקעי. במידה ולא יצורפו החלקות והבניינים הסמוכים, והתכנית תקודם במתכונתה הנוכחית, יש להראות תכנית צל למבנים הצמודים, וכיצד ישתלבו בתכנון המוצע, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר. 7. בהמשך לאמור, התכנית מציעה שצ"פ בגודל 2.1 דונם, אולם צורתו אינה רגולרית, נוצרים שטחים לא אפקטיביים, ומוצעת חנייה תחתית (בין היתר בגלל צורת החלקות הקיימת והעובדה שלא צורפו המבנים הסמוכים לקו הכחול של התכנית). רצוי לבחון חלופה בה השצ"פ ניתן בשטח רגולרי ואפקטיבי יותר, או לחלופין במסגרת הכנת תכנית הצל להראות כיצד יפותח השצ"פ כאשר יצורפו החלקות הסמוכות (ויאפשרו הגדלה שלו). 8. לאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשות ההפרשות המבונות הבאות: - בית כנסת בגודל 500 מ"ר, עליו להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת. - שתי כיתות גני ילדים- כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר. נגיש ובעל כניסה נפרדת. - מעון יום- 441 מ"ר בנוי וחצר צמודה בגודל 305 מ"ר עבור אשכול 3 כיתות. נגיש	
--	--

ובעל כניסה נפרדת. - סה"כ הפרשה מבונה נדרשת כ- 1,200 מ"ר בנוי 9. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. 10. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם על מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 11. 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.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הגדלת היצע יח"ד העירוני והתחדשות עירונית	
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת מסחר	
השפעות חברתיות:	הפרשות ציבוריות	
תשתיות ותחבורה:	להרחיב רחוב ניקרגואה בהתאם להנחיות פרויקטור	
סביבה ונוף:	עקירת עצים בוגרים רבים, ייעול וסידור שטחים ציבורים פתוחים	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- מתווה התוכנית** - מדרום המתחם גובל באזור מגורים המאופיין בחלקות קטנות, הכוללות מגורים בני 4 קומות, אשר סיכויי מימושן במסגרת הליך של התחדשות עירונית הינם נמוכים. לאור זאת, מוצע להכין תכנית צל או להגדיל גבולות התוכנית ולצרף את החלקות הכוללות את הבניין ברח' ניקרגואה 7 ובמידת האפשר את הבניינים ברח' החרצית 1,3,5,7 באופן זה ניתן יהיה לתכנן בצורה איכותית ונכונה יותר את השטח, תוך מתן מענה הולם לצרכי ציבור, לרבות שטח קרקעי, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.
- בהתאם להמלצת פרויקטור וצוות תוכנית אב לתחבורה יש להרחיב את זכות הדרך של רחוב ניקרגואה ב-2 מטרים לטובת יצירת רוחב זכות דרך ברוחב 18 מ' הכוללת שביל אופניים מופרד. לסמן הרחבה זו בשטח התוכנית, יש לקבוע מדרכות ברוחב של 3.5 מטרים על פי המקובל בתכניות בקנה מידה כזה במטרה לשפר את המרחב הציבורי.
- יש לעדכן חתכי רחוב בתוכנית תנועה בתיאום אגף תושי"ה ותוכנית אב לתחבורה.

4. יש לקבוע מפלס ה-00 בהתאם למפלס רחוב ניקרגואה- יש לעדכן הוראות התוכנית בהתאם.
5. התכנית מציעה 2 מגרשי מגורים גדולים הכוללים כל אחד מגדל בהעמדה לא ברורה, קווי בניין שמותרים שטחים גדולים מאוד בייעוד מגורים ללא בניה ותוך ניצול לא מיטבי של המגרשים וללא קבלת מרחב ציבורי מיטבי.
6. יש להציע שינוי בינוי באופן שהבניין במגרש 2 יסתובב ב 90 מעלות ויוצע לאורך הרחוב ועלידי כך יצומצם מגרש המגורים ויגדל השצ"פ בחזית הדרומית בצורה משמעותית .
7. הבניין במגרש 1 ישונה מבניין מלבני לבניין מרובע על ידי ניצול יעיל יותר של המגרש וקירוי הכניסה לחניה בתוך מסת הבינוי והגדלת השטח הציבורי הפתוח בהתאמה.
8. בצורה זו יוצעו בניינים שמנצלים טוב יותר את המגרשים ויגדילו את המרחב הציבורי בצורה משמעותית לטובת השכונה.
9. העצים בסביבת התכנית מהווים חלק מהמופע של השכונה בכלל ושל אזור התכנית בפרט. חשיבות העצים למיתון השפעות סביבתיות כגון רוחות וזיהום אוויר, הצל שהם נותנים בקיץ ועל ידי כך מעודדים את ההלכיות ועוד. התכנית המוצעת מציעה לכריתה והעתקה עצים בוגרים רבים בגבולות התכנית. יש לשלב את העצים הקיימים במסגרת התכנון המוצע, תוך מתן דגש על עצים הקיימים בחזית הקדמית, החזית האחורית, והחזית מזרחית של המגרש. גבול החניון תת- קרקעי יתואם בהתאם למיקומם של העצים הקיימים. בנוסף יש להציג סקר עצים מלא- נכון לעתה הוגשה רק מדידת עצים ללא סקר.
10. יש לקבוע חובה של נטיעת עצים חדשים בכל שטח התוכנית- במרחב הציבורי הפתוח (שבילים/דרכים, שצ"פים וכיכרות) יש לטעת עצים באופן שיאפשר הצללה איכותית בעיקר לקיץ (יש לקחת בחשבון מיני עצים, עומק אדמה, מרחק בין עצים וכו'), ובכל מגרשי הבינוי (פרטי-סחיר או ציבורי) יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
11. יש לדאוג למדרכות ראויות להולכי רגל בכל היקף התוכנית. יש לדאוג שכל השבילים/מעברים/שצ"פים יתוכננו ברוחב מינימלי ראוי כך שיתפקדו כמעבר ציבורי איכותי. רצוי למקם כניסות למבנים/שימושים שונים מתוך מעברים אלו לטובת חיזוק הפעילות והתנועה האנושית לאורך מעברים אלו.
12. יש לקבוע רוחב מדרכה מינמלי של 3 מ' לפחות לאורך חזיתות המסחר, על מנת להבטיח מרחב ציבורי ראוי ונגיש להולכי רגל.
13. בהוראות התוכנית ייקבע כי מעל תקרת החניות תוצע קרקע גננית בעומק של לפחות 1מ', וזאת על מנת לאפשר בית גידול איכותי ולתמוך בנטיעת עצים בוגרים.
14. סביב חצרות של הפרשות מבונות תתוכנן רצועת גיבון ברוחב כ-1 מ' שתכלול נטיעות אינטנסיביות, במטרה ליצור חיץ ירוק, ולשפר את איכות המרחב הציבורי.
15. הוראות התוכנית יכללו הבטחת נגישות מלאה לתא שטח 2 ופיתוח (תא שטח 3) ממפלס השביל הציבורי המצוי בחלקה 4.
16. **פרוגרמה:** התוכנית מציעה הפרשה ציבורית מבונה (מבנים ומוסדות ציבור) של 600 מ"ר בתא שטח 1 ו-2. בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות נדרשות הפרשות מבונות הבאות:

- **בית כנסת בגודל 500 מ"ר**, עליו להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת.

- **שתי כיתות גני ילדים- כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר.** נגיש

ובעל כניסה נפרדת.

- **מעון יום- 441 מ"ר בנוי וחצר צמודה בגודל 305 מ"ר עבור אשכול 3 כיתות.** נגיש ובעל

כניסה נפרדת.

- סה"כ הפרשה מבונה נדרשת כ- 1,200 מ"ר בנוי.

יש לסמן הפרשות מבונות נוספות בהתאם לחוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון ולסמן שטח חצרות לגני ילדים בהתאם. יש להוסיף שטחי חצרות גנים להוראות התוכנית. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום סופי של הפרשות מבונות יתואם בשלב ההיתר.

17. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור.

18. מגדלים:

19. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.

20. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.

21. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/אופניים: גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר עם גישה ישירה מחדר ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק. חדר זה ייחשב כשטח שירות.

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

23. יש להוסיף מפרץ העלאה והורדה ברחוב לשימוש שטחי ציבור בתחום התוכנית בתיאום אגף תוש"ה.

24. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים, יקבע לעניין זה סעיף סטיה נכרת.

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

יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

26. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לקוי בניין וגובה בינוי.

27. לא תותר הבלטת האלמנטים מקווי בניין, יש לעדכן את הסעיף 4.1.2 א (8) למעט לארון הקודש בבית הכנסת

28. יש להסיר את הסעיף 4.1.2 א (10) מהוראות התוכנית לעניין פתיחת חלונות ופתחים לכיוון שטחים ציבוריים על קו 0.

29. **עבור מסחר** - יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התוכנית כי לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל המרחב הציבורי.

30. חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות (לרבות מבואות כניסה ושימושים

ציבוריים אחרים). הכניסות תהינה בגישה ישירה מהמרחב הציבורי.

איכות הסביבה:

31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
33. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים-להשעיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
34. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
35. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוויר והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
36. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעות הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
37. 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.
38. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה.
39. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה.
- תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרי רעש ואבק, וכן מטרידים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתי. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.
40. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
41. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.
42. יש לקבוע כי תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת נספח מיקרו-אקלים הכולל מסמך סביבתי לפי
43. הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
44. יש לקבוע תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת

- המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.
45. בכל היעודים הציבוריים (דרכים, חניון, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור) תיבחן האפשרות להקמת מערכת לייצור אנרגיה סולארית על כלל מרכיביה וזאת בהתאם להקצאת השטחים בהתאם לכל ייעוד וייעוד להנחיות הרשות המקומית.
46. תיבחן האפשרות להקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד שמבחינה הנדסית הדבר אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה.
47. יוגש למחלקה לאיכות הסביבה סקר פוטנציאל יצור אנרגיה במתחם. הסקר יכלול ניתוח פוטנציאל התקנת פאנלים סולארים על גג המבנה ועל גג המסד, והתקנת מערכות יצור חשמל על חזיתות המבנה.
48. תנאי להפקדה קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.
49. תנאי להפקדה יהא קביעת זיקת הנאה לטובת פתרונות פריקה וטעינה למסחר.
50. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאזן הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
51. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
52. 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.
53. 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
54. השלמות חוו"ד של הגורמים הבאים: המחלקה לעבודה קהילתית, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, אגף שפ"ע, מחלקת היטל השבחה, שפ"ע, אדריכל העיר.

הערות טכניות

55. יש לתאים בין נתונים טבלה 3.2 וטבלה 5.

הוראות התוכנית:

56. טבלה 5 – נא לציין היקף שטח ציבורי פתוח ושביל.
57. סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166ב' בכפיפות.
58. סעיף 1.7.2 יש להוסיף את נספח התנועה כ- רקע.
59. 4.2.1 יש להשמיט את הוראות התלת ממד ולהכניס במקומם את הנוסח הבא:
- תא שטח 3 כולל מגרש תלת ממדי מספר 3a, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים ויותר בו השימושים עבור:
- א. חניון עבור המגורים שבתאי שטח 1 ו-2.
- ב. שטחי שירות עבור המגורים שבתאי שטח 1 ו-2.

60. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולהכניס לפרק 6 את ההוראות הבאות:

61. איחוד וחלוקה:

- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
- יש להעביר את סעיף 2 בפרק זה תחת פרק 'רישום'.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ילנה קוסה		30.06.2025	

מספר סידורי: 39

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1305820
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ירושלים
עורך התכנית:	רוזנהיים אוריאל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	12/05/2025
כתובת	מקור ברוך בין רחובות מלכי ישראל וברנדייס.

גוש	חלקה	בשלמות
31317	36	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8_ תשריט 5_.

<u>התכנית מציעה הסדרת והגדרת ייעודי קרקע וזכויות בניה תוך הריסה מלאה של מתחם מבני ציבור ("בית מלכה") וקביעת הוראות בינוי למבני ציבור חדשים במתחם לניצול המגרש בצורה מיטבית כדלקמן:</u> 1. קביעת ייעוד למבנים ומוסדות ציבור (ללא שינוי). 2. תוספת ייעוד דרך. 3. קביעת סך זכויות הבינוי ל- 17,750 מ"ר מירבי, המהווים 221% אחוזי בניה מירביים. 4. קביעת סך הקומות ל-6 קומות מעל הכניסה על קומת תת"ק אחת. 5. קביעת קווי בנין. 6. קביעת הוראות הריסה ושלביות ביצוע. 7. קביעת תנאים למתן היתר בניה וטופס 4. 8. קביעת הוראות לשמירה על עצים.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור	-	7996.42	98.08	221% בניה מירביים.
דרך מוצעת	-	156.23	1.92	
סה"כ	-	8152.65	100%	

תיאור המצב הקיים			
מתחם מבני ציבור לחינוך המורכב מ4 מבנים קיימים בני 3-4 קומות המחוברים ביניהם באלמנטים מבניים וכן מבנה פריק גדול לבית ספר יסודי, תיכון וגני ילדים בצורה שלא מנצלת את השטח בצורה מיטבית.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
30078ג- מתאר 62 - שטח לבניין ציבורי ודרך חדשה. 1290- משנת 1967 - שטח לבניין ציבורי.			
היתרים:			
03.0583/1973 -משנת 1992- תוספת בניה-הופק היתר בניה.			
00.0195/1995 -משנת 1996-תוספת מבנה-הופק היתר בניה.			
01.0195/1995 -משנת 1999-תוספת מבנה- הופק היתר בניה.			
03.0195/1995 -משנת 2003-תוספת בניה-הופק היתר בניה.			
04.0195/1995-משנת 2008-הקמת סככה-הופק היתר בניה.			
05.0195/1995-משנת 2008 - תוספת בניה-הופק היתר בניה.			
00.0795/2011- משנת 2013- תוספת בניה-הופק היתר בניה.			
01.0795/2011-משנת 2014-פיצול היתר- הופק היתר בניה.			
עבירות בניה:			
00.8532/2012-משנת 2013 -אין גידור ושילוט באתר- נפתח תיק פיתוח.			
00.5738/2016-משנת 2017 -עבירת בניה. -התיק נסגר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנים באזור העיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מג. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני.			
מד. התייחסות לתבנית הבנייה-עיר היסטורית-ע"פ חתך רחוב.			
מה. תכנית שכונתית-מע"ר צפון.			
מו. תקן חנייה עירוני-נמוך 1:1.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		תואם.	
אחרת		-	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		כל המגרש הוא שטח לבנייני ציבור
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	עבור : אגף תכנון עיר מאת : האגף למבני ציבור הנדון : חוות דעת לתב"ע 1305820, בית מלכה 1. מיקום : התכנית ממוקמת בין רחובות מלכי ישראל וברנדייס בשכונת מקור ברוך. גוש/חלקה : 31317/36 2. שטח התכנית : 8.152 דונם 3. בעלי עניין : מגיש התכנית – ועדה מקומית – עיריית ירושלים עורך התכנית – אוריאל רוזנהיים – רוזנהיים מקום אדריכלים בע"מ 4. מצב סטטוטורי : התכנית ממוקמת במתחם שכיום משמש לבית ספר יסודי, תיכון וגני ילדים בצורה שלא מנצלת את השטח באופן מיטבי. 5. מצב מוצע : מטרת התכנית הינה הסדרת והגדרת ייעודי קרקע וזכויות בניה שימצו בצורה מיטבית את שטח המגרש תוך מתן מענה לצרכי הפרוגרמה. השימושים המוצעים בתכנית הינם חינוך, קהילה, חברה, תרבות וספורט. 6. שטחי בינוי : מבנים ומוסדות ציבור – 17,750 מ"ר 7. הערות המחלקה : - הערות כלליות- 8. יש להציג תכנון תואם את הפרוגרמה של מדיניות תכנון עבור השימושים ולהציג את תפקוד החלל עפ"י השימוש הרלוונטי. 9. כתנאי לקידום התכנית יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור. - נספח בינוי- 10. יש לסמן את העצים לשימור. - הוראות התכנית- 11. יש להוסיף בסעיף 4.2 ג' – "מספר מקומות החניה בתחום התוכנית וגם בכביש הגובל על פי תקן חנייה תקף לזמן הוצאת היתר בנייה". 12. בסעיף חנייה יש להוסיף - יותר תכנון חניות ברחוב הסמוך למתחם. 13. שטחים – טבלה 5 : - יש להוריד את סעיף 1 בהערות הטבלה, יש להגדיל את השטח הבנייה לצורך זה. - גודל אבסולוטי כללי יהיה עד 30 מ', אם רוצים מעקה להסתרה.

	- נספח תנועה - 14. יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן.
אגף תברואה	מדובר בבי"ס לבנות- 32 כיתות יש לתכנן בתוך שטח בי"ס דחסנית אשפה בנפח 8 ק' heavy duty ומתקן אחד לאריזות. על הנהלת המוסד להקים חברת אחזקה שתטפל, תפעיל ותנקה את מתקן הדחסנית בשלב קבלת ההיתר יש לקבוע את המיקום וגודל הדחסנית.
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1305820 – רח' מלכי ישראל וברנדייס, מקור ברוך כללי - מדובר בתכנית המבקשת הסדרה והגדרת ייעודי קרקע וזכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, קהילה, חברה, תרבות וספורט. התכנית חלה על חלקה 36 בגוש 31317, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול תצ"ר : - חלקה 36 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 2410/2018 הרשומה מתאריך 17.11.2021. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	חו"ד שימור תאריך 5.11.24 מספר תיק שימור 6743 נתונים כלליים כתובת מלכי ישראל 38- מתחם 'בית מלכה-בעלז', מקור ברוך

שם המבקש	
מגישים : יצחק ויהושע שרבני. עורכי בקשה : מירי שמואלי	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1305820	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30086	
137, 136	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תכנון מחודש לקריה חינוכית 'מתחם בית מלכה- בעלז' : שינוי ייעודי קרקע, הריסת מבנים קיימים ובניית מבני ציבור חדשים בשימושי חינוך, קהילה, חברה, תרבות וספורט.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנים במתחם בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
לא נכלל ברשימת שימור	
מבנה היסטורי	
לא. המבנים הראשונים במתחם נבנו בשנים 1949-1956 (מקור : אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	

לא נמצא/קיים התייחסות למסמכי התכנית שהוגשה ביום : 1.10.24 מצב מוצע : מוצע תכנון מחודש לקריה חינוכית 'מתחם בית מלכה- בעלז': שינוי ייעודי קרקע, הריסת מבנים קיימים ובניית מבני ציבור חדשים בשימושי חינוך, קהילה, חברה, תרבות וספורט. מצב קיים : מתחם חינוכי המורכב מ-4 מבנים קיימים בני 3-4 קומות המחוברים ביניהם באלמנטים מבניים וכן מבנה פריק גדול. הערכת משמעות האתר : המתחם כולו אינו היסטורי ונבנה לאחר שנת 1949, חשיבותו היא בשל מיקומו העירוני המרכזי והשפעתו על מרכז העיר הצפוני (מע"ר צפון) ורחוב מלכי ישראל המרכזי בו. תכנית מאושרת בתוקף : 1290 ייעוד בתב"ע בתוקף : שטח לבניין ציבורי תכניות קודמות בשטח התכנית : 16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (ג30078)- שטח לבניין ציבורי (+דרך חדשה או קיימת) 16.2.1967 : תכנית 1290 : שטח לבניין ציבורי היתרים : 9 היתרי בניה שונים לבניית מבנים ו/או שינויים במבנים הקיימים הופקו בשנים 1975-2014 מדיניות בנייה : אין תיאום תכנון : לא בוצע תיאום תכנון. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון חוו"ד מח' שימור מיום 5.11.24 לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : - חזית ראשית על קו אפס: מוצע בינוי חזית ראשית של ביה"ס היסודי (5 קומות) בקו אפס על רחוב מלכי ישראל באופן שאינו מתאים והולם לחתך הרחוב ואופיו העירוני המרכזי. יש להציע בינוי החזית שלא בקו אפס תוך שמירת קו העצים הקיימים כיום בגבול החלקה לכיוון הרחוב/דרום (לא נסקרו/קבלו התייחסות בנספח עצים) ויש להוסיףם לנספח וסקר העצים כעצים לשימור (במידה ואינם מהווים מפגע)	
מקור ברוך. אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	
תוכנית 1305820 התוכנית מציע מיצוי מירבי של מגרש חום הגובל ברח' מלכי ישראל ורח' לואיס ברנדייס במרחק של כ- 50 מ' מקו רק"ל עתידי על רח' ירמיהו. כיום פועלים במקום בית ספר יסודי, תיכון וגני ילדים מוצע הסדרת הפונקציות המצויות כולל הוספת שימושים נוספים לטובת חינוך, קהילה, חברה, תרבות וספורט הערות ראשוניות: 1- יש לקבל את אישור תוכנית אב לתחבורה ולבצע תאום מולה ולתוכניות הרק"ל 2- יש להראות את רח' ברנדייס לכל אורכו כולל התחברות לתוכניות הרק"ל על רח' ירמיהו 3- בתב"י לא מצינים התחברות למצב קיים - יש להוריד את הסימונים 4- במידע ומוצה הזזת תחנת אוטובוס יש לקבל את אישורה של מזלית כהן לנושא. 5- להציג בטבלת מאזן החניה תקן מלא מול תקן מוצע לאחר הקלות 6- הסדרי התנועה המוצאים לאורך רח' ברנדייס לא ברורים. הורדת נתיב לטובת מפרצי הורדה ואז פתיחת שלושה נתיבים לא מקובל 7- הערות לתקנון בסעיף 1.6 יש להוסיף את 5166ב'	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
שלום לכולם, להלן חוות הדעת של המחלקה לנגישות: - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - בברכה,	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
ירושלים, כ"ג כסלו תשפ"ה 24 דצמבר 2024 אל: יוסי פרץ, רפרנט מחלקת תכנון העיר מאת: חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתוכנית 1305820 במקור ברוך – חווד מקדמית	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 5 של הוראות התכנית, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת במקור ברוך בין הרחובות מלכי ישראל ולואיס ברננדייס. גוש: 31317 חלקה 36. שטח התכנית: 8.152 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1290 אשר קבעה את היעוד לשטח להקמת בניין ציבורי "בית ספר", מגרשים 1 ו-2. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להרוס מבנים קיימים ולבנות במקום מבנים חדשים וכן לקבוע זכויות בנייה. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - יש להציג תכניות הקומה של כל הקומות תוך הצגת החצרות של מעונות היום וגני הילדים וסימון השטח שלהם. לא ברור היכן ממוקם אולם הספורט בכל אחד מהמבנים. - יש להציג בנספח הבינוי טבלה המציגה את מספר הכיתות, מספר התלמידות וכן החצרות, עבור כל אחד מהשימושים. - על התכנית להציג גישה נגישה אל כל המפלסים. - לא ברור היכן ביתן השומר. - יש לוודא שישנן מספיק מקומות חניה עבור כל המוסדות שבתחום התכנית. יש לקבל חווד אגף תושיה. - יש לקבל אישור מחלקת השימור. - יש לציין מפורשות בהוראות התכנית כי השימוש באולמות יהיה גם בשימוש מנהל תרבות חברה וספורט. - אולמות הספורט יתוכננו כך שתהא גישה ישירה מהרחוב. בנוסף אולם הספורט במבנה הכולל מעון יום וגן ילדים יציג גישה ישירה גם מהרחוב וגם עבור גן הילדים ומעון היום. - כתנאי להפקדה יש לחתום הסכם בין העמותה למנח"ח (מדובר בנכס מספר 5445) כי אולם הספורט יהיה בבעלות עירונית וישמש הקהילה ללא תנאי ובהתאם למקובל במנחח. - לאחר הצגת כל התיקונים המבוקשים לעיל, יש לקבל חווד מחודשת מהמחלקה למדיניות התכנון. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חניתה דפני קמיש העתקים: מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון – ממונה על מדיניות התכנון, אגף תכנון העיר גב' אפרת גריינמן, ממונה מערך נכסים ומוסדות מנח"ח, אגף חינוך חרדי אד' יעל דרייפוס שקד – ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים אדר' נטע לוי גולשטיין, ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר	
תכנית 1305820 :	צוות בקרת תכנון פיזי

מוצע שימושים ציברויים בינם : חניון, קהילה תרבות וספורט למיצוי מיטבי יותר של שטח המגרש הקיים. הערות לתכנית התנועה : 1. סימון זכויות דרך 2. להכניס תכנון של צת"ל לרחוב ירמיהו ורק"ל 3. להכניס תכנון של שידרוג רחוב מלכי ישראל. 4. תחנת אוטובוס ומפרכי הורדה והעלאה בתוך מפרץ מסודר, יש להרחיב את תחום זכות הדרך המוצע בתכנית לטובת המפרץ ומדרכה להולכי רגל. 5. תקן חניה על פי התקן התקף 5166 ותקן רק"ל. 6. לציין על כל מבנה את ייעודו וחץ כניסה. הערות לתקנון : 1. להוסיף בסעיף 1.6 כפיפות ל5166ב 2. תכנון זכות הדרך ברחוב ברינדס בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	הוספת מבנ"צ לשכונה	
תשתיות ותחבורה:	קרבה לרק"ל	
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
20/02/2025	הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת להסדיר את ייעודי הקרקע ולקדם הקמת מבני ציבור בתחום התכנית. לאחר הצטרפות העירייה כמגישת התכנית נדרש להמשיך תיאום תכנון מול מח' התכנון לעניין המשך תאום תכנון, הרחבת המדרכות, שימור העצים, והסדרת החניה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים

להפקיד את התכנית עפ"י התנאים הבאים:

1. יש לקבוע שלביות ביצוע שתבטיח תפקוד של המוסדות הקיימים במגרש במהלך הבנייה.
2. יש לוודא כי נספח הבינוי משקף את כל זכויות הבניה המוצעות בתקנון.
3. טבלה 5 בתקנון: יש למחוק את סעיף 1 בהערות הטבלה ולעדכן את סך השטחים הכולל את פתרונות המיגון הנדרשים ע"פ פקע"ר.
4. ייקבע בהוראות התכנית סעיף כי רוחב מדרכה מינימלי בצד המזרחי (הנושק למגרש) של רחוב ברנדס יהיה 3 מטרים.
5. בנספח התנועה חתכי הרח' יציגו את רוחב החלקות וכן מידות מדויקות של המגרש, מדרכות, מיסעה וכו' תוך מתן מידות מדויקות בהתאם להערות המחלקות השונות. נראה שרוחה זכות הדרך המאושרת כיום רחבה יותר מהרשום בחתכים.
6. יש לסמן את העצים לשימור.
7. **תושיה:**
8. נספח תנועה- יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן חנייה 5166ב' ולקבוע סעיף רלוונטי בהוראות התכנית. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור מח' תושיה.
9. יש לקבל את אישור תוכנית אב לתחבורה ולבצע תאום מולה ולתוכניות הרק"ל.
10. יש להראות את רח' ברנדייס לכל אורכו כולל התחברות לתוכניות הרק"ל על רח' ירמיהו.
11. בתב"י לא מצינים התחברות למצב קיים - יש להוריד את הסימונים.
12. **תברואה:**
13. יש לתכנן בתוך שטח בי"ס דחסנית אשפה בנפח 8 ק' heavy duty ומתקן אחד לאריזות.
- 14.
15. **תנאים למתן היתר בניה:**
16. תנאי להיתר בניה יהיה אישור התכנון ע"י האגף למבני ציבור,
17. הגשת סקר עצים ונספח מעודכן ולאשרו מול אגף שפ"ע.
18. **תנאים לטופס 4:**
19. שיקום מדרכה, כביש וכלל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.
20. **מידע תכנוני:**

21. 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.

עורך חוות הדעת

שם

תפקיד

תאריך

חתימה

הלוי יהודה נתנאל