

מספר סידורי: 1

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

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

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

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

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

סה"כ		6	197.66	100	
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיימים שני מבנים טוריים היסטוריים שנבנו בין השנים 1911-1925 חזית צפונית בנויה בקו אפס וחזית דרומית בעלת חצר לכיוון רח' האמרכלים המשמשת ככניסה למבנה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 2874, ותיקוניה (תכניות תקנוניות) 2874 א, 2874 ב ייעוד אזור מגורים מיוחד (בינוי עד 2 קומות וחזיתות לשימור), ודרך מאושרת					
היתרים: 1993/0065.00 הופק היתר בניה בשנת 1993 להרחבות בינוי . 1993/0065.01 הופק היתר בניה בשנת 1994 לשימוש חורג. 2024/0483.00 תוספות בניה - נדונה בוועידת משנה בתאריך 26/5/25					
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
מבנה היסטורי. בנוי בין השנים 1911-1925 לא סומן לשימור סטטוטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
א. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני ב. התייחסות לתכנית הבנייה - עיר היסטורית ג. תכנית שכונתית - מע"ר צפון – 4 קומות וגג רעפים מוגבה ד. תקן חנייה עירוני - נמוך (1:3) על פי 5166 ב					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני תואם לתמ"מ 30/1					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		תואם			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	לא				
מבני ציבור	לא				
עתודות / אחר	לא				

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1389519 – רח' האמרכלים 2, זכרון משה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה, יח"ד חדשות ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד ודרך מאושרת שנקבעו בתכנית 5847 לאזור מגורים. התכנית חלה על חלקות 104-105 בגוש 30068, מדובר בגוש שומה. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי להיתר בנייה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 104 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 1316/1926. - חלקה 105 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 1708/1926. - בחלקות 104-105 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 240/2018 הכשרה לרישום מתאריך 23.07.2024. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. - בחלק הדרומי של חלקות 104-105 קיים יעוד דרך מאושרת הנקבע בתכנית 5847 יש לקבל את אישור אגף תוש"יה לביטול יעוד הדרך, במידה ויתן אישור יש לסמן בתשריט המוצע

ביטול דרך, במידה ולא יש לתקן את הקו הכחול בהתאם לגבלות חלקות ארעיות [1] ו[3] מתצ"ר 240/2018. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 27.5.25 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 026 /2025 מספר תיק שימור 7044 נתונים כלליים כתובת האמרכלים 2 / יעקב מאיר 10 / יוחנן הסנדלר 1, זכרון משה שם המבקש מגישים : חנוך העניך אלתר. עורכי בקשה : עודד ירמיצקי סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1389519 סמכות מחוזית איש קשר במח' שימור אדר' יהונתן צחור גוש חלקה בשלמות	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

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

בראשיתם בסגנון בנייה הנפוץ בשלהי המאה ה-19 וראשית המאה ה-20 בשכונות ההקדש-קירות אבן ותקרות 'רלסים'. בחלק הדרומי של המגרש שני עצי אורן היסטוריים בוגרים וגדולים הבולטים בנוף השכונה. תכנית מאושרת בתוקף: 5847 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30068ג)- אזור מגורים 19.8.1983: תכנית 2874: אזור מגורים מיוחד+דרך קיימת/מאושרת 6.7.2000: תכנית 5847: אזור מגורים מיוחד היתרים: אין מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות (וגרענים מוגבה לכיוון יעקב מאיר) תיאום תכנון: לא בוצע, תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממנהל התכנון חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: - שימור: מוצע לשמר את החזית הצפונית. אין לפגוע/להוסיף על חזית זו. - קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיוקן ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. - מרפסות: יש להרחיק מרפסות מפני הבניין לפחות 40 ס"מ (בחזית הדרומית). - גג רעפים: יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. - צמחיה בוגרת: בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים/היסטוריים המוצעים לכריתה. יש לשימור על עצים אלו ולעשות כל מאמץ למנוע כריתתם. יש לסמן עצים אלו לשימור. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד אגרונום ותוטמע לאחר אישור מח' שימור בכל בקשת היתר. - חוו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת מחסנים חדשה מתחת ליסודות החזית ההיסטורית לשימור. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה). - תשריט: יש לסמן את החזית ההיסטורית המוצעת לשימור (בהתאם לסימונה לשימור בנספח הבינוי). - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים שהוגדרו לשימור (חזית ועצים). - נספח הבינוי: יש לסמן את העצים ההיסטוריים/בוגרים הקיימים לשימור. - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חוו"ד הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע

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

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

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

8. יש לסמן את החזית הצפונית לשימור בתשריט כמו כן ובהתאם לנספח הבינוי.
9. ניתן יהיה לאפשר איחוד של החלקות לצורך תכנון יעיל יותר של הבניין, אך יחד עם זאת ישנה חשיבות עליונה בשמירה על הפרצלציה הקיימת מבחינת חזות וחזיתות הבניינים תוך שמירה על החלוקה לשתי חלקות ובהתאם לקבוע את הפתחים של הבניינים. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת להנחיות אלו.
10. הפתחים בחזית הצפונית והמזרחית לרבות מרפסות יוצעו באותו מקצב, פרופורציות ומיקום לפתחים ההיסטוריים הקיימים בקומת הקרקע. יש לתאם מול מח' שימור.
11. כמחצית מהחזית המזרחית הפונה לרחוב של השכונה מוצע קיר אטום ללא פתחים. יש להציע פתחים במתווה הנ"ל.
12. בחזית דרומית, יש להרחיק את המרפסות מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ, ובתאום מול מח' שימור.
13. 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.
14. יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א
15. תנאי להיתר בניה הגשת חו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה) מאחר ומוצעת חפירת קומת מחסנים חדשה מתחת ליסודות החזית ההיסטורית לשימור.
16. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים שהוגדרו לשימור (חזית ועצים).
17. 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 הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
18. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
19. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
20. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד!
21. תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר
22. 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.
23. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
24. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, חשמל, , , ממ"ג, והטמעתם במסמכי התכנית.
25. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים, חלקה 47 בגוש 30068.

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

הערה:

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

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1338425
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אחוזת אנטיגונוס בע"מ
עורך התכנית :	רוזנבלט אנדרס
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	08/06/2025
כתובת	אנטיגונוס 10 , גוונים

גוש	חלקה	בשלמות
30133	19	כן

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

מטרת התכנית : הריסת מבנה קיים הכולל 6 יחידות דיור, ובניית מבנה מגורים בן 9 קומות. עיקרי והוראות התכנית : - שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 ודרך מאושרת לאזור מגורים ד', ודרך מוצעת. - קביעת הוראות בינוי להקמת מבנה מגורים בן 9 קומות. - קביעת סך של 31 יח"ד. - קביעת קו בניין עילי, קו בניין למרפסות וקו בניין תת קרקעי. - קביעת הוראות בגין ייעודי קרקע בתלת ממד על קרקעי זכות דרך ותת-קרקעי למגורים ד' וחנייה. - קביעת שטחי הבנייה המותרים מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת לסה"כ של 7,010 מ"ר. מתוכם, 2,400 מ"ר עיקרי ו-730 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-380 מ"ר עיקרי ו-3,500 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת השימושים המותרים בתחום התכנית למגורים. - קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת. - קביעת תנאים למתן היתר בנייה. - קביעת הוראות חנייה וירידה ברמפה לקומות תת קרקעיות. - קביעת הוראות לעקירת עצים. - קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי. - קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה. - קביעת הוראות בגין מבנים /גדרות להריסה. - קביעת הוראות פיתוח ובינוי ועיצוב אדריכלי. צפיפות הבינוי המתקבלת היא 43 יח"ד לדונם, ושטח מוצע של 77 מ"ר ליח"ד.
--

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

	מ"ר – מרבית מעל לקרקע	%	מ"ר		
מגורים ד'	3,510 מ"ר	85.11	711.01	31	כ-494% בנייה מרביים.
דרך משולבת	-	14.89	124.38		-
סה"כ	3,510 מ"ר	100	835.4		
תיאור המצב הקיים					
בשטח החלקה קיים מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, ו-6 יח"ד.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 5, היקף זכויות בניה 2,50%, 2 קומות, קווי בניין: חזיתי 6 מ', צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.					
היתרים: 1974/0260.00 – משנת 1975, הופק הוצא היתר בנייה לבניין חדש בן 3 קומות ו-6 יח"ד. 1974/0260.01 – משנת 1976, הופק הוצא היתר בנייה שינויים לבניין קיים. 1974/0260.02-07 – משנת 1975, הופקו הוצאו מספר היתרי בנייה לבניית מרפסות.					
עבירות בניה: קיימות מספר עבירות בנייה במערכת.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עד 6 קומות. ו. תכנית שכונתית – תכנית אב גוננים, אזור מגורים ג', 7 קומות ועד 280% בנייה מרביים. ז. תקן חנייה עירוני – גבוה.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/30					
תואם, אזור פיתוח עירוני.					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35	תואם.				
תמ"א 1	תואם.				
תמ"א 18	תואם.				
אחרת	ל"ר.				
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	לא				
מבני ציבור	לא				
עתודות / אחר	לא				
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק					
התובע העירוני	לא התקבל				
צוות בקרת תכנון					

פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	תאריך 29/06/2025 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1338425 בניין חדש ברח אנטיגונוס 10, ירושלים מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 9 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30133 חלקה 19 – העתק רישום פנקס הבתים המשותפים, בבעלות פרטיים ועיריית ירושלים. אותר כתב התחייבות ויפוי כוח בלתי חוזר מיום 12.09.1974 מספר שטר 1231/1981, ממנו עולה כי ישיבת ברנוביץ שהינה בעלת הזכויות בגוש 30133 חלקה 19, מתחייבת לרשום על שם עיריית ירושלים את שטח הקרקע כפי שמסומן בצבע אדום ובאות א' בתרשים המצורף (לכתב התחייבות) להלן: השטח, (לצרכי צבור)הרחבת דרכים ו/או שטח חניה ו/או מעבר ציבורי ו/או שטח ירקן). וכל כן מתחייבת ישיבת ברנוביץ כי: -תוך 3 חודשים מיום חתימה על כתב ההתחייבות החברה מתחייבת להכין תצ"ר על חשובנה בהתאם להנחיות ואישור העירייה. שטחים אלו לא נרשמו לשם העירייה היקף השטח המדובר כ-30 מ"ר. היקף שטחים בבעלות עיריית ירושלים כ-30 מ"ר. נכסים - 1207 דרך ליד רחוב אנטיגונוס 10 שטחים מצב קיים מתאר 62 מגרש 150 ביעוד מגורים, שטח המגרש כ-350 מ"ר. תוכנית 0845 ללא מספר ביעוד מגורים, שטח המגרש כ-472 מ"ר. מצב חדש תא שטח 1 ביעוד מגורים, שטח התא 711.01 מ"ר. תא שטח 2 ביעוד דרך משולבת, שטח התא 124.38 מ"ר. במידה ושטח כולל הוראות רישום תלת ממדיות או כל שימוש לזכות המגרשים הסחירים אין לראות אותו כנרשם לזכות עיריית ירושלים בשלמות. שטח שישרם לזכות עיריית ירושלים (כרגע) 0 מ"ר. הערות הנכסים - קיימת אי בהירות בנושא החנייה התת קרקעית במסמכי התוכנית בתשריט, במספח תלת ממדי יש חניה, אך התוכנית מסומנת שאינה כוללת הוראות ובנספח הבינוי לא מופיעות חניות בתא שטח 2. בנוסף ישנן טעיות רבות בניסוח הוראות הרישום והתלת ממד - יש לתקן אי בהירות זו ולמחוק כל שימוש פרטי בתת הקרקע וכל התייחסות לרישום תלת ממדי בתא שטח תא 2. שטח זה ירשם במלאו מעומק עד רום לזכות עיריית ירושלים ללא כל שימוש או רישום פרטי בו. - לעירייה זכויות לכ-30 מ"ר מחלקה זו מתוקף הסכם שנחתם מול בעלי החלקה הערה הרשומה בטאבו. - במידה ותא שטח 2 לא ירשם במלאו לשם עיריית ירושלים על יזמי הפרויקט לרכוש את הזכות הקנייני הזו מידי העירייה. - בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון ולשטחים שהציבוריים שיש בתוכנית יש להוסיף או לתקן את סעיפי הרישום, הפקעה ושלבויות בתהליך לנוסח הבא: הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת

תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחח סעיף איחוד ו/או חלוקה. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן: תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון). בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: 1. 1. בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-170 _____ מ"ר אשר ישמש עיבור (צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. 2. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. 3. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית. איחוד ו/או חלוקה השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר. 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 3. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
כללי - מדובר בתכנית המבקשת בניין חדש ברחוב אנטיגונוס 10, ירושלים התכנית חלה בחלקה 18 בגוש 30133, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

חלקה 18 נוצרה במפת גוש סופית 30133
גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה במפת הגוש

יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם להנחיות הבאות :

בסעיף 4.1.2 ה לתקנון בהנחיות מיוחדות יש להשמיט את כל הסעיפים ובמקומם להכניס את הנוסח הבא :

תא שטח 2 כולל מגרש תלת ממד מספר 3, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה לחניון ויותר בו השימושים עבור חניון תת קרקעי, מחסנים ושטחים טכניים עבור המגורים בתא שטח 1.
בסעיף 6.3.1 של האיחוד וחלוקה יש להכניס במקום סעיפים 2-6 :

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

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

בסעיף 6.3.2 של התלת ממד יש להשמיט את כל הסעיפים ובמקומם להכניס את הנוסח הבא :

התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תא שטח מס' 2, 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. רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח ויש להוסיף הערה כי הנפח הסופי יקבע במעמד של תמ"ר הכשרה לרישום.

במידה וכן מצוין בטבלאות ההקצאה נפח יש לציין כי הנפח הרשום אינו מחייב וכי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום, הנפח יחושב במ"ק.

בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.

יש לצרף נספח תלת ממד מחייב הכולל איזומטריה, בנספח התלת ממד יש לנסות לקחת בחשבון בגריעה את חישוב יסודות המבנה וכן לרדת לפחות 2 מטר ממפלס פני הקרקע לשם תשתיות עירוניות שלא יכללו כחלק מהגריעה.

בנוסף, יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד.

יש לצרף תחת פרק 6 :

רישום :

בעת רישום הבית המשותף השטחים המוקצים בבעלות העירייה ייוחדו לה בהתאם למצוין בנספח הבינוי.

תנאים בהליך הרישוי :

תנאי למתן טופס 4/תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר.

לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר בנוסף, יש לערוך את נספח התלת ממד לפי הפורמט שכולל איזומטריה. הערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגעים 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. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב 7.5.2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית 1338425- רח' אנטיגונוס 10- גוננים [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 9 ולגרסת תשריט מוצע 9 מתאריך 20/3/2025] 1. מיקום התכנית : רח' אנטיגונוס 10, שכונת גוננים. גוש : 30133, חלקה בשלמות : 19 שטח 0.822 דונם . 2. מצב סטטוטורי : תכנית זו משנה את תכנית מתאר 62. ○ מצב מאושר : יעוד הקרקע הוא "אזור מגורים 5" (תא שטח 19 בגודל 822 מ"ר). ניתן לבנות עד 2 קומות ושטח הרצפה בכל הקומות 50%. סה"כ שטח עיקרי 411 מ"ר. ○ מצב קיים : בניין בן 2 קומות מעל כניסה קובעת. כמות יח"ד 6. 3. מצב מוצע : 1. שינוי יעודים ל : "מגורים ד" (תא שטח 1 גודל 711 מ"ר) ו"דרך משולבת" (תא שטח 2 בגודל 124 מ"ר). 2. בניית בניין חדש בן 9 קומות מעל כניסה קובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה קובעת. 3. השימושים יהיו : מגורים. 4. מדובר בתוספת של 25 יח"ד וסה"כ 31 יח"ד. צפיפות בינוי של 38 יח"ד לדונם. 5. סה"כ שטח כולל בסך : 7,010 מ"ר, סך שטח מרבי 3,510 מ"ר ושטח עיקרי בסך 2,780 מ"ר (לשימוש מגורים). תוספת שטח עיקרי הוא : 2,369 מ"ר. אחוזי בנייה מרביים : 420%. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון : 1. שכונת גוננים אי-ו' הוגדרה כשכונה להתחדשות עירונית. על פי עבודת הפרויקטור והפרוגרמה שנערכה לשכונה, צפי הגידול העדכני 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. 2. על פי תכנית האב התכנית המוצעת נמצאת במתחם 3 חלקה 19 ביעוד מגורים ג' ודרך משולבת. ניתן לבנות עד 7 קומות מעל כניסה קובעת, זכויות הבנייה המרביים הם 280%. 3. התכנית המוצעת חורגת בגובה המבנה ובאחוזי בנייה. 4. בצמוד לתכנית מקודם פרויקט פינוי בינוי. במהלך קידום הפרויקט, הצענו שהתכנית אשר קודמה שם תכלול גם את הבניין נשוא תכנית זו, אך בפועל ההתכנית התקדמה ללא צירוף. כך נוצר מצב בו, בין היתר מכך שלא הרחיבו את הקו הכחול של התכנית הסמוכה, לא ניתן היה מסיבות תכנוניות ככל הנראה לתת את ההפרשות הציבוריות הנדרשות בחוות דעתנו – שתי כיתות גני ילדים. בפועל ניתנה רק כיתת גן אחד. 4. לאור האמור, ולאור נתוני התכנית המוצעת, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשת ההפרשה הבאה : כיתת גן ילדים בגודל 130 מ"ר וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר. על הגן ילדים להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת וברמת גמר. 5. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת	אגף תכנון העיר - המחלקה לתכנון למדיניות התכנון

העירייה. נדרש לתאם מול עו"ד אלעד גונן. 6. 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." 7. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. 8. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. 9. יש להוריד בהערות לטבלה 5 את סעיף (3) אשר אומר : שתותר גמישות במספר יחידות הדיר. 10. יש לקן את בטבלה 5 את גובה הקומות מתחת לכניסה קובעת כמו שמצוין בנספח בינוי. 11. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2- לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. 12. 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. 13. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיר, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לשם מתן חו"ד לתוכנית יש להגיש נספח תנועה מתוכנן וחתום ע"י יועץ תנועה והצגת התוכנית בפני המחלקה	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
סעיף 1.4 - ישנה טעות : א. התכנית כן כוללת הוראות של תכנית מפורטת. ב. יש לכלול הוראות לענין תכנון תלת מימדי. ג. הועברה לעורך התכנית שאלת הבהרה ביחס לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה - לפי תשובתו מדובר בטעות סופר ולכן יש למחוק. סעיף 1.7 : טבלת שטחים מחייב (לא חלקית), יש לכלול בהוראות התכנית. יש לכלול נספח תלת מימדי בהוראות התכנית. סעיף 5 - טבלת שטחים : א. המרת וניוד שטחים נמצא בתיאום מול המחלקה המשפטית לקבלת התייחסות ביחס לזכויות מוקנות / זכויות מותנות. ב. ביחס להערת הגמישות במס' יח"ד. יש לקבוע גבול סעיף 6.3.1 (ס"ק 3) - יש לתקן טעות סופר : במקום סעיף ב' לשנות לסעיף 2. סעיף 6.3.2 (ס"ק 3) - יש לתקן טעות סופר : במקום תא שטח 1 לשנות לתא שטח 2.	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר

	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	- חיבור רחוב טוביה בן חפץ לרחוב אנטיגונוס - חנייה מוסדרת בתת הקרקע	תשתיות ותחבורה:
	בינוי לא עוקב טופוגרפיה	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה מבנה בן 9 קומות וכ-495% בנייה מרביים, המדיניות בחלקה עם מבנה מגורים עם 6 יח"ד היא של 280 אחוז ב 7 קומות ולכן מוצעת חריגה מהמדיניות של 2 קומות, ושל כ-215% בנייה.
2. מאחר והתכנית מציעה הפקעה לצורך חיבור בין רח' טוביה בן חפץ שכיום הוא רחוב ללא מוצא לרח' אנטיגונוס וע"י כך הדבר משפר את מערך התנועה באזור, ניתן לאפשר חריגה מהמדיניות ולאפשר עליה למדרגה הבאה בתכנית האב המציעה בינוי של עד 9 קומות ו-360% בנייה מרביים (במגרשים שכוללים מעל 8 יחידות דיור) – יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע בהתאם.
3. לא צורך לתכנית נספח תנועה ולכן לא ניתן לבחון את הכביש המוצע - יש לבחון מול מח' תושביה את החיבור המוצע בין רח' טוביה בן חפץ לרח' אנטיגונוס ולתקן את המסמכים בהתאם.
4. במידה ולא יתקבל אישור תושביה וכי יתברר שלא ניתן לאפשר בהיבט הפיזי את החיבור, יש לצמצם את היקף הבינוי בהתאם למדיניות עד 7 קומות ועד 280% בנייה מרביים.
5. לצורך צמצום קירות תמך, הבינוי יוצע באופן מדורג ביחס לטופוגרפיה. לא יותרו קירות תמך לכיוון הרחובות, קירות תמך אחרים יוצעו עד לגובה של 3 מ' וידורגו ככול הניתן.
6. יש לבטל את קווי הבניין העיליים המוצעים עבור המרפסות. המרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין.
7. יש להוריד בהערות לטבלה 5 את סעיף (3) אשר אומר: שתותר גמישות במספר יחידות הדיור.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

8. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון יש להציע כיתת גן ילדים בגודל 130 מ"ר וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר כהפרשה מבונה. על הגן ילדים להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת וברמת גמר, חלק מהחצר יכולה להיות מקורה בתיאום עם אגף מבני ציבור.
9. 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".
10. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור כתנאי

להפקדת התכנית וכתנאי למתן היתר בנייה.

11. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

בינוי ופיתוח:

12. לקבוע את שטחי הבנייה המוצעים כשטחי בנייה כוללים לפי השימושים ללא חלוקה לעיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע.
13. הכניסה הקובעת תיקבע בהתאם לרח' אנטיגונוס. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב, תותר גמישות של עד 0.5 מ'.
14. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
15. 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'.
16. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.
17. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
18. המחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
19. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.

תנועה וחנייה:

20. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית כאמור לעיל.
21. 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.
22. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא ובתחום המגרש בלבד. רמפת החניון תוצע בתחום מסת הבינוי

נכסים:

23. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
24. קיימת אי בהירות בנושא החנייה התת קרקעית במסמכי התוכנית בתשריט, בנספח תלת ממדי יש חניה, אך התוכנית מסומנת שאינה כוללת הוראות ובנספח הבינוי לא מופיעות חניות בתא שטח 2. בנוסף ישנן טעיות רבות בניסוח הוראות הרישום והתלת ממד.
25. יש לתקן אי בהירות זו ולמחוק כל שימוש פרטי בתת הקרקע וכל התייחסות לרישום תלת ממדי בתא שטח תא 2. שטח זה ירשם במלאו מעומק עד רום לזכות עיריית ירושלים ללא כל שימוש או רישום פרטי בו.
26. לעירייה זכויות לכ-30 מ"ר מחלקה זו מתוקף הסכם שנחתם מול בעלי החלקה הערה הרשומה בטאבו. במידה ותא שטח 2 לא ירשם במלאו לשם עיריית ירושלים על יזמי הפרויקט לרכוש את הזכות הקנייני הזו מידי העירייה.
27. בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון ולשטחים שהציבוריים שיש בתוכנית יש להוסיף או לתקן את סעיפי הרישום, הפקעה ושלביות בהתאם לחוות דעת אגף נכסים.
28. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

29. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

30. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.

כללי:

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

32. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: תושי"ה - צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מח' איכות הסביבה, מח' תכנון מבני ציבור, תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ושפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, בהתאמה להטמיע במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

33. הבנייה תבוצע בהינף אחד.

34. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.

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

36. 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

37. בטבלה 5 מצוין סה"כ שטחי בניה-7,710 מ"ר, ובחישוב השטחים, יש סטייה של 700 מ"ר מעבר- יש לתקן.

38. בהערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע בטבלה 5, יש להסיר את סעיף (3) כאמור לעיל.

39. יש לתקן את בטבלה 5 את גובה הקומות מתחת לכניסה קובעת כמו שמצוין בנספח בינוי.

40. סעיף 6.3.1 (ס"ק 3) - יש לתקן טעות סופר: במקום סעיף ב' לשנות לסעיף 2.

41. סעיף 6.3.2 (ס"ק 3) - יש לתקן טעות סופר: במקום תא שטח 1 לשנות לתא שטח 2.

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1364173
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	טלמור עדי
עורך התכנית :	יומא אדריכלים מיכל מאיר
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	29/05/2025
כתובת	אגרון 22, טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30036	53	כן

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

מטרת התכנית: התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה והוספת 9 קומות מעל מבנה לשימור תוך שימור החזיתות וחזית מסחרית, כך שמוצע מבנה בן 10 קומות וסה"כ 25 יח"ד. עיקרי הוראות התכנית: 1. קביעת הוראות לבינוי של בניין בן 10 קומות סה"כ מדובר על תוספת של 9 קומות ביחס למאוסר. 2. קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית לסה"כ 6,370 מ"ר שטחי בנייה כוללים (ללא חלוקה לעיקרי ושירות), עבור מגורים - 4,000 מ"ר מעל לכניסה הקובעת ו-2,250 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, עבור השימוש למסחר-120 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. 3. קביעת מס' יח"ד לכ- 25 יח"ד מדובר על תוספת של 19 יח"ד ביחס למאוסר. 4. קביעת קווי בנין. 5. קביעת הוראות לשימור חזיתות המבנה הקיים ולהריסת תוספות מאוחרות. 6. קביעת הוראות לחזית מסחרית. 7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. שטח עיקרי יח"ד ממוצע לפי הערכה כ-128 מ"ר צפיפות: 33 יח"ד לדונם

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ומסחר	25	757.27	100	מגורים : מהווים 528.21% בנייה מירביים. מסחר : 120 מ"ר סה"כ: 4,120 מ"ר מהווים 15.84% בנייה מירביים. סה"כ: 544.05% בנייה מרביים.
סה"כ		757.27	100	

תיאור המצב הקיים			
קיים מבנה לשימור בן קומה אחת עם גג רעפים וחזית מסחרית.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מס' 3135 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 2 ב – 150% בניה, שתי קומות בתוספת גג רעפים, יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים בתנאי שכל שטח חלל הגג העולה על גובה 2.2 מ' יחושב במניין אחוזי הבניה.			
תכנית מתאר 62 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים ב ודרך מאושרת.			
היתרים :			
לא נמצאו היתרי בנייה במערכת העירונית.			
עבירות בניה :			
ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה הינו מבנה היסטורי לשימור ונמצא בתחום העיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ח. לפי תכנית מתאר 2000 שטח התכנית נמצא באזור מגורים עירוני לשימור לפי תוכניות מפורטות.			
ט. בעבר קודם מסמך מדיניות לשכונת מחנה ישראל אשר לא אושר בוועדות – לפי מסמך המדיניות הוצע גובה בינוי של 5 קומות בתחום התכנית.			
י. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני, מרכז מטרופוליני.			
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	לא	ראה הרחבה מטה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון.
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי	

הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1364173 כללי - מדובר בתכנית לשימור מבנה היסטורי ותוספת קומות מעל בניין קיים ברחוב אגרון 22. התכנית חלה בחלקה 53 בגוש שומא 30036 הנמצא בהליכי הסדר (קיים מפה מוקדמת). בדיקה מול מפת גוש 30036 : גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה במפת גוש שומא 30036. שטח הרשום אינו תואם לשטח המדוד (שטח מדוד=757.27 מ"ר, שטח רשום=870 מ"ר). השטח יוסדר בהליך הסדר, באם השטח לא יוסדר בהליך ההסדר על מגיש הבקשה להגיש תצ"ר לתיקון שטח וגבולות, תנאי לתיק מידע להיתר יהיה רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
המלצת מחלקת השימור לועדה מס' 28 : לדחות את הבקשה מהנימוקים המפורטים התכנית במתכונת המוצעת חורגת משמעותית מהוראות הבינוי והשימור של תכנית המתאר התקפה 3135 א' וממסמך מדיניות מנחה לשכונת המוגרבים, להלן בפירוט : 1. התכנית קובעת הוראות בגין פירוק והרכבה (סעיף 4.1.2 ג' 2) של חזיתות המבנה ההיסטורי המוגדרות כ'חזית עם הוראות מיוחדות'. אין בתכנית הוראות לשימור ושיקום המבנה הקיים. 2. התכנית מציעה הריסה מלאה של חלל הפנים (סעיף 6.2.1) הראוי לשימור, ובנייתו מחדש באופן שאינו תואם את המצב המקורי, לרבות ביטול מסדרון מרכזי המהווה מרכיב ייחודי באופיו של הבנין. 3. התכנית מציעה חפירה בכל שטח המגרש סמוך למבנים שכנים בשטח רקמה היסטורית עדינה ותכנון כניסה לחניה תת קרקעית דרך פתח מסחרי בחזית ראשית המהווה פגיעה במבנה לשימור. בניה של חניה תת קרקעית בשטח החצר דרומית לא תאפשר שימור קרקע וצמחיה ותוביל להתקנת מערכות טכניות ותשתיות המהוות שינוי החצר האחורית במתחם לשימור. 4. התכנית מציעה ביטול גג רעפים המהווה מרכיב מהותי באופיו של המבנה לשימור וקביעת הוראות בינוי תוספת 9 קומות החורגת מקונטור קומת הקרקע המבנה לשימור ומהווה חריגה מהותית מקווי הבנין וממספר הקומות שנקבע בתכנית. מדובר בחלקה הפונה ממזרח לסמטה היסטורית צרה ובקרבת שורת מונומנטים לאורך רחוב אגרון המיועדים לשימור. קביעת הוראות בגין מס' קומות מרבי נקבע בתכנית על כל שטח השכונה מתוך מגמה לשמור על אופיה ולמתן פיתוח. 5. התכנית קובעת הוראות לחיזוק מבנה היסטורי קיים עפ"י תקן 413 (סעיף 6.2.2) ותוספת מיגון ממ"דים בקומת קרקע הפוגעים מהותית באופיו של חלל הפנים במבנה לשימור. כל התערבות הנדסית במבנה קיים לשימור נדרשת לבחינה פרטנית ע"י מהנדס מתמחה בשימור מבנים היסטוריים. יש להבהיר כי טכנולוגית הבניה המקורית הקיימת קירות אבן נושאים מיני קמרונות ראויים לשימור. 6. התכנית אינה תואמת את הוראות העיצוב לתוספת בניה בהתאמה לאופיו של הבנין הקיים ומציעה בינוי חריג מהבחינה האדריכלית. 7. מסמכי התכנית חסרים את הדיוק והפירוט הנדרש בהתערבות תכנית נקודתית במבנה לשימור. הוראות שימור חסרות, נספח הבינוי חסר שרטוט מצב קיים להבין את ההתערבות המוצעת במבנה (בנספח מופיעות שתי חזיתות, בחזית ראשית צפונית לא מופיעה הרחבת פתח מסחרי כניסה לחניה). לאור כל האמור לעיל לא ניתן לקדם את התכנון ויש לדחות את הבקשה על הסף. החלטות ועדת שימור מס' 28 מתאריך 06.07.2025	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

החלטות הוועדה

לדחות את הבקשה מהנימוקים המפורטים:

האתר ממוקם במתחם לשימור שכונת מחנה ישראל-המוגרבים, מהשכונות היהודיות הראשונות שהוקמו מחוץ לחומות העיר העתיקה בסוף המאה ה-19. מדובר בשכונת חצר שנבנתה ביוזמת קבוצת יהודים יוצאי מרוקו ומאופיינת בבניה מורכבת של מבני מגורים הכוללים חצר פנימית (חוש) ומהלך דרכים צרות של סמטאות הולכי רגל. שכונה ומבנים יהודיים גם ביחס לירושלים אשר עתירה בשכונות היסטוריות. התכנית במתכונת המוצעת חורגת משמעותית מהוראות הבינוי והשימור של תכנית המתאר התקפה 3135 א' וממסמך מדיניות מנחה לשכונת המוגרבים, להלן בפירוט:

1. התכנית קובעת הוראות בגין פירוק והרכבה (סעיף 4.1.2 ג' 2) של חזיתות המבנה ההיסטורי המוגדרות כ'חזית עם הוראות מיוחדות'. אין בתכנית הוראות לשימור ושיקום המבנה הקיים.
2. התכנית מציעה הריסה מלאה של חלל הפנים (סעיף 6.2.1) הראוי לשימור, ובנייתו מחדש באופן שאינו תואם את המצב המקורי, לרבות ביטול מסדרון מרכזי המהווה מרכיב ייחודי באופיו של הבנין. מדובר בוילה עירונית בסגנון הבניה האקלקטי מקומי מבנה בן קומה אחת וגג רעפים ארבע שיפועים, שתוכנן בצורה מרובעת. המבנה תוכנן עפ"י תכנית של בית חלל מרכזי במרכז מסדרון מקורה פתוח על ציר הסימטריה צפון-דרום החוצה את המבנה ומייצר חלל מבואה פנימי ייחודי תחום שערים המחדירים אור ואויר טבעי משני הצדדים. חזית ראשית צפונית תוכננה בסימטריה מלאה במרכז פתח כניסה ראשית קשתי מצדדיה חלונות דירות ופתחי מסחר קשתיים. במבנה נשמרו פרטי הבניה המקוריים לרבות פרטי אבן, מסגרות שערים סורגים ותריסים, נגרות חלונות ודלתות, ריצופים ומדרגות אבן מלאה
3. התכנית מציעה חפירה בכל שטח המגרש סמוך למבנים שכנים בשטח רקמה היסטורית עדינה ותכנון כניסה לחניה תת קרקעית דרך פתח מסחרי בחזית ראשית המהווה פגיעה במבנה לשימור.
- בניה של חניה תת קרקעית בשטח החצר הדרומית לא תאפשר שימור קרקע וצמחיה ותוביל להתקנת מערכות טכניות ותשתיות המהוות שינוי באופי החצר האחורית במתחם לשימור.
4. התכנית מציעה ביטול גג רעפים המהווה מרכיב מהותי באופיו של המבנה לשימור וקביעת הוראות בינוי תוספת 9 קומות החורגת מקונטור קומת הקרקע המבנה לשימור ומהווה חריגה מהותית מקווי הבנין וממספר הקומות שנקבע בתכנית. מדובר בחלקה הפונה ממזרח לסמטה היסטורית צרה ובקרבת שורת מונומנטים לאורך רחוב אגרון המיועדים לשימור. קביעת הוראות בגין מס' קומות מרבי נקבע בתכנית על כל שטח השכונה מתוך מגמה לשמור על אופיה ולמתן פיתוח.
5. התכנית קובעת הוראות לחיזוק מבנה היסטורי קיים עפ"י תקן 413 (סעיף 6.2.2) ותוספת מיגון ממ"דים בקומת קרקע הפוגעים מהותית באופיו של חלל הפנים במבנה לשימור. כל התערבות הנדסית במבנה קיים לשימור נדרשת לבחינה פרטנית ע"י מהנדס מתמחה בשימור מבנים היסטוריים.
- יש להבהיר כי טכנולוגית הבניה המקורית הקיימת קירות אבן נושאים מיני קמרונות ראויים לשימור.
6. התכנית אינה תואמת את הוראות העיצוב לתוספת בניה בהתאמה לאופיו של הבנין הקיים ומציעה בינוי חריג מהבחינה האדריכלית.
7. מסמכי התכנית חסרים את הדיוק והפירוט הנדרש בהתערבות תכנית נקודתית במבנה לשימור.

הוראות שימור חסרות, נספח הבינוי חסר שרטוט מצב קיים להבין את ההתערבות המוצעת במבנה (בנספח מופיעות שתי חזיתות, בחזית ראשית צפונית לא מופיעה הרחבת פתח מסחרי כניסה לחניה).

לאור כל האמור לעיל לא ניתן לקדם את התכנון ויש לדחות את הבקשה על הסף.	
הנדון: חוות דעת לתכנית 1364173 במוגרבים חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 7 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת המוגרבים ברחוב אגרון 22, גוש: 30036 חלקה 53. שטח התכנית 0.757 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית א3135 אשר קבעה את היעוד ל"מגורים 2" מספר קומות: 2, זכויות הבניה: 150% שהם כ- 1,136 מ"ר. קיים בניין בן קומה אחת. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להרוס את החזית הדרומית של הבניין, על מנת להוסיף 9 קומות על הבניין הקיים ו- 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. שטחי הבנייה הכוללים המבוקשים 4,120: מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 2,250 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. מספר יח"ד מבוקש 25 יחידות דיור. 4. התייחסות לתכנית המוצעת: 1. שכונת המוגרבים הינה שכונה לשימור. גובה הבינוי המוצע חורג מהקיים בשכונה. בנוסף החלקה נמצאת בסמיכות לקונסוליה האמריקאית הגובה המוצע יכול להוות בעייה ביחס לקונסוליה. 2. התכנית מבקשת להרוס את החלק האחורי של הבניין שנכלל ברשימת השימור העירונית, אולם לא נמצאה כל התייחסות של המחלקה לשימור. 3. התכנית מציעה בינוי ב- 100% תכסית בקומות שמתחת לקרקע, באופן כזה לא מתאפשר כל חלול לתת הקרקע. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: לאור האמור לעיל בדבר היותו של הבניין ברשימת השימור העירונית והריסת חלקים ממנו, גובה הבינוי שאינו תואם את השכונה המוגדרת כמרקם לשימור, המחלקה למדיניות התכנון מתנגדת לתכנית. עוד יצויין כי התכנית מציעה בינוי בתכסית מלאה וללא כל הפרשות מבונות.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
אגרון 22 - שימור מבנה היסטורי ותוספת קומות מעל מבנה קיים 1364173 1. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחוייב 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 בעיריית 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	המחלקה לאיכות הסביבה

הסביבה בעיריית ירושלים. 7. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומות 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. 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת יח"ד	תוספת בנייה משמעותית ביחס לשכונה ההיסטורית וביחס למבנה ההיסטורי הקיים	התאמה לחזון העיר
	חזית מסחרית	כלכלת היישוב/ הרשות:
	---	השפעות חברתיות:
	חנייה תת קרקעית	תשתיות ותחבורה:
הגדלת מסת הבינוי בהיקף אשר לא מתאים לשכונה ההיסטורית		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהנימוקים הבאים: 1. התכנית מציעה תוספת בנייה של 9 קומות מעל מבנה לשימור בן קומה אחת, סה"כ 10 קומות מעל קומות תת"ק. מדובר על היקפים חריגים מאוד ביחס למבנה ההיסטורי הקיים, זאת תוך פירוק והרכבה של חזיתות המבנה המקורי, הריסה מלאה של חלל הפנים שלו, ביטול גג הרעפים, בנייה בחריגה מקונטור המבנה הקיים. חפירה מלאה בשטח החלקה ברקמה היסטורית לשימור ופגיעה בחזית הקדמית על ידי כניסה לחנייה תת קרקעית. כל זאת ללא התייחסות הולמת לערכים ההיסטוריים והוראות השימור המיוחדות של המבנה והשכונה. 2. התכנית המוצעת חורגת משמעותית מהוראות הבינוי והשימור של תכנית המתאר התקפה 3135 א' ומסמך מדיניות מנחה לשכונת מחנה ישראל - המוגרבים ההיסטורית. כאשר כל שטח תכנית 3135 א' התקפה הוא שטח לשיקום ושימור שבו אסורה כל הריסה של מבנים מקוריים, מספר הקומות המירבי הוא שתי קומות בתוספת גג רעפים.

3. התכנית קובעת הוראות בגין פירוק והרכבה (סעיף 4.1.2 ג' 2) של חזיתות המבנה ההיסטורי המוגדרות כ'חזית עם הוראות מיוחדות'. אין בתכנית הוראות לשימור ושיקום המבנה הקיים.
4. התכנית מציעה הריסה מלאה של חלל הפנים (סעיף 6.2.1) הראוי לשימור, ובנייתו מחדש באופן שאינו תואם את המצב המקורי, לרבות ביטול מסדרון מרכזי המהווה מרכיב ייחודי באופיו של הבנין. מדובר בוילה עירונית בסגנון הבניה האקלקטי מקומי מבנה בן קומה אחת וגג רעפים ארבע שיפועים, שתוכנן בצורה מרובעת. המבנה תוכנן עפ"י תכנית של בית חלל מרכזי במרכז מסדרון מקורה פתוח על ציר הסימטריה צפון-דרום החוצה את המבנה ומייצר חלל מבואה פנימי ייחודי תחום שערים המחדירים אור ואויר טבעי משני הצדדים. חזית ראשית צפונית תוכננה בסימטריה מלאה במרכזה פתח כניסה ראשית קשתי מצדדיה חלונות דירות ופתחי מסחר קשתיים. במבנה נשמרו פרטי הבניה המקוריים לרבות פרטי אבן, מסגרות שערים סורגים ותריסים, נגרות חלונות ודלתות, ריצופים ומדרגות אבן מלאה.
5. התכנית מציעה חפירה בכל שטח המגרש סמוך למבנים שכנים בשטח רקמה היסטורית עדינה ותכנון כניסה לחניה תת קרקעית דרך פתח מסחרי בחזית ראשית המהווה פגיעה במבנה לשימור. בניה של חניה תת קרקעית בשטח החצר הדרומית לא תאפשר שימור קרקע וצמחיה ותוביל להתקנת מערכות טכניות ותשתיות המהוות שינוי באופי החצר האחורית במתחם לשימור.
6. התכנית מציעה ביטול גג רעפים המהווה מרכיב מהותי באופיו של המבנה לשימור וקביעת הוראות בינוי תוספת 9 קומות החורגת מקונטור קומת הקרקע המבנה לשימור ומהווה חריגה מהותית מקווי הבנין וממספר הקומות שנקבע בתכנית. מדובר בחלקה הפונה ממזרח לסמטה היסטורית צרה ובקרבת שורת מונומנטים לאורך רחוב אגרון המיועדים לשימור. קביעת הוראות בגין מס' קומות מרבי נקבע בתכנית על כל שטח השכונה מתוך מגמה לשמור על אופיה ולמתן פיתוח.
7. התכנית קובעת הוראות לחיזוק מבנה היסטורי קיים עפ"י תקן 413 (סעיף 6.2.2) ותוספת מיגון ממ"דים בקומת קרקע הפוגעים מהותית באופיו של חלל הפנים במבנה לשימור. כל התערבות הנדסית במבנה קיים לשימור נדרשת לבחינה פרטנית ע"י מהנדס מתמחה בשימור מבנים היסטוריים.
- יש להבהיר כי טכנולוגית הבניה המקורית הקיימת קירות אבן נושאים מיני קמרונות ראויים לשימור.
8. התכנית אינה תואמת את הוראות העיצוב לתוספת בניה בהתאמה לאופיו של הבנין הקיים ומציעה בינוי חריג מהבחינה האדריכלית.
9. מסמכי התכנית חסרים את הדיוק והפירוט הנדרש בהתערבות תכנית נקודתית במבנה לשימור.
10. הוראות שימור חסרות, נספח הבינוי חסר שרטוט מצב קיים להבין את ההתערבות המוצעת במבנה (בנספח מופיעות שתי חזיתות, בחזית ראשית צפונית לא מופיעה הרחבת פתח מסחרי כניסה לחניה).
11. מדובר על פגיעה משמעותית במרקם העירוני ההיסטורי הקיים ולכן התכנית מוצעת לדחייה.

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1377753
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	קיסני ענבר
עורך התכנית :	קלפר ארז
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	08/06/2025
כתובת	הפלמ"ח 49, 51 והשיירות 2, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	180	לא
30007	181	לא
30007	32	כן
30007	31	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסות לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 14 תשריט 9

מטרת התכנית :

התכנית מציעה הריסה ובניה של שני מבני מגורים עם הפרשה מבונה ומסחר, ברחוב פלמ"ח 49, 51 והשיירות 2, בנוסף לשימור חזיתות של מבנה קיים ובניית בניין חדש, בשיירות 2.

עיקרי והוראות התכנית :

- קביעת ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ד'.
- קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית לסה"כ 22,400 מ"ר מתוכם :
 - תא שטח 31, 5,400 מ"ר עיקרי, 1,200 מ"ר שרות מעל לכניסה הקובעת, ו- 5,400 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
 - תא שטח 32, 1,530 מ"ר עיקרי 1,300 שרות מעל לכניסה הקובעת, ו- 5,500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת 102 יח"ד בשטח התכנית המחולקות לתאי שטח במכפיל כולל של 2.3. (סה"כ תוספת של 57 יח"ד)
 - ת.ש. 31, 58 יח"ד, תוספת של 34 יח"ד.
 - תא שטח 32, 44 יח"ד תוספת של 23 יח"ד.
- קביעת מספר קומות ל-8 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- קביעת הוראות שימור.
- קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
- קביעת הוראות בדבר גובה בינוי ל-32 מ' מעל הכניסה הקובעת,
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות לפיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית.
- קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

שטח עיקרי של יח"ד ממוצעת- 88 מ"ר

צפיפות : 32 יח"ד לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד	102	3,264.97	100	11,500 מ"ר	מהווים 352.22% בניה.
סה"כ		3,264.97	100		
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיימים שני בניינים בני 3 ו 41 קומות ובניין אחד לשימור בן 3 קומות, בשלושה תאי שטח נפרדים. 45 יח"ד קיימות לפי הדוח השמאי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
ת.ש. 31: תכנית מס' 3557 משנת 1988 ייעדה את תא שטח 31 בשטח התכנית לאזור מגורים 1, 3 קומות ב 112% בניה משטח החלקה.					
ת.ש. 32+33: תכנית מס' 2878 משנת 1989 ייעדה את תאי שטח 32, 33, בשטח התכנית לאזור מגורים 1 מיוחד, הוראות בינוי לפי תכנית מתאר 62, 75% בניה ב 3 קומות.					
היתרים: הפלמ"ח 51 – ל"ר, מכיוון שהבינוי הקיים מוצע להריסה. הפלמ"ח 49 – ל"ר, מכיוון שהבינוי הקיים מוצע להריסה. השיירות 2 – לא נמצאו היתרי בניה במערכת.					
עבירות בניה: קיימות במערכת מספר עבירות בניה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
בתכנית בתא שטח 33 קיים מבנה לשימור בן 3 קומות .					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יא. תכנית מתאר 2000 מייעדת מגרש זה לאזור מגורים עירוני ולאזור מגורים לשימור לפי תכניות מפורטות.					
יב. תכנית אב המושרות מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים 3 עם מבנה לשימור ב' וחזית מסחרית, ב- 165% בנייה מעל הקרקע, עד 6 קומות בחזית לרחוב הפלמ"ח. יש אבחנה בתכנית האב לפי גודל מגרשים – המגרש שבשיירות יכול להגיע ל 6 קומות על פי טור ב ו 215 אחוז + ממדים יג. תקן חנייה עירוני - גבוה					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30					
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	מוצע בתכנית		הערות	

שצ"פ	כן	לא	תדריך ההקצאות
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	כללי התכנית מבקשת לקדם התחדשות עירונית למגורים ב 33 חלקות בשכונת קטמון הישנה. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 9 ולמונה הדפסה 14 של הוראות התכנית. הערות הרשות לתכנית התכנית מציעה לכריתה עצים רבים ומהם עצים בשולי התכנית. הרשות סבורה כי עקירה מעבר לקו בניין עילי ורק על מנת לאפשר חנייה תת קרקעית בשולי המגרש אינה מוצדקת ופוגעת בערך הרב של העצים ובתרומתם המשמעותית לעיר בכלל ולשכונת קטמון בפרט. כך לדוגמא עצים מס' 3,4,8,15,16,17,19 מוצעים לעקירה ללא סיבה מוצדקת וניתן לצמצם במעט את קו הבניין התת קרקעי של החנייה ולהותיר אותם במקומם. התקבל מסמך סביבתי מאת אלון טופצ'יק. הרשות מקבלת את המלצות המסמך ומבקשת להטמיע את ההנחיות בהוראות התכנית. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב 2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע המזערי למבנה יהיה B. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. יש לקבוע עבור גגות חיים וירוקים, תכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. בהתאם להוראות התכנית בסעיף 4.1.1 יותרו שימושי מסחר, על כן יש לקבוע דרישה לפיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. במידה ונדרש חדר שנאים יש לקבע 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. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת דוח אקוסטי לגבי היבטי רעש הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
אגף תברואה	לא התקבל

חברת חשמל לישראל	לא התקבל
כללי - מדובר בתכנית המבקשת התחדשות עירונית הפלמ"ח 49,51 והשיירות 2 התכנית חלה בחלקות 31-33 בגוש 30007 מדובר בגוש מוסדר ואין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : חלקות 31,32,33 נוצרו במפת גוש סופית 30007 גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבמפת הגוש. הערות בנוגע לתשריט והצהרת מודד : בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב 13.03.2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
תאריך 06/07/25 סוג דיו ועדה לשימור מספר ועדה 2025/28 מספר תיק 6965 עיקרי התכנית ומטרותיה : מטרת התכנית : התחדשות עירונית ברח' הפלמ"ח 49,51 והשיירות 2 ושימור מבנה קיים בשיירות 2 התייחסות למבנים ואתרים לשימור : רשימת השימור העירונית המבנה בכתובת השיירות 2 נכלל ברשימת השימור אתר מס' 1719 יחס לתכנית האב למושבות המבנה בכתובת השיירות 2 מסומן כמבנה לשימור ב' מתחם לשימור תיאור מצב קיים : גבול התכנית ממוקם בשוליים המערביים של מתחם לשימור קטמון	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

הישנה, בצומת הרחובות הפלמ"ח, מבצע קדש והשיירות וכולל 3 חלקות, מתוכם שתי חלקות סמוכות, להלן חלקה 31 הפלמ"ח 49 – החלקה ממוקמת צפונית לרח' מבצע קדש פינת רח' הפלמ"ח. בתחום החלקה מצוי מבנה שיכון מלבני מטויח בן 3 קומות וגג רעפים הכולל הרחבות בניה מאוחרות חלקה 32 הפלמ"ח 51 – החלקה ממוקמת דרומית לרח' מבצע קדש פינת רח' הפלמ"ח. בתחום החלקה מצוי מבנה מגורים בן 4 קומות וגג שטוח. חצר צפונית החלקה פנויה (לפי מפה היסטורית 1935 sop כל אחת מחלקות 31,32 מהווה איחוד של שתי חלקות היסטוריות) חלקה 33 השיירות 2 – החלקה ממוקמת דרומית לרח' מבצע קדש צמודה לחלקה 32 הפלמ"ח 51 ופונה ממזרח לרח' השיירות. בתחום החלקה מצוי מבנה מגורים היסטורי שנבנה בשנות השלושים כמבנה חד-קומתי מעל חדר במפלס תת קרקעי. תכנית המבנה תואם בית חלל מרכזי הפונה מזרחה וכולל שביל כניסה ראשי משער מונומנטאלי בגדר אבן דרך שביל אבן מרוצף למרפסת מוגבהת ועד למרפסת מקורה במרכז דלת כניסה ראשית; בשלב בניה מאוחר שנות השישים נבנתה הרחבת בניה בחלק המערבי של המבנה ותוספת מעל המבנה שתי קומות וגג רעפים (לא נמצא היתר הבניה). שלוש חזיתות המבנה למעט המערבית נשמרו בצורתן המקורית כל פרטי האבן, תריסים וסורגים לאורך גבול מגרש מזרחי נשמרה גדר אבן ושער ברזל. וכן נשמרה בחצר המזרקה יצוקה מתומנת. עפ"י סקר עצים נטועים 30 עצים בגבול התכנית, מתוכם 10 עצים בערכיות גבוהה-גבוהה מאוד. תכניות מאושרות: תכנית מתאר 2878 בתוקף מתאריך 27/08/89 יעוד מגורים 1 מיוחד הפלמ"ח 49 תכניות נקודתיות 3557 בתוקף מתאריך 19/06/88, 5276 בתוקף מתאריך 24/07/98 תכנית 1165, 1165 א' להרחבת דרך רח' הפלמ"ח בתוקף מתאריך 13/05/65, 31/12/70 בהתאמה הוראות התכנית: א) קביעת ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ד' ב) קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ג) קביעת זכויות בנייה ד) קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות, מס' יח"ד ה) קביעת הוראות לפיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי ו) קביעת הוראות שימור ז) קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים ח) קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית ט) קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס מסמכי מדיניות: תכנית האב למושבות (2015) החלקות מסומנות ביעוד מגורים 3 עיבוי מרקם קיים המבנה בכתובת השיירות 2 מסומן כמבנה לשימור ב'. חזיתות צפונית ומערבית סומנו כמסחריות זכויות 185%, גובה 19.5 מ' מספר קומות 6, קו בנין קדמי לפי הקיים ברחוב, צדי 4 מ' אחורי 5 מ' התייחסות למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף בתאריך 08/06/25 תדפיס הוראות_14, תדפיס תשריט מצב מוצע_9, נספח בינוי 19/03/24, תיק תיעוד (שפירא, 07/24), נספח וסקר עצים מתאריך 23/02/25 ועדת שימור: המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 28: התייחסות לחלקה 33 מבנה היסטורי בכתובת השיירות 2 - לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:	
---	--

1. יש לסמן לשימור (סגול) רק חלקי בניה היסטורית מקוריים קיימים שלוש חזיתות קומת קרקע. יש להוסיף סימון 'גדר לשימור/שחזור' גדר אבן מקורית בגבול מגרש מזרחי וגדר צפונית – לשחזור. 3. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר פירוק והרכבה של חזיתות/גדר מזרחית המיועדים לשימור. יש להוסיף הנחיה זו בסעיף 4.1.2 ג' סטיה ניכרת מתכנית. 4. אין התנגדות להריסה ובניה מחדש של החלל הפנימי קומת קרקע המבנה לשימור בתנאי שיבוצע שחזור מלא של תכנית הפנים בית חלל מרכזי ע"ב מצב מקורי משוער לרבות פרטי בניה חוץ ופנים. יש להסיט מערבה גרעין מדרגות ומעלית תוספת הבניה החדשה על מנת שישחזור החלל המרכזי. תישמר כניסה נפרדת לקומת הקרקע המבנה לשימור מרח' השירות וכניסה נפרדת לבניין ממערב. 5. יש לקבוע הוראות של שימוש ציבורי או מסחרי בקומת הקרקע ההיסטורית של המבנה לשימור. 6. פתרון מיגון בקומת הקרקע המבנה לשימור יתוכנן בחלק המערבי הלא היסטורי. 7. בהתאם להוראות תכנית האב תותר תוספת בניה 5 קומות מעל קומת קרקע המבנה לשימור. יש לבטל האחדה של הבינוי המבוקשת עם מבנה סמוך הפלמ"ח 51. יש לתקן סעיף 4.1.2 א' 1,6. 8. קו בנין (עילי) לתוספת בניה לא יחרוג מקונטור חזיתות המבנה לשימור. יש לתקן סעיף 4.1.2 א' 3. 9. לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקו בנין המבנה לשימור. יש לתקן סעיף 4.1.2 א' 5. 10. קו בנין תת קרקעי יותאם על מנת להבטיח שימור עץ 26 ברוש מצוי הנטוע בגבול מגרש צפוני. 11. יש לקבוע הוראות שימור קרקע לפחות 1 מ' עומק אדמה גנית לנטיעות בחצר צפונית ומזרחית. ייקבע בהוראות התכנית כי הגינה הקדמית תשמש את המבנה לשימור ללא חלוקה/הצמדה פרטית. 12. ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר התקנת מערכות ע"ג גדרות קדמיות/בשטח חצרות קדמיות. 13. סעיף 6.1.2 עיצוב תוספת הבניה מעל מבנה לשימור יתואם עם מח' השימור לעת בקשה להיתר. 14. כתנאי למתן היתר יש להגיש למחלקת השימור תכנית הנדסית מאושרת ע"י מהנדס מומחה בשימור להבטחת ביצוע שימור חזיתות וגדרות המיועדים לשימור עת ביצוע חפירה ובניה. 15. כתנאי למתן היתר יש להגיש למחלקת השימור תכנית אדריכלית מצב מקורי משוער המבנה לשימור כולל מערכות תשתיות ופרטי בניה מפורטים שתהא ערוכה ע"י אדריכל מומחה בשימור. 16. מרפסת כניסה ראשית תשוחזר בהתאם לתכנית אדריכלית מצב מקורי משוער. מזרקה יצוקה תאוחסן עת ביצוע העבודות ותמוקם מחדש בחצר קדמית. מדרגות אבן מלאות לשימוש חוזר בבנין. 17. כתנאי למתן היתר יש להגיש טופס מינוי אדריכל שימור מלווה, כתב התחייבות וערבות בנקאית. 18. עבודות השימור ושיחזור יבצעו בפיקוח משמר מוסמך/קבלן בעל ניסיון מוכח בשימור מבנים. 19. יש להוסיף הוראות שימור בסעיף 4.1.2 ב'. 20. סעיף 7.1 יש להוסיף תנאי לטופס 4/ אכלוס יהא קבלת אישור גמר עבודות ממחלקת השימור.	
24/06/2025	אגף תכנון העיר - המחלקה

למדיניות התכנון	הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון- תכנית מס' 1377753, רח' הפלמ"ח 49,51, והשיירות 2 , קטמון הישנה [חוות הדעת מתייחסת למונה תדפיס הוראות התכנית 13 מתאריך 08.1.25 (1. מיקום : גוש 30007, חלקה 31 הפלמ"ח 49, חלקה 32 הפלמ"ח 51, חלקה 33 השיירות 2 שטח התכנית : כ-3.2 דונם. 2. מצב סטטוטורי : התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62 ו-2878, והינה כפופה לתכנית 1165. מצב קיים : בשטח קיימים 3 מבני מגורים כאשר המבנה ברחוב השיירות 2 הינו ברשימת השימור העירונית. סה"כ קיימות 36 יח"ד בגבולות התכנית, ומוצעות 102. יחס פינוי בינוי 2.8 האופייני לאזור. התכנית מציעה 400 מ"ר הפרשה מבונה (על פי סעיף ד בטבלה 5). 3. תיאור התכנית : - קביעת ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ד'. - הקמת שלושה מבנים חדשים בני 7-8 קומות כל אחד, שימור חלקי של המבנה לשימור. - קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות, מס' יח"ד - סה"כ מוצעות 102 יח"ד והפרשה מבונה של 400 מ"ר. - 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : אזור תכנית זו ושכונות הסביבה הקרובה (מתחם ברוריה, רסקו) עתיד לגדול באלפי יח"ד בשנים הבאות. לאור זאת, נדרש לתת מענה לצרכי ציבור בכל תכנית, לרבות עבור צרכי חינוך, שטחים פתוחים, חברה, רווחה, תרבות ועוד.... על כן כל תכנית נדרשת להפרשות ציבוריות אשר יתנו מענה הולם לצרכי השכונה. - לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה, ולאחר תיאום ובדיקה מול המחלקות השונות בעירייה והמינהל הקהילתי ונציגיו, נדרשות הפרשות הציבוריות המבונות כדלקמן : - 400 מ"ר הפרשה מבונה (כפי שמוצע) עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי כגון ספרייה/שלוחת מתנ"ס/חללים רב תכליתיים/ וכו'. על מיקום ההפרשה המבונה להיות בחלקה 32 (תא שטח 32 בתשריט) על רחוב הפלמ"ח כך שתהיה בזיקה לשלוחת המתנ"ס הקיימת הן מבחינה תפעולית והן מבחינה נכסית (מבנה השלוחה בחלקה 36 הסמוכה). כך יתאפשר שימוש יעיל מיטבי בשטח הן למינהל הקהילתי והעירייה והן לתושבי השכונה. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת. - בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.
-----------------	--

	- נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לנגישות	להלן חוות הדעת של המחלקה לנגישות: - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
תוספת יח"ד והתחדשות עירונית		
כלכלת היישוב/ הרשות:	התכנית מציעה מסחר לטובת השכונה	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חנייה תת"ק.	
סביבה ונוף:		עקירת 15 עצים בוגרים. חיבור המבנים בדרום התכנית מגדיל את מסות הבינוי
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת התכנית מוצעת חריגה ממדיניות תכנית האב למושבות בנושא היקף הזכויות ומס' הקומות. מאחר והמבנה הקיים בחלק הצפוני של התכנית בחלקה 31 הינו מבנה שיכון גדול הכולל 24 יחידות דיור הוחלט לקדם חלופת בינוי פינוי אשר כוללת פתרון חנייה בתת הקרקע וכן הפרשות מבונות לצרכי ציבור, מאחר כי בהשוואה לחלופה של תמ"א 38/1 שמאפשרת תוספת של שתי קומות על גבי הקיים והרחבות ליח"ד הקיימות, ללא מתן פתרון חנייה מלא

התוצאה התכנונית שתתקבל נחותה יותר ביחס לחלופת פינוי הבינוי המוצעת בתכנית זו, יחד עם זאת שני הבניינים מדרום לרחוב מבצע קדש הם בניינים קטנים, אחד מהם מסומן לשימור והחריגות המוצעות בהם לא סבירות בהתייחס לתכנית האב ולמדיניות ולכן יש לתקן את התכנית על פי העקרונות הבאים:

2. יש להציע חלופת תכנון עבור המבנה המוצע בת.ש. 31 הכוללת גרעין אחד מרכזי במקום שני גרעינים נפרדים וע"י כך לצמצם את מסת הבינוי של שני המבנים המוצעים בגלל צמצום שטחי שרות מיותרים. המרחק בין שני האגפים יהיה לפחות 8 מ'.
3. בת.ש. 31, יש לקבוע קו בניין כלפי רח' הפלמ"ח של 4 מ', כלפי רח' מבצע קדש 3 מ', וקווי בניין אחורי וצידי של 3 מ'.
4. ביחס לבינוי בחלק הדרומי של התכנית-
 - א. בהתייחס לבינוי המוצע ברח' הפלמ"ח בחלקה 32: מאחר ומדובר על מבנה בן 4 קומות אשר בהשוואה לחלופה של תמ"א 38/1 גובה הבינוי האפשרי הינו 6 קומות. על כן, ניתן לאפשר חריגה של קומה אחת מהמדיניות מאחר ומוצע מבנה חדש הכולל פתרון חנייה תת קרקעי. בהתאם לכך, מס' הקומות יוצע עד 7 קומות מעל מפלס רחוב הפלמ"ח.
 - ב. בהתייחס לבינוי המוצע במבנה לשימור בחלקה 33 ברח' השיירות 2, מאחר ומדובר על מבנה שאינו גדול ומיועד לשימור, הבינוי יוצע בהתאם למדיניות עד 6 קומות.
 - ג. התכנית מציעה לאחד את שתי החלקות של המבנים הנ"ל למגרש אחד ולהציע בינוי בקו אפס משותף בקומות העליונות, מדובר על מופע אדריכלי שאינו תואם לסביבה ומגדיל את מסת הבינוי ואינו מכבד את המבנה לשימור, מטעמים אלו פתרון זה אינו מקובל ואין להציע חיבור בין הבניינים.
 - ד. יש להציע שני תאי שטח נפרדים ללא איחוד חלקות. תותר חנייה משותפת בין שני תאי השטח.
 - ה. קווי הבניין יסומנו בחלקה 32- קו בניין של 4 מ' כלפי החזית הקדמית ו3 מ' ביתר החזיתות. בחלקה 33- קווי הבניין יסומנו לפי קנטור החזית הצפונית, מזרחית ודרומית, בחזית המערבית קווי הבניין יסומנו במרחק של 3 מ'.
5. קווי הבניין יכללו את כלל הבינוי המוצע לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין. יש לתקן את הוראות התכנית בנוגע לכך ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
6. על מנת לשפר את הממשק של המרחב הציבורי, נדרש לצמצם את התכסית התת קרקעית של החניון המוצע ל-80%. כמו כן, תוצע רמפת כניסה לחנייה אחת לכל חניון. רמפת החנייה תוצע באזור הנמוך בלבד ולא מרח' הפלמ"ח. בת.ש. 31 רמפת החנייה תוצע בתחום מסת הבינוי.
7. מאחר ומדובר על עיר גנים, יש להציע שטחי גינון משותפים לכיוון הרחובות ובדגש על רח' הפלמ"ח.
8. שטחי הבנייה יוצע כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות לרבות שטחי הבנייה של המערכות הטכניות. כמו כן, יש לחלק את שטחי הבנייה לפי השימושים המוצעים, מגורים, מסחר ומבני הציבור.

בינוי ופיתוח:

9. מאחר ומוצעת חריגה מתכנית האב בנושא גובה הבינוי, גובה קומות המגורים יוצעו בגובה ברוטו של 3.30 מ'. גובה המסחר המוצע יקבע בהתאם להנחיות מרחביות.
10. תותר גמישות מגובה המבנה של עד 1 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
11. לא תותר קומה טכנית מעבר למוצע בתכנית.
12. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
13. יש לקבוע כי מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
14. יש לקבוע כי שטחי אחסנה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
15. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
16. יש להוסיף הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם לעקרונות העיצוב בתכנית האב, גמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב.
17. 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.

18. 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'.

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

20. 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 נסיעות ופיתוח.

שימור:

21. יש לסמן לשימור (סגול) רק חלקי בניה היסטורית מקוריים קיימים שלוש חזיתות קומת קרקע.

22. מרפסת כניסה ראשית תשוחזר בהתאם לתכנית אדריכלית מצב מקורי משוער. מזרקה יצוקה תאוחסן עת ביצוע העבודות ותמוקם מחדש בחצר קדמית. מדרגות אבן מלאות לשימוש חוזר בבניין.

23. יש להוסיף סימון 'גדר לשימור/שחזור' גדר אבן מקורית בגבול מגרש מזרחי וגדר צפונית – לשחזור.

24. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר פירוק והרכבה של חזיתות/גדר מזרחית המיועדים לשימור, יש להוסיף הנחיה זו בסעיף 4.1.2 ג' סטיה נכרת מתכנית.

25. אין התנגדות להריסה ובניה מחדש של החלל הפנימי קומת קרקע המבנה לשימור בתנאי שיבוצע שחזור מלא של תכנית הפנים בית חלל מרכזי ע"ב מצב מקורי משוער לרבות פרטי בניה חוץ ופנים.

26. יש להסיט מערבה גרעין מדרגות ומעלית תוספת הבניה החדשה על מנת שישוחזר החלל המרכזי. תישמר כניסה נפרדת לקומת הקרקע המבנה לשימור מרח' השיירות וכניסה נפרדת לבניין ממערב.

27. יש לקבוע הוראות של שימוש ציבורי או מסחרי בקומת הקרקע ההיסטורית של המבנה לשימור.

28. פתרון מיגון בקומת הקרקע המבנה לשימור יתוכנן בחלק המערבי הלא היסטורי.

29. לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקו בנין המבנה לשימור. יש לתקן סעיף 4.1.2 א' 5.

30. ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר התקנת מערכות ע"ג גדרות קדמיות/בשטח חצרות קדמיות.

31. סעיף 6.1.2 עיצוב תוספת הבניה מעל מבנה לשימור יתואם עם מח' השימור לעת בקשה להיתר.

32. כתנאי למתן היתר יש להגיש למחלקת השימור תכנית הנדסית מאושרת ע"י מהנדס מומחה בשימור להבטחת ביצוע שימור חזיתות וגדרות המיועדים לשימור עת ביצוע חפירה ובניה.

33. כתנאי למתן היתר יש להגיש למחלקת השימור תכנית אדריכלית מצב מקורי משוער המבנה לשימור כולל מערכות תשתיות ופרטי בניה מפורטים שתהא ערוכה ע"י אדריכל מומחה בשימור.

34. כתנאי למתן היתר יש להגיש טופס מינוי אדריכל שימור מלווה, כתב התחייבות וערבות בנקאית.

35. עבודות השימור ושיחזור יבצעו בפיקוח משמר מוסמך/קבלן בעל ניסיון מוכח בשימור מבנים.

36. יש להוסיף הוראות שימור בסעיף 4.1.2 ב'.

37. סעיף 7.1 יש להוסיף תנאי לטופס 4/ אכלוס יהא קבלת אישור גמר עבודות ממחלקת השימור.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

38. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון יש להציע 400 מ"ר הפרשה מבונה עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי כגון ספרייה/שלוחת מתנ"ס/חללים רב תכליתיים וכו'. על מיקום ההפרשה המבונה להיות בתא שטח 32 על רחוב הפלמ"ח כך שתהיה בזיקה לשלוחת המתנ"ס הקיימת הן מבחינה תפעולית והן מבחינה נכסית, כך יתאפשר שימוש יעיל מיטבי בשטח הן למינהל הקהילתי והעירייה והן לתושבי השכונה.
39. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.

עצים:

1. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
2. התכנית מציעה לכריתה יותר ממחצית העצים בתחומה, 15 עצים מוצעים לכריתה סה"כ כאשר רובם נמצאים בשולי המגרשים. נדרש לצמצם את כריתת העצים לרבות עצים מס' 3,4,8,15,16,17,19 בתיאום עם אגרונום.
3. קו בנין תת קרקעי יותאם על מנת להבטיח שימור עץ 26 ברוש מצוי הנטוע בגבול מגרש צפוני.
4. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקע. 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', בתיאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
5. יש להטמיע סקר עצים בנספח הבינוי ולמספר בתשריט מצב מוצע.

איכות סביבה:

6. המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה 22 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
7. הדרוג האנרגטי הממוצע המזערי למבנה יהיה B.
8. כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימוש עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. יש לקבוע עבור גגות חיים וירוקים, תכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
9. בהתאם להוראות התכנית בסעיף 4.1.1 יותרו שימושי מסחר, על כן יש לקבוע דרישה לפיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות.
10. מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
11. מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
12. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת דוח אקוסטי לגבי היבטי רעש הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

תנועה וחנייה:

13. יש להשלים חו"ד תוש"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית. נדרש לבחון את חתכי הרחובות ובהתאם לצורך להציע את הרחבתן על חשבון שטח התכנית.
14. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע בלבד בתחום המגרשים ובהתאם לתקן עבור כל השימושים. בנוסף יוצע 10% מקומות חנייה נוספים עבור אורחים ביחס למס' יח"ד.

כללי:

15. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת חוות דעת ואישור אגף נכסים, נדרש להטמיע סעיפי רישום/ הפקעה שטחים ציבוריים בהוראות התכנית בתיאום עם אגף נכסים.
16. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
17. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין.
18. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים ומשטחי בנייה מתחת לקרקע

למעל הקרקע.

19. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:

א. הבניה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח בנפרד, לא תותר בנייה בשלבים.

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

20. יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.

21. השלמות חו"ד המחלקות הנדרשות: כבאות והצלה, תברואה, חברת חשמל, אגף תושי"ה, אגף שפ"ע, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

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

23. 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

24. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.

25. קיים פער של כ 8 מ"ר בין המצב המאושר למוצע בטבלה שבסעיף 3.2, נדרש לבחון פער זה ולתקן בהתאם.

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1389022
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אגף מבני ציבור עיריית ירושלים
עורך התכנית:	רזנהיים אוריאל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	1.4.2025
כתובת	מחנה שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30571	121	לא
30571	101	לא
30571	104	לא
30571	103	לא
30571	907	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13 תשריט 10

תוספת קומות ושטחי בניה ושינוי קווי בניין, והוראות בינוי ופיתוח שנקבעו בתכנית מס' 101-0703959 במגרש למבנים ומוסדות ציבור. מחנה פליטים שועפט.

1. שינוי הוראות בינוי ביחס למאושר בתכנית 703959.
2. הגדלת שטחי הבניה ל- 55,000 מ"ר כוללים.
3. הגדלת מספר הקומות ל- 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות בגין הריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		14,711.93	77.61	374% בניה מרביים. אין פירוט שטחים עיקריים ושטחי שירות או חלוקה בין
				היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע 55,000

שטחי בניה מעל ומתחת לקרקע.					
דרך מאושרת		3,722.22	19.64		
שביל		521.82	2.75		
סה"כ		18,955.96	100		
תיאור המצב הקיים					
מגרש ריק מבינוי המיועד למבני ציבור בשטח של כ - 14.7 דונם. צמוד לגדר ההפרדה בתוך מחנה פליטים שועפט.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 703959 מאושרת משנת 2023 התכנית קבעה מסגרת תכנונית למתחם מבני ציבור, דרך ושביל בשטח ללא תכנון. תא שטח 1 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור – שימושים: חינוך, רווחה, קהילה, חברה, בריאות, תרבות וספורט. מאושרים 240% בניה בשש קומות מעל הכניסה ושתי קומות מתחת לכניסה. סה"כ שטחי בניה מרביים וכוללים 35,310 מ"ר. ניתן להוסיף שטחים בתת הקרקע עבור חניה. בנוסף, שטחים למרחבים מוגנים ומתקנים טכניים לפי התקן. היתר בניה יאושר בכפוף לאישור תכנית בינוי בק.מ.1:200 לאישור הועדה המקומית. חניה תותר גם פחות מהתקן. מסומן גבול מגבלות בניה של 10 מ' מגדר ההפרדה בצד הדרומי בו לא יותרו כל עבודות תשתית או פיתוח. קיים במגרש קו חשמל מתח עליון. תנאי להיתר בניה הוא העתקת קו חשמל מתח עליון. תא שטח 2 ביעוד דרך מאושרת. תא שטח 3 ביעוד שביל.					
היתרים: לא קיימים היתרי בניה במגרש.					
עבירות בניה: לא קיימים תיקי פיקוח פעילים. מגרש ריק למבני ציבור.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
לא רלוונטי					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
י.ד. ייעוד לפי תכנית המתאר – רוב שטח המגרש שטח פתוח. טו. התייחסות לתכנית הבנייה – ללא בניה. טז. תכנית שכונתית -אין. יז. תקן חנייה עירוני – לא רלוונטי.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם – אזור פיתוח עירוני.					
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	לא	
מבני ציבור	ל"ר	כן	מתחם למבני ציבור.
עתודות / אחר	כן	כן	התכנית מתווה שביל ודרך שימשו גישה אל המתחם.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לכבוד אגף תכנון עיר, התכנית תואמה עם אגף מבני ציבור, האגף רואה בקידום תכנית זו חשיבות רבה. מדובר בהתאמות לתכנון המתקדם מכוח תוכנית קודמת. בברכה, נעמה זקן.
אגף נכסי עיריה	תאריך 20/03/2025 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1389022 קביעת הוראות בינוי למבנה ציבור ודרכי גישה, מ.פ. שועפט. מונה תדפיס הוראות 12 מונה תדפיס תשריט 9 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30517 חלקה 121 – העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות מלא של עיריית ירושלים מכוח מכר מתאריך 24/1/2021. חלקה 307/907 – חלקה לא רשומה לא ניתן להוציא נסח חלק הדרומי תחום התוכנית עד גבול מגרש הדרך בתכנון מכוח תוכנית 703959 הופקע על ידי פרסום סעיפים 5 ו-7 ב.פ. 12366 מיום 08/05/2024 מכוח תוכנית 703959. חלקה 103 – העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות מדינת ישראל מכוח התאמת רישום מיום 19/12/1997. השטחים בתחום תוכנית 703959 הופקע על ידי פרסום סעיפים 5 ו-7 ב.פ.

12366 מיום 08/05/2024 מכוח תוכנית 703959. חלקה 104 – העתק רישום פנקס הזכויות רשומה במשותף על שם פרטיים שטחים ציבוריים מתוכנית 703959 הופקעו על יד פרסום סעיפים 5 ו-7 ב.פ. 12366 מיום 08/05/2024 מכוח תוכנית 703959. שטח החלקה 23,272, שטח החלקה בתחום התוכנית כ-4,000 מ"ר. על כל החלקות קיימת קיימת הערה על הפקעה סע' 5 ו-7 לפקודת הקרקעות מיום: 09/02/2016, י.פ. 7188 מיום: 18/01/2016, עמ' – 2765-2766 – מעיון ב.פ. עולה כי חלק מהחלקה מיועדת לצורך ציבורי – ביטחוני (גדר הבטיחות בתוואי מכשול קו התפר). תשריט ההפקעה הינו במשרדי רמ"י. נכסים 10264 - קרקע בתכנון - מוסד חינוך. 11364 - דרך מוצעת (שועפט, ענאתא החדשה). 11365 - שביל (שועפט, ענאתא החדשה). שטחים אין שינוי מתוכנית 703959. הערות הנכסים 1. בחלקה 307/907 יש להשלים פרסום סעיפים 5 ו-7 תרם השלמת ההפקעת כלל השטח. 2. בחלקה זו וחלקות 121 ו-101 קיימים מבנים בשטח התכנון יש לוודא לקבל אישור לקיום סעיף תקציבי לסיום ההפקעה ופינוי המבנים.	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1389022 – מ.פ. שועפט כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינויים בקווי בניין, בשטחי בניה ובהוראות בנוי ופיתוח שנקבעו בתכנית מס' 101-0703959 לטובת מבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלק מחלקות 101,103-104,121 וחלקת דרך 907 בגוש 30571, מדובר בגוש מוסדר. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבסעיף 1.5.5 לתקנון יש לתקן את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. - בטבלה שבסעיף 5 יש לתקן את גודל המגרש ל-14,724 מ"ר בהתאם לשטח חלקה ארעית [20] מתצ"ר 2547/2024. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בגוש 30571 קיימת מפת גוש סופית.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- בחלקות 101,103-104,121,907 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2547/2024 הכשרה לרישום מתאריך 01/2025, תצ"ר זו הוכנה בהתאם לתכנית 703959. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות בתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
מבנה ציבור ודרכי גישה מחנה הפליטים שועפט אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת שטחים למבני ציבור	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	הסדרת דרך ושביל	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: 1. המלצה זו מתייחסת למסמכי התכנית המתוקנים: הוראות תכנית גרסה 19, תשריט גרסה 11, ונספח בינוי מתאריך 22.5.25. 2. התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמה ועיבוי הבינוי, הגדלת זכויות הבניה ושינוי הוראות הבינוי, להיקף של 374% בניה כוללים, 8 קומות מעל הכניסה ו – 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת, במגרש
--

- למבני ציבור בשטח של כ - 14.7 דונם.
3. להשמיט הערות מתחת לטבלה 5 זכויות והוראות בניה בהוראות התכנית – הערה 1 – שטחים שלא יחושבו במניין זכויות הבניה. מרפסות, חניה מקורה וחצרות מקורות.
- הערה 3 – ניווד קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
4. בנספח הבינוי מוצגים חתכים של עד 10 קומות מעל הקרקע. לא ברור אילו שימושים יהיו במבנים אלו ואם יש להם היתכנות. יש לתקן את החתכים בהתאם למספר הקומות בטבלה 5. יש לציין מתחת לטבלה הערה – 8 קומות בחתך.
5. בסעיף 4.1.2 בהוראות התכנית מבוטלים שני סעיפים ביחס לתכנית המאושרת. סעיף 1 – אישור תכנית בינוי כתנאי להיתר ותיאומה מול אגף מבני ציבור, המחלקה למדיניות התכנון ומשרד הביטחון. סעיף 5 - המתנ"ס והשימושים הקהילתיים ימוקמו במבנה נפרד או כחלק מהבינוי בחלק הצפוני של המגרש ולא בסמוך לגדר ההפרדה. יש להציג אישור משרד הביטחון לתכנית המוצעת ולביטול הצורך בתיאום תכנית הבינוי ושינוי המיקום של המתנ"ס ושימושי קהילה. ככל ואין אישור, יש להשאיר את הסעיפים בהתאם למאושר.
6. סעיף 4.1.2 ד – יש לתקן בהתאם למאושר בתכנית 703959 כי בשטח המסומן בתשריט בסימון גבול מגבלות בניה לא יותרו עבודות פיתוח ותשתיות. ככל ויתקבל אישור מגורמי הביטחון שניתן להעביר תשתיות למתחם החינוכי ומעבר רכב שירות וחירום, ניתן יהיה להשאיר את הסעיף כלשוננו.
7. סעיף 1.5.7 – להשלים מגרשים ותאי שטח מתכנית קודמת שלא נרשמו כחלקות.
8. בטבלה שבסעיף 5 יש לתקן את גודל המגרש ל-14,724 מ"ר בהתאם לשטח חלקה ארעית [20] מתצ"ר 2547/2024.
9. לתקן סעיף 6.1.2 ניהול מי נגר ל – 20% שטחים חדירי מים.
10. בטבלה שבסעיף 1.5.5 לתקנון יש לתקן את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.
11. לציין בסעיף 7.2 בהוראות התכנית זמן משוער למימוש התכנית 20 שנים.
12. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
13. 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.
14. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית.

הערות טכניות

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1313311
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אבו טיר יוסף
עורך התכנית:	טויל בשיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/06/2025
כתובת	אל סביל 84, אום טובא

גוש	חלקה	בשלמות
		שטח התכנית נמצא באזור לא מוסדר

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

מטרת התכנית: הכשרת בנייה ותוספת שתי קומות מעל בניין קיים. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי יעוד הקרקע ממגורים 5 מיוחד ודרך מאושרת למגורים ב' ודרך מאושרת. - קביעת שטחי הבניה לסה"כ 536 מ"ר מתוכם: 279 מ"ר עיקרי ו- 66 שרות מעל הכניסה הקובעת, 65 מ"ר עיקרי ו- 86 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת סה"כ 4 יח"ד. 3 יח"ד כתוספת מעל המאושר בהיתר. - קביעת מס' קומות 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת קווי בניין חדשים. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. - קביעת תנאים למתן היתר בניה. - 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 ב'	4	375	93.97	450 מ"ר	מהווים 120% בנייה.
דרך מאושרת		24.06	6.03		

סה"כ		399.06	100		
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה בן 3 קומות המחובר בחלקו למבנה בחלקה ליד.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 2302 א' משנת 1999, ייעדה את השטח התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד, 50% בניה משטח המגרש נטו. 3 קומות מעל קומת מרתף.					
היתרים: 1983/0058 משנת 83 עבור הקמת מבנה חדש בן קומה אחת מעל קומת מרתף עילית, סה"כ 1 יח"ד.					
עבירות בניה: קיימת עבירה אחת במערכת.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יח. לפי תכנית מתאר 2000 שטח התכנית נמצא באזור מגורים עירוני עד 6 קומות בכפוף לתנאים. יט. תכנית מתאר לצור באהר, ייעדה את שטח התכנית לאזור כפרי – עירוני, עד 110% בניה מירביים, ב-4 קומות. כ. תקן חנייה עירוני – נמוך.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם, אזור פיתוח עירוני.					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	כן	לא	מענה פרוגרמטי יינתן ברמת השכונה		
מבני ציבור	כן	לא			
עתודות / אחר	ל"ר				

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
המחלקה	

לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1313311 כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד אום טובא, ירושלים. התכנית חלה בחלקה פיקטיבית 1 בגוש 30794, מדובר בגוש לא מוסדר. יש להכניס לתקנון: תנאים בהליך הרישוי: תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"רים גובלים: גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות של תצ"רים גובלים: - בצפון מערב תצ"ר 905/2006 הכשרה לרישום. - בדרום מערב 745/2015 הכשרה לרישום. 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. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-07.02.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
תוספת יח"ד	חריגה בנושא אחוזי הבנייה וקווי הבניין	
כלכלת היישוב/הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	חנייה בתחום המגרש	
סביבה ונוף:	גובה בינוי תואם למדיניות	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת התכנית מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא אחוזי הבנייה, יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע לעד 110% בנייה מרבי בהתאם למדיניות.
2. מוצעת חריגה בחלק הצפוני בנושא קווי הבניין עד לקו בניין של 2.5 מטר מגבול התכנית, לאור צורת המגרש מצפון והמרחק של הבניין השכן ניתן לאשר חריגה זו בקווי הבניין.
3. פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש ועפ"י תקן. בהתאם לכך, יש לקבל את אישור תושי"ה לפתרון החנייה המוצע.
4. לפי בדיקה של ההיתר המאושר בקומה 1- אושרו שטחי שירות וחנייה אחת, כאשר נספח הבינוי מציג בחלק מקומה זו דירה קיימת. לאור זאת, נדרש לסמן להכשרה את הדירה שמוצעת בנספח הבינוי ולחשב אותה במסגרת השטחים המותרים.
5. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנוגע גובה הבינוי.
6. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: איכות הסביבה, צוות בקרת תכנון פיזי, תברואה, נכסי עירייה, המידע התכנוני, אגף תושיה, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
8. יש לסמן עצים לשימור הקיימים בתחום המגרש בתיאום עם שפ"ע.
9. תנאי לתעודת גמר נטיעת 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות 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: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1412444
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ספיר ארז
עורך התכנית:	יונגמן רחל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	29/06/2025
כתובת	בית הדפוס 14, אזור תעשייה גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30262	176	כן
30262	178	כן

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

התוכנית מציעה שינוי הוראות סעיף 7.2 בתוכנית מאושרת 101-0723130 והגדרת הוראות חדשות אשר מאריכות תוקף תכנית זו. א. שמירת הוראות תכנית 101-0723130 בכל הנושאים למעט הוראות בנושא מימוש התוכנית. ב. קביעת הוראות חדשות בדבר מימוש תכנית 101-0723130.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		%	מ"ר		
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	---	100	13,175.12		לא מוצע תוספת בינוי ביחס למאושר
תיאור המצב הקיים					
שטח ריק, חפר.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
- תוכנית 101-0723130 משנה 2020 – הקמת מתחם למסחר, תעסוקה ומבנים למוסדות ציבור בבית הדפוס. - תוכנית 1346א משנה 1984 – שלבי בצוע לרשום אחד וחלוקה (רח' כנפי נשרים). - תוכנית 1346ג משנה 1999 – תוספת קומה באגף מזרחי בית השנהב					
היתרים: - 2022/0170.00 משנה 2022 – עבודות הריסה, חפירה ומילוי, בניית קיר תומך/מגן					

עבירות בניה:			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כא. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור תעשייה גבעת שאול כב. תכנית שכונתית – תכנית האב של אזור התעשייה גבעת שאול אזור א 750 אחוז בניה ב 18 קומות כג. תקן חנייה עירוני – תעסוקה על ציר רק"ל			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
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
	לאפשר את הבינוי בחלקה בהתאם לתכנית המאושרת	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

26. לאור העובדה שהמגרש חפור ומעוניינים לאפשר את בניית הבניין ולא להשאיר בור למשך שנים שיהווה מפגע ממליצים להאריך את התוקף של התכנית ל 5 שנים נוספות לצורך אפשרות למימושה.
27. יש להשלים חוות דעת מח' מידע תכנוני, התכנית תתוקן בהתאם להערות המחלקה.
28. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
29. 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: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1439223
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פנינת פז בע"מ
עורך התכנית:	פרישמן אביבית
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	19/06/2025
כתובת	שבטי ישראל 44, מורשה

גוש	חלקה	בשלמות
30059	123	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12 תשריט 7

מטרת התכנית
שינוי יעוד ממלונאות למסחר, מבנים ומוסדות ציבור ותוספת קומות. סה"כ מוצע מבנה בן 9 קומות – קומת קרקע מסחרית ומבנה ציבור מעל. עיקרי הוראותיה 1. שינוי במערך ייעוד הקרקע כמפורט להלן: ממלונאות למסחר ומבנים ומוסדות ציבור. 2. קביעת בינוי לתוספת 3 קומות מעל 7 קומות מאושרות בהתאם לנספח הבינוי. 3. הגדלת שטחי הבנייה. 4. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		418.93	100	4,577	1094%
סה"כ		418.93	100		
תיאור המצב הקיים					
תחנת דלק					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

תכנית 731836 משנת 2021 להקמת מלון בן 7 קומות , 3,028.6 מ"ר מירבי – 709% (שטח מגרש 427 מ"ר) תכנית 2902 משנת 1984 תכנית מתאר לשכונה אשר קבעה במקום יעוד של תחנת דלק.			
היתרים: כל ההיתרים שיצאו במקום הם לטובת תחנת הדלק: התקנת מתקנים מיוחדים, הריסת גג תחנת דלק וכו'.			
עבירות בניה: ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – המגרש נמצא בשכונה לשימור עפ"י תכנית מתאר 2000 ועפ"י תכנית מאושרת עיר היסטורית – התכנית בתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כד. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני כה. התייחסות לתכנית הבניה – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת כו. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה כז. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך למגורים			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
מרכז מטרופוליני אזור מוטה תחבורה ציבורית אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		קיימת תחנת דלק במקום	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	לא נדרש	מוצע	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1439223 תוספת קומות ושינוי ייעוד, שבטי ישראל 44 1. כללי

1. התכנית מבקשת להציע שינוי ייעוד למבנה בן 9 קומות עבור מבנים ומוסדות ציבור וחזית מסחרית. 2. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 7 ולמונה הדפסה 9 של הוראות התכנית. 2. תנאי להפקדת התכנית 1. בשל העובדה כי במקום קיימת תחנת דלק, יש לפנות למשרד להגנת הסביבה ולקבל מהם הנחיות לפינוי קרקע מזוהמת כתנאי להפקדת התכנית. 3. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יחויב בעמידה בתקן בנייה ירוקה 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע המזערי למבנה יהיה B 3. 1 יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה מועיל וישמש עבור גג חי/ירוק/כחול/עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' 4. 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 הרשות. 5. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת התת קרקע. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 6. 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.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ושינוי יעוד ברח' שבטי ישראל, 44 מורשה, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 123 בגוש 30059, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש : - חלקה 123 נוצרה במפת גוש סופית 30059. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה במפת הגוש. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
המלצת מחלקת שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: 1. ייעוד - אין התנגדות לשינוי הייעוד ממלונאות למסחר ומוסדות ציבור. 2. תשריט - יש לסמן את העצים לשימור כפי שסומנו בתב"ע מאושרת 761836. 3. קו הבניין - אין לשנות את קווי הבניין שאושרו בתב"ע 761836: • קו בניין תת קרקעי - בתב"ע המאושרת 761836 קיים סעיף סטייה ניכרת לגבי קו הבניין התת קרקעי" - קווי הבניין הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת לרבות שמירה על קו בניין תת קרקעי אשר יבטיח שמירה על העצים הקיימים). "סעיף 4.1.2.ב.'). בדיון בוועדה מחוזית להפקדה בתאריך 23.10.2019 נאמר: יש לשמור על קו בניין תת קרקעי אשר יבטיח שמירה על העצים במרחק 3 מטר מסביב לעץ." גם וועדה מקומית התייחסה בהחלטתה לעצים בדיון להפקדת תכנית 761836 מתאריך 22.9.2019: "תחנת הדלק צמודה למתחם הכנסייה הרומנית אשר הוגדר כמונומנט בתכנית מס' 2097. מכוח תכנית זו הגדר של גבול החלקה עם העצים שלאורכה מוגדרים לשימור כחלק מהמונומנט, בשל כך התכנון מקובל בכפוף לשמירה על המונומנט כמפורט להלן: יש לקבל חו"ד אגרונום מומחה מהם המרחקים הנדרשים שיש לשמור מהעצים הממוקמים ממזרח ומצפון לחלקה, ולתאם את הבינוי בהתאם, לרבות גודל החצר האנגלית." לפיכך, יש להעתיק את סעיף 4.1.2.ב' לתקנון התב"ע המוצעת. יש לציין זאת באופן מפורש גם ע"ג התשריט והנספח כך שיהיה ברור שקו הבניין ייקבע בהתאם לשמירת מרחק מהעצים בתיאום אגרונום ולא כפי שסומן. • קו בניין עילי צפוני - אין להרחיב את קו הבניין הצפוני מעבר למה שאושר. וועדה מחוזית התייחסה בדיון להפקדת תכנית 761836 גם לקו הבניין מעל הקרקע: "הוועדה קובעת כי תיקבע הוראת סטייה ניכרת הן על קו הבניין התת קרקעי והן על קו הבניין מעל הקרקע, וזאת הן על מנת להבטיח את השמירה על העצים והן על מנת להבטיח את המרווח כלפי החלקה הסמוכה". וועדה מקומית התייחסה גם היא לקו הבניין העילי בהחלטתה בנוגע לתב"ע 761836: "בכל מקרה יש לשמור על קו בניין עילי שלא יפחת מ-3מ' מהגבול הצפוני של החלקה, ו-1 מ' מהגבול המזרחי. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם". לפיכך יש לבטל את קו הבניין העילי המוצע לכיוון צפון. • קו בניין עילי מבוקש בחזיתות הפונות לרחובות - אם יאושרו מרפסות מעבר לגבול המגרש, יש לסמן קו בניין עילי במיקומים ספציפיים למרפסות מצומצמות ולא סימון גורף למרפסות. בשכונה אופייניות מרפסות קטנות ולא מרפסות היקפיות. 4. גובה המבנה ואחוזי הבנייה - אין להוסיף גובה או אחוזי בנייה מהסיבות הבאות: • אין לחרוג מגובה הבניין ומאחוזי הבנייה שאושרו בתב"ע 761836. גובה 6 קומות שאושר, כבר חרג ממדיניות בשל עידוד למלונאות. אין הצדקה להריגה נוספת. בהחלטת וועדה מקומית להפקדה של תב"ע 761836 בתאריך 22.9.2019 נאמר: "ככלל, רחוב זה והמרקם הסמוך לו מאופיינים בבינוי בגובה של עד 4-5 קומות. יחד עם זאת, בשל השימוש המוצע למלונאות והחשיבות להוסיף חדרי מלון בעיר ירושלים, מומלץ לקבל את הגובה המוצע בתכנית - 6 קומות מעל הקרקע." כך גם בדיון להפקדה בוועדה מחוזית בתאריך 23.10.2019: "הוועדה תציין כי אחוזי הבניה המתקבלים במגרש אכן גבוהים יחסית, עם זאת אלו פועל יוצא של התכנית הגבוהה המוצעת, המתאפשרת ממיקומו הפיננסי של המגרש, קווי הבניין המצומצמים	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

כלפי הדרך בהתאם לאופי הסביבה הקרובה והשימוש למלונאות. לאור האמור הוועדה סבורה כי השימושים המוצעים בתכנית, מיקומו של המגרש ואופי הסביבה הקרובה מצדיקים את היקף הבינוי המוצע בתכנית". • מדובר בשכונה היסטורית שהוקמה במאה ה-19 וכללה בתי מידות מפוארים, ברובם בני 2 קומות וגג רעפים. רוב השכונה נשמרה היטב ובגובה המקורי שלה בזכות תב"ע מחמירה. בצפון השכונה התב"ע מעט נדיבה יותר ולכן נבנו יותר תוספות. כמו כן, בוצעה בנייה רבה ללא היתר. עם זאת, עדיין נשמר אופייה ההיסטורי הנמוך. הבנייה שאושרה בתב"ע 761836 כבר מהווה פגיעה במרקם ההיסטורי. בוודאי שאין להחמיר את הפגיעה מעבר לכך. • המבנה המוצע מוקף במונומנטים לשימור – סדרת מוסדות הכוללת את הכנסיה הרומנית הצמודה מצפון, הבנויה בסגנון נאו-קלאסי, ממולו מעבר לרחוב שבטי ישראל בית החולים האיטלקי הבנוי בסגנון נאו-גותי מפואר וברחוב החומה השלישית דום פולסקי הבנוי בסגנון מודרניסטי. המבנים הללו הם חלק מתופעת הבנייה המפוארת של המעצמות העולמיות סביב רחוב הנביאים בסוף המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20. בזכות המונומנטים הללו, רחוב הנביאים הוא אחד הרחובות החשובים לשימור בעיר ויש להמשיך לשמור על הנוכחות החזקה של מוסדותיו ההיסטוריים. המבנה המאושר בן 6 קומות ועובר את גובה המונומנטים ההיסטוריים החשובים שסביבו. תוספת הגובה המבוקשת תגמד אותם עוד יותר ותפגע בנוכחותם המרשימה. 5. פיתוח – • יש לשמור על העצים של המונומנט לשימור הסמוך כמפורט לעיל. • בהוראות הבינוי בתב"ע המאושרת קיימת הוראה "קיר התמך הנמצא בין שטח המגרש לשטח הכנסייה יעשה בתיאום מול אגרונום". • יש לבטל את סעיף 4.1.2 ג' בנוגע לקיר תמך בגובה של יותר מ-3 מ'. לא סביר לאפשר חצר אנגלית בגובה רב כל כך באזור מגורים ובטח שלא בסמוך למונומנט לשימור. זהו מפגע אורבני. כמו כן, החצר צריכה להיות מגוננת כדי לצמצם את הפיכתה למפגע, מה שלא יתאפשר אם היא תהיה כה עמוקה. • יש לשמור על הגדרות של המונומנט לשימור. יש להרחיק את החפירה מהגדרות ההיסטוריים הנכללים גם הם בהגדרת המונומנט. • יש להציע נטיעת עצים לאורך הרחוב ובחצר המבנה המבוקש. 6. שימור והגנה על מונומנט לשימור – יש להוסיף הוראות להגנה על המונומנט לשימור לרבות עצים, גדרות, בורות מים, הבניין עצמו וכל הכלול בחלקה ומה שיימצא בה במהלך העבודות. 7. עיצוב המבנה – יש להציע עיצוב באיכות אדריכלית שתשתלב בסביבה בתיאום אדריכל העיר או מחלקת שימור. 8. תשתיות – 9. אין למקם תשתיות באופן שיפגע במונומנט לשימור או במראה מהרחוב.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
תוכנית 1439223 מוצע שינוי יעוד ותוספת קומות לתוכנית מאושרת 761836 משנת 2021 ברח' שבטי ישראל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

	44, בשכונת מורשה, במקום קיים היום תחנת דלק, בתכנית 761836 אושר מבנה בן 6 קומות בייעוד מלונאות. התוכנית מציע שינוי ייעוד למסחר, מבנים ומוסדות ציבור, ותוספת 3 קומות מעל לקומות המאושרות בתב"ע סה"כ 9 קומות המגרש במרחק 170 מ' מציר רק"ל ועל גבול אזור המע"ר הערות לתב"ע : 1- התחום שסומן ברח' החומה השלישית צריך להיות מסודר ומסומן ולהכיל מפרץ הורדה עבור מוסדות הציבור בשעות, מפרץ פריקה וטעינה בשעות וחנית נכים. כל זה צריך להיות גם מעוגן בתקנון!!! 2- לאור הסמיכות לרק"ל ואזור המע"ר אין התנגדות לפתור את המסחר מחניות הנדרשות. 3- מוסד הציבור פטור מחניות רק בנאי כי המוסד יכול להיות פתור לפי תקן 5166ב'
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	הנדון : חוות דעת לתכנית 1439223 במוסררה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 12 של הוראות התכנית, וגרסה 7 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת מוסררה ברחוב שבטי ישראל 44 פינת החומה השלישית. גוש : 30059 חלקה 123. שטח התכנית : 0.419 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 731836 אשר קבעה את היעוד למלונאות. מספר הקומות המאושר : 7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת. שטחי הבנייה המרביים המאושרים 3,603 מ"ר מתוכם 2,546 מ"ר שטחים עיקריים. 3. תיאור התכנית : התכנית מבקשת לבנות בניין בן 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עם חזית מסחרית, עבור מבנים ומוסדות ציבור. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : מאחר ובמגרש קיימת תחנת תדלוק וישנו חשש מזיהום קרקע, יש לקבל אישור מהיחידה העירונית לאיכות הסביבה, כי ניתן להקים במקום מבנה ציבורי. ככל ותתקבל חווד חיובית מהיחידה העירונית לאיכות הסביבה המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - מדיניות הבנייה באזור הינה עד 6 קומות ובאופן חריג ניתנה קומה נוספת, ולפיכך יש להתאים את גובה הבינוי ל- 7 קומות. - על מנת שניתן יהיה להקים בית ספר כגון תלמוד תורה, על התכנית להציג חצרות בהתאם לדרישות משרד החינוך. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים ועם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצע מסחר בקומת הקרקע למרות שהציר אינו אופייני למסחר	התכנית חורגת בגובה - במרקם לשימור ניתן לאפשר 6 קומות עבור מבנה חדש, מוצע 9
השפעות חברתיות:	מוצע שימוש למבנים ומוסדות ציבור	
תשתיות ותחבורה:	לא מוצעים מקומות חניה כלל	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדיניות

התכנית מוצעת בשכונה לשימור הן עפ"י תכנית מתאר לשכונה מס' 2902 והן עפ"י תכנית מתאר 2000.

השכונה אינה אופיינית בשכונה של מבני רבי קומות והמרקם התכנוני המקובל בשכונה לשימור הינו עד 6 קומות עבור מבנה חדש.

במקום קיימת תכנית מאושרת מס' 731836 להקמת מלון בן 7 קומות עם זכויות בניה מירביים של 709%.

התכנית הנ"ל חורגת משמעותית מהמדיניות המרקמית של השכונה והתכנית המאושרת ומציעה מבנה בן 9 קומות עם זכויות בניה מירביים של 1094%.

יש לצמצם את מס' הקומות ל 7 קומות. חריגה בקומה אחת מהמדיניות המרקמית מקובלת לאור השימוש המוצע של מבנים ומוסדות ציבור. השכונה במחסור של השימושים הציבוריים במצב הנכנס.

יש לצמצם את זכויות הבניה המירביים ולהתאים את הזכויות למאושר בתכנית מס' 731836. יצוין, כי מאחר ונדרש לצמצם את מס' הקומות, ניתן להעביר שטחי ציבוריים מבוטלים לקומת הקרקע במקום המסחר המוצע.

רחוב שבטי ישראל אינו מוגדר כציר מסחרי, לכן שימוש למסחר בקומת הקרקע אינו הכרחי וניתן לנצל את הקומה לשימושים ציבוריים.

2. קווי בניין

א. קווי בניין יהיו בהתאם לתכנית המאושרת 731836 ותוך הבטחת מדרכה כלפי הרחוב של 2.5 מ'

לכל הפחות.

- ב. התכנית מציעה קו בניין עילי עבור מרפסות מחוץ לתחום התכנית, לא מקובל. מרפסות יוצעו בתחום התכנית ויהיו מידתיות בהתאם לאופי השכונה.
- ג. קו בניין עילי כלפי חזית צפונית מוצע בקרבה לעצים בוגרים בחזית הצפונית, יש לתאם מול אגרונום בגין המרחק שיש לשמור מהעצים הבוגרים, בהתאם להנחיות האגרונום יקבע קו בניין עילי צפוני, יש לקבוע הנחיות בתקנון.
- ד. קו בניין תת קרקעי כלפי חזית צפונית מוצע בקו אפס ובקרבה יתרה לעצים הבוגרים. יש לקבל חוו"ד אגרונום מומחה מהם המרחקים הנדרשים שיש לשמור מהעצים הממוקמים ממזרח ומצפון לחלקה, ולתאם את הבינוי בהתאם, לרבות גודל החצר האנגלית.
- ה. בתשריט מצב המוצע לציין מידות מרווח קווי הבניין.

3. שימור ועיצוב המבנה

- א. שימור והגנה על מונומנט לשימור - התכנית מוצעת בסמוך למגרש עם מבנה הכנסייה הרומנית אשר מוגדר כמונומנט לשימור. בנוסף, בתחום המגרש קיימים עצים בוגרים רבים. יש להוסיף הוראות להגנה על המונומנט לשימור לרבות עצים, גדרות, בורות מים, הבניין עצמו וכל הכלול בחלקה ומה שיימצא בה במהלך העבודות.
- ב. עיצוב המבנה – בשלב ההיתר, יש להציע עיצוב באיכות אדריכלית שתשתלב בסביבה בתיאום עם מהנדס העיר.
- ג. יש לשמור על הגדרות של המונומנט לשימור. יש להרחיק את החפירה מהגדרות ההיסטוריים הנכללים גם הם בהגדרת המונומנט.
- ד. תשתיות - אין למקם תשתיות באופן שיפגע במונומנט לשימור או במראה מהרחוב.

4. פרוגרמה

התכנית מציעה שינוי יעוד למבנים ומוסדות ציבור ואינה מציינת שימושים. יש לפרט את השימושים המוצעים.

5. איכות הסביבה

- א. בשל העובדה כי במקום קיימת תחנת דלק, יש לפנות למשרד להגנת הסביבה ולקבל מהם הנחיות לפינוי קרקע מזוהמת כתנאי להפקדת התכנית.
- ב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יחויב בעמידה בתקן בנייה ירוקה.
- ג. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע המזערי למבנה יהיה B.
- ד. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה מועיל וישמש עבור גג חי/ירוק/כחול/עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'.

ה. 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 הרשות.

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

ז. 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.

6. חניה

התכנית אינה מציעה מקומות חניה למעט סימון מפרץ הורדה והעלאה כלפי רחוב החומה השלישית בנספח הבינוי. יש לציין בהוראות התכנית סעיפים לעניין מפרץ הורדה והעלאה עבור מוסדות ציבור, הוראות לעניין פריקה וטעינה עבור מסחר וחניות נכים, כל זה בתיאום עם אגף תוש"ה ולקבוע פטור מחניה לרכב פרטי.

7. כללי

- א. תנאי לטופס 4 יהיה השלמת מדרכה בחזיתות הדרומית והמערבית.
- ב. בסעיף 4.1.2.ג. יש לתקן את הסעיף כי לא תותר הקמת קירות תמך מעבר ל 3 מ'.
- ג. להוסיף סעיף כי אוורור קומות התת קרקעיות יהיה בהתאם לתקנות ויבדק בשלב היתר הבניה.
- ד. חצר אנגלית דוגמת חתך B-B לא מקובלת (בקו אפס וקיר תמך גבוה). יש להוסיף סעיף בהוראות כי תכנון חצרות אנגליות יהיה בהתאם לתקנות ויבדק בשלב היתר בניה.
- ה. יש לתקן סעיף קטן מתחת לטבלה 5 כך שירשם כי יותר נידוד שטחים מעל הקרקע אל מתחת ולא הפוך.
- ו. יש להסיר סעיף קטן מתחת לטבלה 5 כי תותר תוספת שטחי שירות בתת הקרקע. אין הצדקה להוסיף שטחי שירות מעבר לשטחים המוצעים בתת הקרקע.
- ז. יש להציע שתילת עצים בחזית הרחוב.
- ח. 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.

8. חוו"ד גורמים

יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות כיבוי אש, מבני ציבור, תברואה, נכסים, חב' חשמל, נגישות, שפ"ע.

9. 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.

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

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

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

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1392984
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אבו דיאב מאזן
עורך התכנית:	דאר טאה אחמד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	29/06/2025
כתובת	אל עקבה 1, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30612	138	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 2

מטרת התכנית:

בניין חדש בן 6 קומות למגורים, ברחוב אלעקבה 1, בשכונת בית חנינה ירושלים.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג.
- הגדלת שטחי הבניה הכוללים ל - 3,151 מ"ר. מתוכם: 1,490 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 1,661 מ"ר שטחי שירות (237 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 1,424 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 144 מ"ר שטחים למרפסות.
- הגדלת מספר יח"ד המירבי מ - 5 יח"ד ל- 12.
- הגדלת מספר קומות מ- 3 קומות מעל קומת מרתף ל - 6 קומות מעל הכניסה ו - 2 קומות לחניה מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

הערות	היקפי בניה מ"ר - מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
מגורים ג	1,727	100%	956.1	12	180.6% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע
סה"כ	1,727	100%	956.1	12	
תיאור המצב הקיים					
ריק מבינוי. הפרשי הטופוגרפיה בין החלק המזרחי לחלק המערבי של המגרש הוא כ 5 מ'.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
6671 משנת 2002 קבעה את ייעוד הקרקע לאזור מגורים 1 מיוחד. 75% אחוזי בניה משטח המגרש נטו שהם כ - 717 מ"ר בתכנית זו. 5 יח"ד לדונם נטו, שהם 5 יח"ד בתכנית זו. 3 קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשירות.					
היתרים: ל"ר					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כח. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. כט. תכנית שכונתית - תכנית אב בית חנינא שועפט. אזור מגורים - מגרש ריק עד 1 דונם, 180%, 6 קומות, תכנית 45%. ללא הפרשה לצרכי ציבור. ל. תקן חנייה עירוני - בינוני לא. אתר טבע עירוני - נחל עטרות צפון. מכלול טבעי גדול בצפון העיר, בעל אופי כפרי, חקלאות, סמוך לקו פרשת המים.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תואם					תמ"א 35
ל"ר					תמ"א 1
ל"ר					תמ"א 18
ל"ר					אחרת
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1392984 כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות הבנייה בשכונת בית חנינא ירושלים. התכנית חלה בחלקה 138 בגוש 30612 , מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - חלקה 138 נוצרה במפת גוש סופית 30612 מתאריך 09/2017. - בחלקה 138 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 446/2024 הכשרה לרישום מתאריך 08/2024. - בחלקה 138 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 631/2013 הכשרה לרישום מתאריך 08/07/2013. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר ובמפת הגוש. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1392984 – בית חנינא מונה תדפיס: הוראות 4, תשריט 2

1. מיקום: רחוב אלעקבה, שכונת בית חנינא גוש: 30612 , חלק מחלקה: 138 שטח: 0.956 דונם 2. מצב סטטוטורי: 6671 - מצב מאושר: ע"פ תכנית 6671, ייעוד הקרקע בשטח התכנית הוא 'אזור מגורים 1 מיוחד'. שטחי הבנייה המרביים המותרים במקום הם 75% או 717 מ"ר. בנוסף, מותר לבנות 5 יח"ד ועד 3 קומות. - מצב קיים: המגרש ריק מבינוי. 3. תיאור התכנית: התכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל 2 קומות חנייה תת-קרקעיות ועם 12 יח"ד. סך שטחי הבנייה העיקריים למגורים הם 1,525 מ"ר שהם 808 מ"ר מעבר למאושר. בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן: - סה"כ 12 יח"ד (תוספת של 7 יח"ד) - סה"כ 1,525 מ"ר שטחי בנייה עיקריים למגורים (תוספת של 808 מ"ר) - קביעת מספר הקומות המרבי ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת 4. הערכת התכנית: לשכונת בית חנינא נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד אמור להכפיל את עצמו ומספר התושבים צפוי לגדול בשליש עד לכדי 99,600 תושבים. כתוצאה, הביקוש לשירותי ציבור יגדל באופן משמעותי ובעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים גדולים לבתי ספר על יסודיים, מגרשים למעונות יום ומגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים. 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - לאור נתוני התכנית ובהתאם למדיניות אגף התכנון לשכונת בית חנינא, לא נדרשת הפרשת קרקע. להערכתנו, ניתן יהיה לקלוט את צרכי הציבור אשר עתידם להתווסף לשכונה במערך שירותי הציבור הקיים והמתוכנן. - בחלק המערבי של המגרש, קיימת יתרת שטח בייעוד 'אזור מגורים 1 מיוחד' מחוץ לגבולות התכנית בגודל של כ-20 מ"ר. על מנת לייצר תכנון מיטבי, שלא ישאיר שטחים שלא ניתן לפתח, יש לצרף את שטח זה לתכנית הנוכחית. על מגיש התכנית לפצות את בעל הקרקע בתמורה. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - יש לתקן בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך	
---	--

וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. - בכפוף לאמור לעיל, אנו ממליצים לאשר את התכנית. בברכה, דני פייזר מחלקת מדיניות התכנון	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יחידות דיור	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	הוצג פתרון חנייה בתת הקרקע בשטח המגרש.	
סביבה ונוף:	בתחום אתר טבע עירוני נחל עטרות צפון.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התוכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. בחזית המגרש הגובל בדרך המאושרת, בחלק המערבי, קיימת יתרת שטח ביעוד 'אזור מגורים 1 מיוחד' בין גבול התכנית והדרך המאושרת. יש לצרף שטח זה לתחום התכנית אחרת אין גישה לרכב למגרש מהכביש.
2. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי יגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח. ראו חתך א-א וחזיתות צפונית, מזרחית ודרומית. יש לתכנן את הבניין במפלס הקרקע ולהוסיף קומה, עד 6 קומות בחתך.
3. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
4. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
5. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית והכניסה מהדרך הגובלת. החניה תוצע בתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטייה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
6. 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.
7. 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.
8. אין התאמה בשטח התכנית בסעיפים 1.2, 3.2 וטבלה 5 בהוראות התכנית. יש להתאים.
9. להשמיט הערה מתחת לטבלה 5 בהוראות התכנית לעניין שטח מרפסות 12 מ"ר לכל יח"ד. שטח מרפסות נקבע בחוק התו"ב.
10. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי.
11. לתקן סעיף 6.1.1 ניהול מי נגר ל – 20% חלחול.
12. יש לתחם באדום את הבינוי המוצע בתכנית כבינוי חדש.
13. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, הגיחון, אגף תברואה, חברת חשמל, תושי"ה, אגף שפ"ע כבישים, שפ"ע עצים, המחלקה לאיכות הסביבה,

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

15. 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: 11

00פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	1144179
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	כהן עזרא
עורך התכנית :	ביטמן בועז
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	25/01/2024
כתובת	יצחק קצנלסון 6 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30122	64	כן
30122	65	כן
30122	66	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת מהנדס העיר , הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר אשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות תוך שיפור המרחב הציבורי, התואמת באופן עקרוני לתכנית האב לשכונת רסקו. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : 1. הוועדה בחנה את התכנית המוצעת בהתייחס לתכנית האב לשכונת רסקו אשר מאפשרת בינוי של עד 8 קומות ממפלס הכניסה הקובעת וזכויות בניה בכפוף לתקן 21, בהמשך לאמור הוועדה קובעת כי שטחי הבינוי ומספר יח"ד יצומצמו בהתאם לחוות דעת היועץ השמאי של הוועדה, בהתייחס להיקף הנדרש לשימור התכנית. 2. הוועדה תציין כי התכנית מצרנית לציר רגלי המשכי. בהמשך לעקרונות תכנית האב רסקו, הוועדה סבורה כי יש להציע חיזוק של ציר זה וזאת על ידי קביעת יעוד שביל בחלק הצפוני של המגרש עבור ציר הליכתי וכן אמצעי הנגשה מיכניים אשר ישולבו בבינוי , רוחב השביל ומיקום אמצעי ההנגשה ייקבע בתיאום לשכת התכנון. הוראות התכנית יכללו הוראות עבור אמצעי הנגשה מכניים במעבר זה וכן שמירה על עצים בוגרים בתחום ובסמיכות לשביל המוצע. 3. בהתייחס לבינוי המוצע הוועדה קובעת כי יש לצמצם את גובה הבינוי, בהתאם להוראות תכנית האב, כך שיוצעו 8 קומות בלבד ממפלס רחוב קצנלסון. כמו כן, הוועדה סבורה כי יש להציע חלופת בינוי שונה אשר תאפשר ניצול שטחי בניה נוספים בקפלי הקרקע הנגלים וכן ניתן לבחון פריסת בינוי שונה של מבנה מרקמי טורי בגובה של 2-3 קומות לאורך רחוב קצנלסון וקביעת שני מבנים נפרדים מעליו על מנת לאפשר את זכויות הבניה המוצעות בכפוף לקביעה השמאית, כאמור. 4. תקבע דופן פעילה כלפי רחוב טשרניחובסקי אשר תכלול מסחר בהיקף מצומצם במפלס הרחוב. 5. קווי הבניין יהיו קו בניין 0 כלפי רחוב טשרניחובסקי, 3 מ' כלפי רחוב קצנלסון, קו בניין צידי 3-4 מ', קו הבניין כלפי השביל הצפוני המוצע ייקבע בתיאום לשכת התכנון. יותרו חריגות נקודתיות עבור מרפסות. תנועה 6. בהתאם לתכנית האב נדרשת הרחבת זכות הדרך של הרחוב משני צדדיו, ליצירת זכות דרך ברוחב של 16 מטרים, בהתאם לאמור, התכנית תציע הרחבה נוספת של זכות הדרך בתיאום יועץ התנועה של לשכת התכנון. 7. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו, לרבות התייחסות
07/04/2024	

צרכי ציבור

8. בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון תקבע הפרשה מבונה עבור 3 מעונות יום וחצרות בהיקף של 441 מ"ר מבונה ו 305 מ"ר עבור חצרות. מיקום ההפרשה המבונה יהיה כלפי רחוב טשרניחובסקי.
9. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון.

כללי

10. ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, והשימושים להפרשה מבונה. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.
11. על מנת להבטיח מופע ראוי של הבינוי המוצע, ייקבעו בהנחיית לשכת התכנון קווי בניין נפרדים ומחייבים.
12. תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי הרחוב, הבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית ותוך הבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
13. ייקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי הרחוב יכללו כניסות למבנה מגורים והפרשות מבונות לצרכי ציבור בלבד. כן יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה. הוראות אלו יקבעו בסטייה ניכרת.
14. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה וכי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת עמידה בתקן.
15. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין.
16. יקבע בהוראות כי חדרי השנאים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.
17. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון תלת מימדי, בהנחיית לשכת התכנון.
18. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. כן יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.
19. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשבילים שבתחום התכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכי תנאי לתעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.
20. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.
21. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים בהתאם לנוהל והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית, לרבות הנחיות סביבתיות, הנחיות בינוי ותנועה, בהנחיית לשכת התכנון.
22. 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.
23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
24. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
25. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

תיאור חדש להתנגדויות

1. שינוי ייעוד ממגורים 1 למגורים, שביל ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות לבניית 2 בניינים בגובה של 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ברחוב קצנלסון ו-12 קומות מרחוב טשרניחובסקי מעל חניון תת קרקעי.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
4. קביעת היקף יח"ד 115 יח"ד.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת השימושים המותרים בשטח התוכנית.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
9. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה.
10. קביעת שלביות פיתוח.
11. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
12. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית ל- 8930 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-1800 שרות מעל הכניסה הקובעת. 2712 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ו-9780 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. 600 מ"ר עיקרי עבור מבנים ומוסדות ציבור מתחת לכניסה הקובעת ו-45 מ"ר עיקרי עבור מסחר מתחת לכניסה הקובעת.
13. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור
14. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
15. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
16. קביעת תנאים להליך הרישוי.
17. קביעת תנאים לתעודת גמר.
18. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
19. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.

תכניות מאושרות קודמות :

1097 א', יעוד דרך- הרחבת הדרך ברחוב קצנלסון.
מתאר 62- מייעדת את המגרשים לאזור מגורים 1- 75% בנייה ב-3 קומות.

תיאור מצב קיים :

באתר נמצא בניין בן 3 קומות מרחוב קצנלסון ו-4 קומות מעל קומת עמודים מרחוב טשרניחובסקי, המבנה הקיים המשכי על 3 החלקות מחולק ל-3 אגפים. בתחום התכנית קיימים עצים רבים. לאורך רוב טשרניחובסקי הגובל במערב התכנית קיימת חנייה בניצב לרחוב הכלולה בקו הכחול של התכנית. הבניין בנוי מעל מפלס הרחוב של טשרניחובסקי לאורך הרחוב קיים קיר תמך בגובה של כ-3 מ'.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

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

לתוכנית הוגשו 11 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

הוגשה ע"י דיירים בשכונה: יערה אוסטר, אלעד ונעמה רבין, אביטל גולדברג, איילת חיימוביץ ואחרים

עיקרי ההתנגדויות:

1. חריגה מתכנית האב, לשטח המסומן כמתחם B לפיתוח מתון. מדובר על בניין בודד בחלקה. מתוכננות 8 קומות מכצלסון ו- 12 קומות משרניחובסקי, כך שמוצעת חריגה ביחס תכנית אב רסקו.
2. מוצעת תכנית 100% מהמגרש- תוצאה לא טובה שגורמת לעקירת כל העצים בחלקה.
3. תמהיל הדירות המוצע ברובו דירות גדולות, תכנית האב והוראות המנהל דורשות 20% דירות קטנות.
4. התכנית אינה מציעה שטח ירוק כלל, בניגוד לתכנית האב ולאופי השכונה. ניתן להציע במקום בריכה השחייה שטח ירוק עם זיקת הנאה לציבור.
5. עומסי תנועה על טשרניחובסקי ועל הרחובות הסמוכים, כתוצאה תכנון החניון על רחוב טשרניחובסקי, יש להעביר את הכניסה היצאה לרחוב כצלסון.
6. חנייה- היעדר תחבורה ציבורית בשכונה תגרום לשימוש ברכב, יש לוודא כי התכנית מספקת חנייה לכל בעלי הדירות.
7. באזור זה של טשרניחובסקי אין מקום למסחר.

התנגדות מספר 2 :

הוגשה ע"י דיירים בשכונה: ג'פרי ואסתר ברק, אילנה מרמור ואחרים.

עיקרי ההתנגדויות:

1. לאחרונה ניתן פסק דין בע"מ בתכנית 690859, נקבע כי היא מנוגדת לתכנית האב. תכנית כצלסון בדומה לתכנית ז צריכה לעמוד בהוראות תכנית האב למתחם B -שטח של יותר מדונם ניתן להגיע עד 8 קומות. התכנית מציעה כביכול 4 קומות תת קרקעיות כאשר בפועל מציגות חזית לרחוב טשרניחובסקי התחתון.
2. יש לתקן במסמכים את הצגת מבנה טשרניחובסקי 68 המצרני שלפי פסיקת בית משפט לא יכול להגיע ל12 קומות.
3. שמירה על הצביון הירוק של השכונה הלקוח מתכנית האב אינו נשמר בתכנית שמציעה לעקור את כל העצים בתחומה. שתילת עצים חדשים אינה פתרון כיון שהם ישתלו על גבי גג החניון ולא יוכלו לגדול כראוי.
4. תכנית האב מציגה כעקרון את המענה לצרכי התנועה והחנייה- תכנית כצלסון מציעה לבטל את החניות הקיימות על רחוב טשרניחובסקי בלי לתת חלופה.

5. הכניסה והיציאה של החניות מתוכננת מרחוב טשרניחובסקי שהוא רחוב צר ולא יוכל לעמוד בעומס. גם עם הרחבתו. כמו כן מוצעות הפרשות לצורי ציבור ברחוב טשרניחובסקי דבר שיעמיס עוד על הרחוב הצר.
6. התכנית מורידה שטחי חנייה מהחניון בשל קרבתה לרכבת הקלה, ממעוף הציפור הרכבת קרובה אך מדובר בטופוגרפיה תלולה וכוללת הרבה מדרגות.
7. התכנית אינה תואמת את תכנית האב גם בנוגע למסחר, מתחם B שאינו כולל סחר למעט מסחר מצומצם במגרשים פינתיים, לא מדובר על מגרש פינתי לכן אין להקצות בו מסחר.
8. התכנית מתעלמת מתכניות מצרניות המקודמות והעתידיות ואינה נותנת פתרונות לתשתיות.

התנגדות מספר 3 : **הוגשה ע"י דיירים בשכונה: יהודה ושפרה בן דור**

עיקרי ההתנגדויות:

1. בטחון ובטיחות- תכנית האב בחנה באופן רוחבי אפשרויות תוספות בנייה ומיגון עבור בנייני השכונה באופן שלא יעמיס יתר על המידה עליה. הצעת פריצה מתכנית האב פוגעת מזכותם של מבנים אחרים בשכונה לממש את זכויותיהם גם בנוגע לביטחון
2. שינוי אופי השכונה, חריגה של 4 קומות ביחס לתכנית האב הינה פריצה שפוגעת במרקם השכונה ובאופייה.
3. התכנית מציעה עקירת כל העצים בתחומה הינה פגיעה באופי השכונה.
4. ציפוף השכונה לפי התכנית המוצעת יהפוך את מצוקת החנייה מעמיסה ומחמירה את המצב הקיים, גם בנוגע לחנייה המוצעת למסחר המוצע.
5. מדובר על אזור עמוס תנועתי וחד סטרי, מבקשים להעביר את הכניסה והיציאה מהחנייה לכצלסון.
6. מתנגדים לבניית גנים נוספים המוצעים בתכנית הרחוב הצר לא יוכל לקבל את העומס הצפוי מהגנים כולל הורדה והעלאת ילדים.
7. מתנגדים לשטחי המסחר שיעמיסו על הרחוב שמוצעים בניגוד לתכנית האב.
8. טוענים לירידת ערך הדירות בשל טענותיהם ומתנגדים לתכנית.
9. מתנגדים לתכנית בשל חוסר מענה תחבורה ציבורית נאותים בשכונה.

התנגדות מספר 4 : **הוגשה ע"י דיירים בשכונה: סיגלית דויד, שרה לאמן, כרמית שמעוני כהן ועמוס שרון**

עיקרי ההתנגדויות:

1. ממדי הבינוי המוצעים חורגים מתכנית האב של מתחם B בנוגע לגובה הבניין וגם בנוגע לאחוזי הבנייה המוצעים ל-448% כאשר תכנית האב מאפשרת 360% בנייה ו81 קומות כאשר מוצעות 12 קומות.
2. חפירת תכסית מלאה מחייבת עקירה של כל העצים, שאזור זה מלא בעצים בוגרים ובצמחייה טבעית ופרחים. שתילה מחודשת אינה תביא לאותה תוצאה כיון שתהייה על גבי גג בטון.
3. חפירה בתכסית זו תביא לבעיות בחלחול מי נגר. סובלים ברסקו ממפלי מים ונהרות בעת גשם כאשר תכנית זו תחמיר את המצב ואינה מציע פתרון ביחס לך.

4. תנועה- חניונים מרחוב טשרניחובסקי הצר יביאו לעומסי תנועה, גם ביחס למסחר וגם ביחס להריסת חניות קיימות ברחוב. הרק"ל אינה קרובה וכרוכה בעיית מדרגות רבות ולכן אינה פתרון טוב לכולם.
5. מתנגדים למסחר שאינו כלול בתכנית האב.
6. טוענים לנזק ישיר בעקבות התכנית גרים בטשרניחובסקי 70, בשל העומסים הצפויים על הרחוב וכן בשל מחסור בחנייה, רעש והמולה בשל שימושים קהילתיים ברחוב הצר ועקירת שדרת עצי אורן מדהימה המהווים שמורת טבע עם פרחי בר ציפורים, קיפודים ועוד.
7. חסימת שמים ושימוש כתוצאה מהמגדל.

התנגדות מספר 5: **הוגשה ע"י דיירת בכצלסון 2: חדווה לויקלי**

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגדת לבניה גבוהה בשכונה הקטנה והצפופה.
2. התכנית אינה לוקחת בחשבון את העומסים הקיימים ומעמיסה עוד.
3. אין צורך במסחר.
4. לא מבינה כיצד כל הרכבים יוכלו להיכנס מרחוב טשרניחובסקי הקטן שממילא חסום.
5. השבילים המיוערים שלנו ילכו לאיבוד ואיתם העצים של כל כך מרחיבים את רוחנו.
6. לא נראה שיש תיאום בתכנון עם תכניות של כצלסון 2 ו-4 וטשרניחובסקי 65. עומסי תנועה וחסימת כבשים ואויר צח.
7. מבקשת התייחסות מיוחדת לפינה המיוחדת הזו בעיר.

התנגדות מספר 6: **הוגשה ע"י דיירי כצלסון 8: משפ' גרינוולד, טולדנו, פרנקל, מיסקין, הכהן, בללתי.**

עיקרי ההתנגדויות:

1. טוענים לחסימת אור טבעי והצלה קבועה על חזית שלמה בבניין הקיים של המתנגדים. בחזית זו קיימים פתחים רבים ומרפסות. דבר שיביא לפגיעה חמורה בזכויותיהם לקיום סביבת מחיה מוארת. לא מתנגדים לבינוי אך מבקשים התחשבות ומינימום פגיעה בהם.
2. המרחק בין מבניין המתוכנן לגבול חלקת המתנגדים עומד על 3 מ' בלבד, התכנית מתפרשת על 3 דונם ואין הצדקה עניינית לכך. זאת ועוד כי התכנית מציעה מרווח רחב יותר בין המבנים המוצעים בתחומה. מדובר בהפליה כלפינו ואין שוויון ואיזון בהתייחסות התכנונית. הדבר סותר את תקנות התכנון והבנייה שמציעות קו בנין צידי ביחס לגובה של 13 מ' גובה בניין המוצע לפיהן יש לקבוע קו בנין צידי של 4 מ' לפחות, כאשר מדובר על 25 מ' קו בנין צידי יידרש להיות גבוה אף יותר.
3. פגיעה בפרטיות- קרבה זו יוצרת חשיפה מתמדת ללא כל חיץ בין המבנים ומרחב המגורים נפרץ בצורה קיצונית.
4. כיום קיימת שורת עצים בוגרים המהוות חיץ טבעי ותורמת לאקלים המקומי, לצל, לנוף ולערך האקולוגי של השכונה. עצים אלו צפויים להיעקר ויגרם נזק בלתי הפיך ומיותר.
5. ירידת ערך משמעותית לנכסים הקיימים כתוצאה מהנ"ל. ופגיעה ישירה בזכויות הקניין שלהם.

6. לא נערכה תכנית המתייחסת לנראות של המבנים כולל מבנה המתנגדים, ככל ויצרו לממש את זכויותיהם שישמר מרחק שווה בין הבניינים בעתיד וכעת נוצר מצב שהמרווחים צפופים כלפי מבנה המתנגדים.
7. התכנון כפי שהוא עשוי להצר את אפשרויות הבנייה העתידיות של בנין המתנגדים, גם בהיבט חנייה תת"ק והתקנת מעלית.

התנגדות מספר 7:

הוגשה ע"י דירת בטשרניחובסקי 62: ענת בן מורה

עיקרי ההתנגדויות:

1. חריגה מתכנית האב שמאפשרת 6 קומות.
2. עומסי תנועה צפויים להתגבר גם עקב מעון היום.
3. הרחוב צר מלהכיל מסחר.

התנגדות מספר 8:

הוגשה ע"י דורית פרי

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית לא תואמת את תכנית האב למתחם ביחס למספר הקומות המוצעות מרחוב טשרניחובסקי.
2. התכנית אינה מראה את ההשתלבות בסביבה, ומציגה הטעיה כאשר מוצג בתכנית את הבניין השכן בטשרניחובסקי 68 כ-12 קומות התכנית אושר ובוטלה בפסק בית משפט. הבניין הנוכחי בן 4 קומות. מבקשת לתקן את המסמכים בהתאם.
3. עבודת הפרויקטור של השכונה מציגה צפוי מחסור במוסדות חינוך. התכנית מעמיסה 2 כיתות ביי"ס יסודי ו-2 כיתות ביי"ס תיכון ללא פיצוי בתכנית.
4. עקירת כל העצים בתכנית לא מותירה שטח ירוק. התכנית מצעה חפירה של 100% תכסית ולא מותירה שטחים ירוקים שחסרים בשכונה ולפי עבודת הפרויקטור מצב זה צפוי להחמיר. סתירה בתכנית האב ולא עומדת בפרוגרמה הנדרשת עפ"י מנהל תכנון.
5. תמהיל יח"ד המוצע אינו תואם את הנחיות מנהל תכנון ומחסל את הדירות הקטנות בשכונה וידיר קבוצות שלמות ממנה. כמו כן יש לבטל את הגמישות לתוספת של שטחי שרות לטובת שטחי מגורים.
6. התכנית לא עומדת בתמורת לפי הוראות הרשות הארצית להתחדשות עירונית, אם הייתה עומדת היה ניתן להפחית ת גובה הבינוי.
7. מציעה להעביר את המסחר המצומצם לרחוב כצלסון, רחוב דו סטרי ורחב ומוביל לרחובות מרכזיים.
8. כניסה ויציאה מהחניון- מציעה לשקול להעבירם לרחוב כצלסון ובנוסף להוסיף מפרץ להורדה והעלאה למעונות היום.
9. התכנית מציעה מעבר מכני חיוני המקשר בין רחוב כצלסון וטשרניחובסקי, מעבר זה מוצע צר כאשר בצידו קיים קיר תמך גבוה, הרבה מעל ל- 3 מ'. יש להקפיד ע רוחב השביל ל-4 מ' בהתאם להנחיות העירייה. ולוודא מי יתחזק את המעבר המכני ואיזה מעבר מוצע.
10. מבקשת תסקיר השפעה על הסביבה וכן בחינת אגרונום את פקעות הפרחים במקום, אולי ישנה חשיבות לשמור ולהעביר למקום אחר.

התנגדות מספר 9:
הוגשה ע"י דוד קלי, מתגורר בכצלסון 2.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגד לבנייה לגובה בשכונה, הבנייה תהיה על חשבון הראות הירוקות ואי אפשר יהיה לנסוע ולחנות.

התנגדות מספר 10:
הוגשה ע"י המנהל הקהילתי בשם רחלי חביב

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית לא תואמת את תכנית האב למתחם ביחס למספר הקומות המוצעות מרחוב טשרניחובסקי.
2. יש לתקן את חתך ב-ב: המבנה המוצג ברחוב טשרניחובסקי 68 הוא מתוקף תכנית שאינה מאושרת ובפועל מציג גובה בינוי מטעה.
3. יש לתקן את נספח הבינוי – חזית מערבית ולכתוב שהבניין כולל 12 קומות ולא 8
4. מבקשים לצמצם את יח"ד המוצעות. ובהתאם את גובה הבינוי.
5. מבקשים דו"ח שמאי בשלב ההיתר ומבקשים לקבוע כי כל הדו"ח יתעדכן וזכויות הבניה יהיו מעבר לרווח של 18% מספר הדירות ירד בהלימה לכך.
6. מבקשים לשמור על מבנה השכונה המלווה את הטופוגרפיה, הנראות והנוף שה וכל אלה יחסמו עם אישור הגובה המוצע.
7. תכסית הבינוי אינה תואמת את תכנית האב ומציעה 100% תכסית במקום 80%.
8. יש לבחון את יכולת הנשיאה של מוסדות הציבור התנועה והשטחים הפתוחים בהתאם ללב רסקו לא לרסקו רבתי. לפי ניתוח הפרויקטור השכונתי נמצא שיהיה מחסור גדול של כיתות גן ומעונות ברסקו רבתי, מה שיורגש אף יותר בלב רסקו.
9. מוצעת עקירת כל העצים בתכנית, מבקשים לא לכרות את העצים בתחום רחוב כצלסון ובשולי המגרש.
10. מבקשים כי תכנון מבני הציבור יאפשר גמישות בשימוש חצרותיהם לשימושים נוספים אחרי שעות הפעילות החינוכית.
11. יש לדרג את קיר התמך כלפי המעבר הציבורי המוצע כך שיוצע פחות מ3 מ' גובה.
12. יש לקבוע מי יהיה אחראי על תחזוקת המעלית והשביל.
13. בחנו את התכנית ביחס לתכניות נוספות מאושרות בסמוך ומציגים מצב של עומסים שצפויים בשכונה, באזור טשרניחובסקי בסמוך לתכנית קיים קטע צר של צוואר בקבוק ואין אפשרות להרחיב את הכביש, כך שהתכנית, שמציעה בתחומה גם מעון, תצור כשל תנועתי.
14. יש להציג את דרכי הגישה לגן הילדים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן. יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה לפי תקן.
15. יש להשאיר את התב"ע גמישה ולאפשר את מגוון השימושים האפשריים (הקצאת שטח לטובת מבנה חינוך, רווחה או קהילה). בשלב הרישוי יהיה ניתן לברר ולדייק את הצרכים.
16. התמורה הציבורית אינה מספקת את התכנית עצמה ולא מפרישה עבור השכונה דבר.

17. מבקשים לבחון את הצורך במסחר באזור זה של טשרניחובסקי.
18. מבקשים למקם את השטח הציבורי ברחוב כצלסון. רחוב כצלסון הוא רחוב רחב יותר משמעותית, דו סטרי, כאשר התנועה מתנקזת למספר צירים שונים בצורה מושכלת והגיונית יותר.
19. התכנית לא מציעה תמהיל מגוון שכולל יח"ד קטנות- התכנית לא מכתובה שום תמהיל דיור המתבקש בכל תכנית. יש להציע תמהיל מגוון הכולל לפחות 20% דירות קטנות.
20. קווי הבניין - בתשריט והוראות התכנית לא מחייבים בינוי של שני מבנים נפרדים ובפועל ניתן לבנות בינוי שונה ממה שמוצג בנספח הבינוי וניתן לקבל מבנה מחובר ומסיבי לכל גובהו. יש להגדיר קו בניין נפרד לכל מבנה עם רווח מינימלי של 8 מ' כפי שמקובל למבנים בגובה כזה.
21. לתכנית זו אין נספח סביבתי. יש לבחון השלכות סביבתיות, בפרט סוגיית ההצללה המשפיעה על הבניינים הסמוכים וכן בחינה מעמיקה של מרחב השביל.
22. אנו מבקשים להוסיף בתקנון ש תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח הנגר, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.

התנגדות מספר 11: **הוגשה ע"י יוסי חביליו, סגן ראש העיר.**

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מנוגדת לתכנית האב של השכונה המתירה במקום זה בינוי של עד 6 קומות, פגם זה מתחדד לאור פסיקת בית המשפט המחוזי שנתנה אחרונה בתכנית טשרניחובסקי 68 ושמעוני 39.
2. התשתית של השכונה מבחינה תחבורתית, חנייה, מוסדות ציבור וכו' אינן ערוכות לקליטת כ"כ הרבה יח"ד, זאת לאור תכניות נוספות שמקודמות בשכונה ואיכות החיים של התושבים תהיה גרועה ביותר ותגרם למצב שאנשים לא ירצו לגור שם.
3. התכנית סותרת את הנחיות תכנית האב למתחם B
4. יש להתייחס לחזית טשרניחובסקי כאל כניסה קובעת שנייה, כיון שהוא רחוב שהתכנית קובעת ממנו 12 קומות וגובה זה עומד בסתירה להוראה מפורשת בתכנית האב של אופן שילוב התכנון בטופוגרפיה הקיימת.
5. בתכנית מוצעת חריגה בשטחי הבנייה המוצעים, 448% בנייה ביחס ל-360% המותרים בתכנית האב.
6. התכנית מציעה הרבה פחות מ-50% שטחים פתוחים.
7. צוות היועצים מטעם העירייה קבע כי השכונה לא יכולה לשאת בנפח התכנית יחד עם 19 התכניות המקודמות במקביל.
8. לא קימת תשתית חינוכית מתאימה נכון להיום בשכונה, כאשר גם תכנית לוריא ובית הנוער המקודמות לעיבוי שטחי החינוך בשכונה לא יצליחו להתמודד עם המחסור הצפוי.
9. התכנית מציעה תכסית 100% בסתירה לתכנית האב, לא שומרת על ערכי הנוף הקיים, הצמחייה והעצים, ללא התייחסות לחלחול מי נגר, לטופוגרפיה ולהריסת החורשה והעצים הוותיקים ופרחים שבשטחה.

10. רחוב טשרניחובסקי במקטע זה מאוד צר וקיימות ביות תחבורה קשות, התכנית תגביר בבעיות אלו.
11. אין מספיק מקומות חנייה, כאשר התכנית מציעה להוריד מקומות חנייה קיימים ברחוב בשל קרבה לרק"ל אך הר"קל רחוקה כ-400 מ' בטופוגרפיה מאוד תלולה. כאשר בפועל אנשים ישתמשו ברכבם הפרטי מה שיצור עומס רב יותר.
12. אין מקום למחסר באזור זה כמו כן לא הוצע מקום חנייה עבור שטחי המסחר.
13. מוצע חיסול מלאי הדירות הקטנות בשכונה. התכנית מציעה דירות גדולות במיוחד ללא ההתייחסות להוראות מנהל התכנון ל-20% יח"ד קטנות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

- לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענה בנושא קווי הבניין המוצעים וביחס לרוחב ותכנון המעבר הציבורי המוצע:** הפתרון המוצע בתכנית של תכנון המעבר להולכי הרגל הציבורי אינו מיטבי ומציע שביל באורך של כ-44 מ' לאורך כל החלקה ברוחב של 2 מ' בין שני קירות תמך בגובה של כ-11.5 מ', כאשר בסוף המעבר מוצע חדר מדרגות ציבורי סגור משולב במעלית. תכנון זה אינו מקובל תכנונית. פיתוח המעבר יבחן בשלב הרישוי לרבות ההנגשה מכנית, זאת בדומה לפתרון שהוצע בתכנית להתחדשות עירונית מס' 550541 ברח' הרצוג. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המעבר יוצע ברוחב של 4 מ'.
 - קווי הבניין לכיוון המעבר יוצעו במרחק של 2 מ' בקו בניין צידי צפוני, 4 מ' כלפי קו בניין צידי דרומי, קו בניין 0 כלפי רחוב טשרניחובסקי וקו בניין 3 מ' לכיוון רחוב כצנלסון. כלפי רחוב כצנלסון, יש לפעול לשימור שדרת העצים, האופיינית לרחוב ולכן קו הבניין התת קרקעי כלפי חזית זו יהיה לפי הקו הבניין העילי. יש לקבוע בהוראות התכנית כי קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות המוצעות ולא תותר חריגת מרפסות מקווי בניין. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
 - לדחות את ההתנגדויות בנושא האחריות על תחזוקת המעלית והשביל הציבוריים:** במסגרת התב"ע לא ניתן לקבוע נושאים אלו שיטופלו בשלב ההיתר.
 - לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענות לחריגה מתכנית האב למתחם B ביחס למספר הקומות/ גובה בינוי ואחוזי בנייה:**
- התכנית נמצאת בתחם B בתכנית האב שקבעה כי במגרשים בהם 2 מבנים ויותר שטחי הבנייה יקבעו בהתאם לתחשיב שמאי ומס' הקומות ייקבע ל- 8 קומות מעל הכניסה הקובעת, כאשר מתחת לכניסה הקובעת ניתן להשלים קומות נוספות עד למפלס הרח' התחתון. המבנה הקיים בינוי ב-3 מבנים/ אגפים הבנויים בקו אפס הכוללים 3 חלקות בשטח כולל של כ-3 דונם. לכן, אין חריגה בעניין זה ביחס לתכנית האב. יחד עם, זאת יקבע בהוראות התכנית כי גובה הקומות המוצעות יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות לכל הקומות בתכנית לרבות קומת הכניסה וקומות הפנטהאוז.

4. **לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענה כי התכנית מציעה חריגה מתכנית האב ביחס לתכנית, עקירת כל העצים הבוגרים בתכנית וצמחייה רבה, ללא שטחי חלחול מי נגר ולטופוגרפיה:** לצורך מימוש התכנית, הנגשת המבנה ביחס לרחוב טשרניחובסקי ויצירת דופן פעילה לרחוב זה והקמת החניון המוצע נדרש לעקור עצים קיימים בתחום התכנית. יחד עם זאת, יש לשמר את העצים הקיימים בגבולות התכנית לרבות בגבול הצפוני. יש להציע לשימור, עצים מספר 20-24, בסמוך למעבר ציבורי מוצע וכן העצים הקיימים על רחוב כצנלסון ע"י צמצום תכנית החניון ל-80%. קביעת קו בניין קדמי תת"ק לכיוון רחוב כצנלסון ל-3 מ' וקביעת הוראות בנושא חלחול מי נגר בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה.

5. **לקבל את ההתנגדויות בנוגע לקביעת הוראות לתמהיל יח"ד מגוון הכולל יח"ד קטנות:** התכנית מציעה יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ-101 מ"ר, שטח יח"ד מממוצעת זה מקובל בעיר. יחד עם זאת, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיחידות הדיוור המוצעות תהיינה יחידות דיוור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר (כולל ממ"ד) לצורך הבטחת האמור תיקבע הוראת סטייה ניכרת בעניין זה.

6. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות לפרוגרמה והפרשות ציבוריות שאינן מציעות מספיק שטחים ירוקים ושטחי ציבור לשכונת רסקו ולתכנית עצמה בפרט וביחס למיקום ההפרשות הציבוריות על רחוב טשרניחובסקי:** 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 העברי ומתחם בית ספר לוריא. בהתאם לאמור, התכנית מציעה הפרשות מבונות לצרכי ציבור ומעבר ציבורי בהתאם לנדרש.

מרחב ציבור ותשתיות, אופי השכונה:

7. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע למחסור בתשתיות:** התכנית נותנת מענה ליח"ד המוצעות בהתאם לבדיקה של מחלקת מדיניות התכנון, מסדירה את המרחב הציבורי, מרחיבה את זכות הדרך, מוסיפה מעבר שיחבר את הרחוב העליון עם התחתון בשילוב הנגשה מכנית, ונבדקה ביחס ליכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון. התשתיות הקיימות והעתידיות ייבחנו בשלב הליך היתר בנייה ויוצגו פתרונות בהתאם לנדרש.

8. **לדחות את ההתנגדויות בנושא ציביון ואופי השכונה:** התכניות להתחדשות עירוניות המקודמות בשכונה מאפשרות את חידוש המרקם הבינוי תוך הכנסת שירותי ציבור ומסחר בקרבת הבית דבר שצפוי לחזק הליכיות ולחפחית את השימוש ברכב, זאת תוך יצירת מערכת מעברים חדשה בשילוב הנגשה לצירי הרק"ל. על כן, מרקם החיים בשכונה צפוי להתחזק תוך הכנסת אוכלוסייה מגוונת לרבות זוגות צעירים, זאת תוך שימור הירוק והטבע בשכונה ככל הניתן.

תנועה וחנייה:

9. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בכל הנוגע לנושא התנועה והעומס התחבורתי:** התכנית נבחנה ע"י תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. במסגרת התכנית מוצעים פתרונות לרבות הרחבה של רחוב טשרניחובסקי. יצוין כי עיריית ירושלים פועלת להנגיש את השכונה באמצעות אמצעים מכניים לרק"ל העובר ברח' הרצוג וע"י כך לעודד את השימוש בתחבורה ציבורית וע"י כך הדבר אף עשוי להפחית את עומסי התנועה. בכל הנוגע לתכנון הכניסה והיציאה של החניון

מרחוב טשרניחובסקי ולא מכיוון רחוב כצלסון, כמבוקש בהתנגדות זו, הנושא נבחן ונמצא לא יעיל טופוגרפית. כמו כן, במסגרת הסדרי התנועה יינתן מענה ככל ויידרש להסדרת התנועה ברחוב. יצוין כי מוצע פתרון חנייה לכל יח"ד המוצעות בתכנית לפי תקן וכן פתרון למשתמשי המסחר במפרץ החנייה ברחוב טשרניחובסקי. ביחס לטענה לעומסים בשל ההפרשה הציבורית המוצעת על רחוב טשרניחובסקי, נדרש לתכנן מפרצי הורדה/העלאה עבור ההפרשה הציבורית המוצעת בתחום רחוב טשרניחובסקי, בסמוך לכניסה המוצעת. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

10. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית מציעה לבטל את החניות הקיימות על רחוב טשרניחובסקי בלי לתת חלופה:** חניות אלה בתחום המגרש, ביעוד שטח של מגורים, כתוצאה מהתכנית מפקיעה חלק מרצועה זו על מנת להרחיב את הרחוב כאמור לעיל ובכל אופן התכנית מציעה פתרונות חנייה בתחום החניון התת קרקעי.

11. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי יש להציג את דרכי הגישה לגן הילדים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן.** יש להציע שטחי חנייה גם להפרשה המבונה לפי תקן: כאמור לעיל נדרש לתכנן מפרצי הורדה והעלאה לטובת ההפרשה הציבורית. כמו כן, נדרש לתכנן בתת קרקע מקומות חנייה עבור ההפרשה הציבורית לפי תקן. בנוסף, יש להציג במסמכי התכנית כניסה נפרדת ונגישות לרחוב בתיאום עם מח' תכנון מבני ציבור כתנאי למתן תוקף.

12. **לדחות את כל ההתנגדויות ביחס למסחר המוצע בתכנית:** תכנית האב אינה מונעת את שימוש המסחר במתחם זה, מדובר במסחר מצומצם מאוד של 45 מ"ר שייתן מענה ברמה מקומית. עם זאת יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח המסחר יהא כיחידה אחת ויוגבל לשימושים שאינם הסעדה כך שהגבלה של ממכר מזון כפי שמצוין בהוראות התכנית תשונה.

כללי:

13. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה לתקן במסמכים את הצגת מבנה טשרניחובסקי 68 המצרני שלפי פסיקת בית משפט לא יכול להגיע ל-12 קומות.** ולתקן את נספח הבינוי בחזית מערבית ולכתוב שהבניין כולל 12 קומות ולא 8: יש לציין כי התוכנית קודמה במקביל לפסיקת בית המשפט בתכנית טשרניחובסקי 68, כאמור טרם תוקנו מסמכי התכנית דנן בהתאם. עם זאת לשם יצירת סדר בדברים יש לתקן את המסמכים ולא להציג את המבנה בטשרניחובסקי 68 בגובה המוצג.

14. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לכך שהתכנית יוצרת נזק לבתי המתנגדים בשל השימושים הקהילתיים שהיא מציעה, מחסור בחנייה וחסידות שמים, אויר ושמש עקירת עצים וצמחייה מקומית, פגיעה בפרטיות ותגרום לירידת ערך דירות המתנגדים:** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

15. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענה כי התכנית בנדון באה על חשבון אפשרויות הבנייה העתידיות לפי תכנית האב:** תכנית האב מאפשר בינוי בכל מגרש במסגרת הגשת תב"עות חדשות, כך שהתכנית בנדון לא פוגעת באפשרויות הקידום של תכניות עתידיות אחרות.

16. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענה של המבנה המצרני מדרום כי התכנית עשויה להצר את אפשרויות הבנייה העתידיות של בנין המתנגדים, גם בהיבט חנייה תת"ק והתקנת מעלית:** התכנית בנדון כאמור לא צפויה לפגוע באפשרויות הקידום של תכניות עתידיות אחרות.

17. **לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענה כי התכנית לא עומדת בתמורת לפי הוראות הרשות**

הארצית להתחדשות עירונית, אם הייתה עומדת היה ניתן להפחית את גובה הבינוי: הנושא ייבחן ע"י השמאי של הוועדה המחוזית

18. לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענה כי לתכנית זו אין נספח סביבתי. יש לבחון השלכות סביבתיות, בפרט סוגיית ההצללה המשפיעה על הבניינים הסמוכים וכן בחינה מעמיקה של מרחב השביל: אין דרישה למסמך סביבתי מאחר ומדובר על בנייה שאינה גבוהה.

19. לדחות את ההתנגדויות ביחס לבקשה להוסיף בתקנון תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח הנגר, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח: הנושא ייבחן במסגרת הליך הרישוי בתיאום עם מח' איכות הסביבה.

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

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	917138
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	גרינסטון(א.מ.ג.) איסרמרק
עורך התכנית:	עזרן ירון
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/06/2024
כתובת	ים המלח, ארנונה מגורי עובדים לקונסוליה האמריקאית בשכונת ארנונה, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30118	124	כן
30118	116	כן
30118	121	כן
30118	119	כן
30118	125	כן
30118	122	כן
30118	43	כן
30118	123	כן
30118	117	כן
30118	118	כן
30118	120	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/09/2024	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית העדכניים ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את עקרונות מדיניות התכנון של הוועדה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה בחנה את הבינוי המוצע בתכנית והיא סבורה כי עקרונות הבינוי המוצעים בתכנית, הכוללים בינוי של 6-7 קומות וכן שטחים פתוחים לטובת הציבור כלפי רחוב ים המלח תואמים את עקרונות מדיניות התכנון למקום. בהקשר זה יצויין כי התכנית ממוקמת מחוץ לתחום תכנית האב לשכונת ארנונה אך מצויה בתחום מגבלות המתחמים הדיפלומטיים וכי למתחם עצמו הוצג הסכם עם

השגרירות האמריקאית לעניין הגובה המוצע והיבטים נוספים. 2. התכנית כוללת שטח בזיקת הנאה לציבור במפלס נמוך מרחוב ים המלח, הוועדה סבורה כי יעוד הקרקע הנדרש לתפקודו המיטבי של השטח הוא שצ"פ מעל השטחים הסחירים. בהתאם לאמור ובהתייחס להצעת מגיש התכנית יש למקם את השצ"פ במפלס רחוב ים המלח ושטחו יהיה כ-1.6 דונם מסמכי התכנית יעודכנו בתיאום לשכת התכנון. כמו כן תובטח אדמה גננית עבור השצ"פ. 3. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית תיקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור שתי כיתות גן ילדים בשטח בנוי של 260 מ"ר ובנוסף 400 מ"ר עבור חצרות וכן בית כנסת בשטח בנוי של 490 מ"ר בנוסף למסחר במפלס רחוב ים המלח כלפי השצ"פ. מיקום שטחי הציבור יהיה בנגישות לשטחים הציבוריים הפתוחים במתחם. 4. קו הבניין המזרחי ייקבע ל 4 מ' וזאת על מנת לאפשר לאפשר את העלאת מפלס השצ"פ ללא גריעה של שטחי בניה. 5. תנאי להפקדה יהא הגשת נספח ניהול נגר בהתאם לתמ"א 1 שינוי 8. 6. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו. 7. התכנית תקודם כתכנית לאיחוד וחלוקה ותכלול נספח והוראות לתלת מימד. 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים הכלולות בתחום התכנית ובמגרשים מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 10. 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. 11. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	24/07/2024
---	-------------------

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

התכנית חורגת ב-13% בנייה מרבי מהמדיניות. ניתן לאפשר חריגה זו בהתחשב מאחר והתכנית מציעה שטח פתוח לטובת הציבור, שטחי מסחר והפרשה מבונה לצרכי ציבור לטובת הקמת גני ילדים.

התכנית מציעה שפ"פ לכיוון רחוב ים המלח עם זיקת הנאה לציבור. השטח מתוכנן במפלס נמוך בכ-3 מ' ממפלס רח' ים המלח. יש לשנות שטח זה לשצ"פ מעל השטחים הסחירים. השצ"פ יתוכנן במפלס רחוב ים המלח בשטח של כ-1.6 דונם. יש לשמור עומק קרקע מספק לנטיעת עצים בוגרים.

קו הבניין המזרחי יקטן ל 4 מטר במקום 6 כדי לאפשר את העלאת המפלס של השצ"פ ללא גריעה של שטחי בניה והבינוי יתוקן בהתאם.

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון יוצעו 2 כיתות גן ילדים בשטח בנוי בסך 260 מ"ר וחצרות בשטח כולל בסך 400 מ"ר, וכן בית הכנסת בשטח 490 מ"ר. השטחים הנ"ל יוצעו במפלס השצ"פ כלפי רח' ים המלח. יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הציבור המבונים.

מוצעות שתי כניסות לחניון תת"ק, אחת מרחוב פלוסר התחתון והשנייה מרחוב ים המלח העליון, בתיאום עם תושבי"ה יש לתכנן כניסה זו מרחוב ים המלח באופן ישר מזרחה, לכיוון רחוב פלוסר ולא כפי שמוצע במקביל לרחוב בגלל הפגיעה בשטח הציבורי ובמרחב הציבורי, ככול ולא ניתן להציע זאת יש לבטל את הכניסה ולהציע כניסה אחת רק מרחוב פלוסר.

כתנאי להפקדת התכנית, יש לתאם את הבינוי המוצע לשטחים הציבוריים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים (מנח"י ואגף מבני דת) ולקבל את אישורם, לרבות לגבי היתכנות הבינוי, חלוקת השטחים עבור הכיתות והחצרות המוצעות לגני הילדים, הגישה המוצעת אליהם וכיו"ב. את כיתות גני הילדים יש לתכנן במפלס הקרקע של רח' ים המלח ולא בקומת המרתף (1-) כאמור לעיל. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס אכלוס.

התכנית מציעה 175 יח"ד בשטח ממוצע של 134.2 מ"ר ללא שטחי שרות עבור ממ"ד, מדובר בשטח ממוצע גבוה מאוד ביחס לתכניות המקודמות בעיר, יש להציע דירות בשטח ממוצע של 100 מ"ר + ממ"ד. בהתאם לכך, יש להגדיל את מס' יח"ד המוצעות וזאת ללא תוספת שטחים מרביים.

מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

מפלס הכניסה הקובעת וכל קומה בממשק עם המרחב הציבורי יקבע בהתאם למפלס הרחוב/ המרחב הציבורי הסמוך.

יש להציע כניסה למתחם מכיוון הרחוב התחתון פלוסר ולאפשר מעבר מרחוב זה לשטחים ציבוריים בתחום התכנית.

נכסים :

יש לכלול את כל חלקה 43 בגוש 30118 ולהסדיר את רישום הדרך ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

ההפרשות הציבוריות הבנויות לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

יש לצרף סעיף הפקעה כללי כמפורט להלן :

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

תנאי להפקדה יהיה אישור אגף הנכסים.

תנועה וחנייה :

יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית, תוך התייחסות להערות להלן :

יש להציג בצורה מפורטת יותר את הכניסה למגרש מהגשר ברחוב דוד פלוסר.

יש להציג מפרצי הורדה/העלאה עבור גני ילדים. ולתכנן כך שלא יפגעו ברצף שביל אופניים המתוכנן לאורך המגרש.

יש לתכנן מדרכות רחבות כ-3.5 מ'.

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין החובה להכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.

פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן בתחום המגרש ובתת הקרקע באופן מלא. לפי טבלת מאזן חניה מוצע כ-120 חניות מעבר לתקן, לפי בדיקה מדובר על חניות עודפות עבור הקונסוליה - ניתן לאפשר חניון עבור מטרה זאת – יש לחשב את שטחי הבניה כשטחים עיקרים בהתאם לתקנות.

עצים :

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

בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

נגישות :

לאורכו של רחוב ים המלח, תהא מדרכה רציפה.

תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

תברואה ותשתיות :

יש לתכנן את שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית.

תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה.

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 ויצילו את שילובם בתכנון הבניין.

ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה ניכרת.

איכות סביבה :

2.1. נספח ניהול נגר : שטח התכנית הינו כ-8 דונם. על פי הנחיות תמ"א 1 שינוי 8 יש להגיש נספח ניהול נגר כתנאי להפקדה.

2.2. הערות למסמך הסביבתי

3.1. יש לכלול ברשימת בעלי המקצוע בסעיף 1.8.4 בהוראות התכנית את שמו של עורך המסמך הסביבתי וכן להציג את המסמך כחלק ממסמכי הרקע לתכנית באתר מינהל התכנון.

3.2. אקולוגיה : כפי שכתוב במסמך, התכנית אינה בתחום אתר טבע עירוני. יחד עם זאת, שטח התכנית הוא שטח ברמת הפרה נמוכה, סמוך לשטח אתר טבע עירוני גן ארמון הנציב, ועם קישוריות קרקעית לשטחים פתוחים שעתידיים להיבנות בסביבת הקונסוליה האמריקאית ומורדות ארנונה. נבקש לקבוע כתנאי להיתר הנחיות למניעת התפשטות מינים פולשים, איסוף גיאופיטים ותכנון תשתיות אשפה מתאימות למניעת נבירה של בע"ח.

3.6. הערות לתכנון

4.1. התכנית המוצעת כולל חניון עם כ- 600 מקומות חניה, תוך בינוי תת קרקעי בכל שטח התכנית. על מנת להשאיר קרקע פנויה מבינוי לטובת התפתחות עצים בוגרים, נבקש לבחון אפשרות לצמצם את קו הבניין התת קרקעי, תוך צמצום מספר החניות או העמקה של החניון המוצע.

4.3. בשלב התכנון המפורט יידרש להציג מפרט טכני למניעת התפשטות רעש מחללי מרכז הספורט במבנים בהם הוא ממוקם ובמבנים הצמודים לו, לרבות בידוד

אקוסטי לקירות, לחלונות ותכנון אוורור מאולץ על פי הצורך. ראו הנחיות להוראות התכנית בסעיפים 5.1.1, 5.1.4 בהמשך.

5. הערות להוראות התכנית :

5.1. ההנחיות הסביבתיות המשולבות בהוראות התכנית מקובלות על המחלקה, למעט סעיף 4.1.2 יג' אשר יש לעדכן בהתאם לממצאי נספח ניהול נגר שיש להגיש כתנאי להפקדת התכנית.

5.2. מניעת מטרדי רעש בשלב הקבע

5.3.1. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תכנון מרכז הספורט יעשה תוך מתן דגש על הרחקת שטחי הסטודיו משימושי מגורים וגני ילדים. יש להימנע ככל הניתן מהפניית חלונות מרכז הספורט לעבר חלונות שימושים רגישים לרעש, וכן להימנע מתכנון מרכז הספורט בחללים עם קירות משותפים לשימושים רגישים.

5.3.2. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי ברמפות הכניסה לחניון יוקם קירוי בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפות, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים לשימושים רגישים כגון מוסדות חינוך ומגורים.

5.3.3. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

5.3.4. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה. הדוח יתייחס לכלל הרכיבים במבנה לרבות רעש מפעילות מרכז הספורט, רעש ממערכות מכניות לרבות מערכות אוורור החניונים ומרכז הספורט, רעש מרמפות הכניסה לחניון לשימושים רגישים סמוכים ועוד.

5.4. איכות אוויר ומניעת זיהום סביבתי ממקורות שונים בשלב הקבע

5.4.1. נבקש להטמיע בהוראות התכנית הנחיה כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכה"ס לתכנון הבריכה והמערכות הנלוות לה, לרבות מיקום פתחי האוורור ומיקום חדר חומרים מסוכנים.

5.4.2. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי ספיקת האוויר הצח לחללים המאוישים בקומת המרתף תעשה בהתאם לתקן ישראלי 6210 - אוורור ואיכות אוויר נאותה בתוך בניינים שאינם למגורים. פתח כניסת האוויר הצח יהיה בגובה מינימלי של 4

מ' מעל מפלס הרחוב ויהיה מרוחק ממקורות זיהום ופתחי פליטה. מיקום הפתח יתואם ויאושר מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה.

5.5. נגר עילי

5.5.1. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי 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 הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.

5.6. מניעת מפגעים סביבתיים בשלב ההקמה

5.6.1. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ולאישור הרשות לאיכות הסביבה.

5.7. פיתוח נופי

5.7.1. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי שטחי בינוי תת קרקעי בתחום הרחבה הציבורית ושטחי הגינות וחצרות מוסדות החינוך יתוכננו לשאת קרקע בעומק 1.5 מ' לצורך יצירת בתי גידול המאפשרים התפתחות עצים בוגרים.

5.7.2. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עבור גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים,

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

כללי:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

יש להשלים את ההערות המופיעות בחוות דעת מח' מידע תכנוני ולקבל את אישורם כתנאי להפקדת התכנית.

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

תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקעי, ו-80% בתת הקרקע.

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

יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ומס' קומות לשם שמירה על מדיניות הבינוי המאפיינת את השכונה.

לאר החשיבות בביצוע של תכניות יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לתכנית: לפיו התכנית תיפקע בתוך 7 שנים מיום אישור התכנית.

יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

תנאי לאיכלוס יהיה השלמת ביצוע 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.

יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34.

השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: חח"י, שפ"ע גנות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות ואיכות הסביבה, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

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

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

הערה:

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

השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965. הערות טכניות יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש לתקן בתקנון : יש להשמיט את ס' ב בפרק 6.2 לתקנון והנוסח יהיה כדלקמן : "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו".	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות	
מטרת התכנית : הקמת שישה מבנים חדשים למגורים, מסחר, מוסדות ציבור ושצ"פ. להלן עיקרי הוראותיה : 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ד' עם שצ"פ ודרך מאושרת. 2. קביעת הוראות בינוי לשישה בניינים בגובה של 6-7 קומות מעל כניסה הקובעת בשטח התכנית. 1. קביעת 220 יח"ד חדשות בשטח ממוצע של כ- 101 מ"ר (בהערכה במצב מאושר 67 יח"ד, תוספת של 153 יח"ד) 2. קביעת היקף הבינוי המוצע ל-62,800 מ"ר, מתוכם : א. 16,800 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-3200 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. ב. 5400 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ו-30,000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. ג. מסחר בשטח עיקרי של 100 מ"ר ושטח שרות של 50 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. ג. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך ודת בשטח עיקרי של 750 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. ד. שצ"פ : שטח עיקרי של 10 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-20 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. 1300 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ו-6500 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. 3. קביעת היקף הבינוי המוצע כ-350% משטח התכנית מעל כניסה הקובעת. 4. קביעת קווי בנין וקווי בנין עלים ותת קרקעים מרביים לתוספת הבניה. 5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח השטח הכולל פיתוח נופי, ניהול מי נגר ותשתיות. 6. קביעת הוראות בגין עצים לכריתה ולשימור.	

7. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה.
8. קביעת הוראות לשטח ציבורי פתוח תלת מימדי.
9. קביעת הוראות בגין הפרשות לצרכי ציבור, כולל שצ"פ, והפרשות מבונות לגני ילדים ובתי כנסת.
10. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
11. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
12. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
13. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
14. קביעת הנחיות למתן היתרי בניה.
15. קביעת הוראות בדבר שלביות הביצוע.

תכניות מאושרות קודמות:

תכנית מתאר 30118 משנת 1959 אשר יעדה את המגרש למגורים 1, 84% בנייה

תיאור מצב קיים:

השטח ריק מבינוי במצב קיים.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 11/04/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 10/06/2025 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

הוגשה ע"י א.ש שומרון י. מלכו פרסקי ושות' משרד עורכי דין ונוטריון בשם 'ארצות הברית של אמריקה'.

עיקרי ההתנגדויות:

1. ההתנגדות נוגעת לשם התוכנית, הנקראת "מגורי הקונסוליה האמריקאית – ארנונה ירושלים", שהינו שם מטעה, היוצר את הרושם המוטעה שארצות הברית היא שיזמה ומקדמת את התוכנית, או שהפריקט כולו מיועד למגורי הסגל הדיפלומטי של ארצות הברית. בדיון שהתקיים מול היזם הוסכם על שינוי שם התוכנית ל- "מגורי דיפלומט – ארנונה ירושלים." שם זה מתייחס למבנה מלון דיפלומט שהיה בנוי ופעל במשך שנים רבות בשכונת ארנונה בחלקה 91 בגוש 30118, וימנע את ההטעיה הגלומה בשם הנוכחי של התוכנית.

התנגדות מספר 2 :

הוגשה ע"י עדינה דיק משיח, זיירת מרח' ים המלח 7.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדת טוענת לפגיעה חמורה בנוף ובאיכות חיה, זאת מאחר והבינוי המוצע צפוי לחסום לה את הנוף, האויר, האור ויפגע ביחוד הדירה, בתחושת המרחב ובשווי הנכס.

2. התכנית צפויה להכביד משמעותית על עורקי התנועה המקומיים, לייצר רעש ולהחמיר את העומסים הקיימים ובכך לפגוע בבטיחות חייהם של התושבים. רחוב י המלח הינו חד סטרי ושקט.
3. מציעה לשפר את התכנית ולקבוע את כל המתקנים הטכניים למקם בתת הקרקע ולא על גבי הגגות כפי שמוצע.
4. מציעה לפתוח את השצ"פ המוצע לרחוב ללא חומה וגדר, מאפיינים שיגרמו להגבלת השימוש הציבורי בו ותפגע במרקם העירוני הרציף. יש לפתוח את השצ"פ ובכך לשפר את הנגישות שלו לשכונה.
5. מבקשת לנהל הליך שקוף הכולל שיתוף הציבור בתכניות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל את ההתנגדות ביחס לשם התכנית: מאחר והמתנגדת טוענת לאפשרות של הטעייה בנוגע לאחריותה, אין מניעה לשנות את שם התכנית כמבוקש, זאת לאור ההסכמות בין הצדדים בנושא.
40. לקבל את ההתנגדויות בכל הנוגע להצעת המתנגדת לפתיחת השצ"פ המוצע לרחוב ללא חומה וגדר, מאפיינים שיגרמו להגבלת השימוש הציבורי בו ותפגע במרקם העירוני הרציף: התכנית מציעה שצ"פ כלפי רחוב ים המלח, נדרש לתכנן מעבר נגיש בין רחוב זה לשצ"פ באופן שיצור המשכיות ונגישות ברחוב ללא קירות תמך וגדרות למעט השטחים הפרטיים המוצעים בתכנית ולקבוע כי גובה הגדרות סביב השטחים הפרטיים לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. כמו כן יש להציע חלופה שמצמצמת ומצינעה את מופע המעלית והמדרגות המוצעים במרכז השצ"פ ולהעבירו לאחד הצדדים באופן שיאפשר פיתוח מיטבי של השצ"פ.
- נדרש להוסיף בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תכנית פיתוח באישור מהנדס העיר. ולקבוע שלביות ביצוע כדלקמן:
 - א. הבניה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח בנפרד, לא תותר בנייה בשלבים.
 - ב. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
 - ג. 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.
- בנוסף, נדרש לדייק את סעיפי הרישום וההפקעה של השטחים הציבוריים מול אגף נכסים ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם כתנאי למתן תוקף.
2. לקבל חלקית את ההתנגדויות בכל הנוגע לנושא התנועה והעומס התחבורתי: התכנית נבחנה ע"י תושי"ה ונמצאה ראויה, הסדרי התנועה ייבחנו בשלב הליך היתר הבנייה ויוצעו פתרונות בהתאם לנדרש. ביחס לתכנון הכניסה והיציאה של החניון, יש לבחון בהליך ההיתר חלופת תכנון המציעה כניסה ישרה לחניון ללא סיבוב חד כלפי הרחוב, חלופה כזו עשויה לפתור את השתלבות הרכבים עם הרחוב הקיים ולשפר את התכנון המוצע של המבנה הצפון מזרחי של התכנית

לרבות הנגישות שלו לרחוב וחזיתות הדירות שפונות לרמפת החנייה.

3. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בכל הנוגע להצעת המתנגדת לשיפור התכנית ולקבוע את כל המתקנים הטכניים למקם בתת הקרקע ולא על גבי הגגות כפי שמוצע:** התכנית מציעה הצבת מערכות טכניות בדוגמת חדר מכונות, חדר משאבות וכו' על גבי גג המבנה באופן שמגביה את צמרתו ב-10 מ' נוספים מעבר לקומת גג העליונה. יש לצמצם מופע זה באופן משמעותי ולייצר את המינימום ההכרחי בתיאום עם מהנדס העיר, מתקנים שניתן להעביר לתת הקרקע – יש להעביר, ביחס למסחר המוצע יקבע כי לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
4. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה לפגיעה חמורה בנוף ובאיכות חיים, חסימת הנוף, האויר, האור ויפגע ביחוד הדירה, בתחושת המרחב ובשווי הנכס:** התכנית מקודמת במגרש ריק מבינוי וכעת הוחלט לממשו. יצוין כי המתנגדת נהנתה מכל הנ"ל במשך שהותה עד כה וכעת כשהתכנית מקודמת תוכל המתנגדת להנות מהשצ"פ, הגנים והמסחר שהתכנית מציעה. התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית ומציעה גובה מקובל בבניה חדשה ככל ועדיין סבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
5. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לנהל הליך שקוף הכולל שיתוף הציבור בתכניות:** התכנית פורסמה להתנגדויות הציבור וניתנה האפשרות לציבור לעיין במסמכי התכנית ולהגיש התנגדות.
6. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1249572
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	חדר אחמד
עורך התכנית :	עומר מוהנד
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	03/04/2024
כתובת	דב יוסף , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30278	90	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/06/2024	החלטה לאחר שעיינה במסמכי התכנית ושמעה את המלצת הועדה המקומית סבורה הוועדה כי התכנית ראויה ותואמת למדיניות ציר הרק"ל, על כן מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : 1. הבינוי המוצע לא יעלה על גובה של 10 קומות בקווי בניין כדלקמן : קו בנין 0 מחייב בחזיתות הפונות לציר רק"ל דב יוסף, קווי בניין צדדיים 3 מטרים ואחוריים 5 מטרים. תכנית הבינוי המרבית תהיה מלוא השטח הכלוא בקווי הבניין. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 2. זיקת הנאה המסומנת בין תאי שטח 1 ו-2 תבוטל ובמקומה תסומן זיקת הנאה למעבר רגלי בחלק הקדמי של תא שטח 1 לצורך רחבת כניסה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 3. יקבע בהוראות התכנית כי קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תשמש למסחר או תעסוקה. 4. נספח הבינוי יציג פירוט הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה למבנים ולחניון ומיקום השטחים הטכניים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 5. יקבע בהוראות התכנית כי תותר המרת עד 25% משטחי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה. טבלת השטחים בהוראות התכנית תערך בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 6. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון בדבר הפרשה מבונה לצורכי ציבור עפ"י פרוגרמה שנבחנה באזור זה, סימון מיקום הפרשה הציבורית וקביעת ההוראות בגין במסמכי התכנית יהיו בהנחיית לשכת התכנון. 7. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם האגף לקרקעות מזהמות במשרד להגנת הסביבה בדבר הצורך בסקר קרקע בתחום התכנית לבחינת זיהום קרקע ועריכת הסקר במידת הצורך בהנחיית במשרד להגנת הסביבה ולשכת התכנון. 8. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול מחלקת מבני ציבור. תנאי להיתר אכלוס יהיה גמר בינוי השטח הציבורי. תירשם סטיה ניכרת על שלביות ביצוע. 9. שטחי הבנייה יכללו את כל השטחים המרביים לרבות שטחי מרפסות מקורות.

10. לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.
11. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר. תירשם הערה לטבלה 5 לעניין זה.
12. תנאי להפקדת התכנית יהיה התייחסות צתא"ל
13. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת נספח תנועה לאישור יועץ התנועה לוועדה ומח' תוש"ה. נספח התנועה יכלול תכנון מפורט של הכבישים הגובלים עם שטח התכנית, לרבות זיקת הנאה המאושרת בתכנית 101-0600700, באישור תוש"ה וממח' הסדרי תנועה בעיריית ירושלים. התיאום יתבצע תוך 60 יום מהגשת התכנית למחלקת תוש"ה והסדרי תנועה. ככל ולא תימסר עמדת תוש"ה בתוך 60 יום מקבלת מסמכי התכנית יחשב הדבר כקיום חובת ההיוועצות.
14. יקבע בהוראות התכנית כי החניה תהיה תת קרקעית במלואה.
15. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תכנון מפורט לחניה, לרבות מס' מקומות חניה.
16. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תצ"ר
17. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת הבינוי
18. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור מח' ממ"ג בדבר עיגון התכנית ובהתייחס לתכנית המצרנית 101-0600700 ותיקון מסמכי התכנית במדת הצורך בהנחיית לשכת התכנון
19. על מנת לקדם את מימוש מדיניות הבינוי לאורך צירי הרכבת קובעת הוועדה כי פרק הזמן להוצאת היתר הבניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה 5 שנים מיום אישורה של התכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. כן ישולבו הוראות בדבר פקיעת תוקף הזכויות מכוח התכנית.
20. מגמות התכנון באזור מכוונות לניצול תת הקרקע של המגרשים המיועדים לבניה, על כן ייקבע הוראות בגין החדרת מי נגר ויעד לניהול מי נגר בהתאם להוראות תמא/ 1 ובהנחיית לשכת התכנון 1.
21. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.
22. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, שימושים, שלביות ביצוע, הריסות ומס' קומות.
23. עריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
24. 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.
25. 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.
26. החלטה זו תהיה בטלה בתום שישה 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 :

כפי שכבר צויין בהחלטת הוועדה המקומית במסגרת תכנית 1152834 שלא קודמה- התכנית בנדון מציגה תכנון על חלק מחלקה 90 גוש 30278. מאחר ומדובר על חלקה אחת היה ראוי שהתכנית הייתה מקודמת על כל שטח החלקה תוך הצגת תכנון כולל. יחד עם זאת, מאחר וקידום התכנית בנדון על חלק מהחלקה לא צפוי למנוע קידום של תכנית בחלק הדרומי של החלקה, ניתן לאפשר את קידום התכנית בנדון.

התכנית חלה על חלק מחלקה 90 בגוש 30278, מדובר בגוש מוסדר. מכיוון שהתכנית חלה על חלק מחלקה 90 ויוצרת את תאי שטח 1-2, יש לערוך את תכנית זאת כתכנית לאיחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה.

במידה ותידרשנה הפרשות לצרכי ציבור הן תהיינה בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. הפרשות אילו ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.

יש לשנות את ייעוד הקרקע מ"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" וזיקת הנאה למגורים עם זיקת הנאה לרכב.

פרוגרמה לצרכי ציבור :

10/06/2024

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, יש להקצות שטח ציבורי בנוי עבור אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 441 מ"ר וחצרות צמודות בשטח 305 מ"ר. יש למקם את השטח הציבורי בקומת הקרקע. ניתן לקרות עד 75% משטח החצרות.

בינוי ומיקום השטח הציבורי הבנוי יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור ומנח"י.

יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייחודו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

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".

תנועה וחנייה :

פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום המגרש ועפ"י תקן.

נדרשת בחינה מול תושי"ה בנוגע לפתרונות מתן חניה תפעולית לפריקה וטעינה ו/או מציאת פתרון חלופי לנושא הנ"ל בסביבת התכנית.

בתיאום מול תושי"ה, יש להציג בנספח הבינוי באופן ברור את תכנון הגישה מכביש סטטוטורי ועד לכניסה לחניון, תוך התייחסות לזיקת ההנאה המאושרת בתכנית הסמוכה ממערב מס' 600700.

יש לקבל חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.

איכות הסביבה :

על מנת למנוע מטרדים אפשריים מהמסחר והתחבורה על דרך דב יוסף למגורים, המחלקה ממליצה שלחזית הפונה לדב יוסף יופנו מרפסות ופתחי שימושים שאינם רגישים כגון מטבחים. מומלץ לא להפנות פתחי חדרי מגורים כאשר אלו הפתחים היחידים לחדרים אלו.

חשש לזיהום קרקע בתחום התכנית :

בשטח התכנית ובסביבתה קיימים ו/או היו בעבר שימושים שונים לשטיפת רכב, מכונאות ואחסון חומרים שונים.

יש לפנות למשרד להג"ס במחוז ירושלים ולקבל הנחיות להליך חקירת קרקע בשטח התכנית ככל שנדרש טרם הפקדת התכנית (לרבות ביצוע סקר היסטורי, הכנת תכנית דיגום וביצוע דיגום בפועל באם הדבר יידרש על ידי המשרד). נבקש כי תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס לתיאום בנושא, אישורם למסמכים שנדרשים על ידם והטמעת הנחיות המשרד להליך הרישוי בהוראות התכנית.

נבקש כי השטח בזיקת מעבר לרכב יתפקד גם כמעבר להולכי רגל ותוסדר לאורכו מדרכה שתקשר בין רחוב דב יוסף ואלטי'הרה, במיוחד לאור הביטול המתוכנן של רחוב אלטי'הרה סמטה 1 בדופן הדרומית של התכנית.

המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון יהיה אישור המשרד להג"ס לעניין חשש להימצאות זיהום קרקע בשטח התכנית, טיפול בזיהום ומיגון המבנה במידת הצורך.

המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

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

המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה. הדוח יתייחס בין היתר למטרדי רעש מתחבורה לשימושים המבוקשים ולרעש מערכות מכניות ועוד על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

כללי :

כחלק מהפיתוח של המרחב בין הרכבת לתחום התכנית תפותח מדרכה בשטח של 3.5 מ' רוחב ויפותח כל השטח בין הכביש לחלקה.

לא יותר ניוד שטחים משטחים מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

לא יותר ניוד שטחים משטחים שאינם למגרים למגורים.

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

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

על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות 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 יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתחום התכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי לפתיחת תיק היתר בנייה.

עצים: 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' לגיון).

גובה הגדרות סביב מגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ' כלפי חלקות הסמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. כלפי החזית המסחרית לא תותר הקמת גדרות.

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, איכות סביבה, תברואה, חשמל, רשות עתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע כבישים ומדרכות, אדריכל העיר, תכנית אב לתחבורה, תוש"ה תכנון ותנועה, שפ"ע עצים גננות.

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניים:

יש להוסיף/לתקן לתקנון:

איחוד וחלוקה:

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

במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו."

במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו."

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף טבלת הקצאה ואיזון הערכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

תנאים בהליך הרישוי:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

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

בדיקה מול תצ"ר:

בחלקה 90 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1564/2004 הרשומה מתאריך 13.09.2010.

בנוסף קיימת תצ"ר מס' אליפסה 874/2020 הכשרה לרישום מתאריך 03/2021.

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל.

בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

תיאור חדש להתנגדויות

תיאור הבקשה:

התכנית מציעה הקמת שני בניינים בני 10 קומות בשימוש מעורב מגורים, מסחר, תעסוקה ומשרדים,

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה וייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.
2. הוראות בינוי בגין הקמת 2 בניינים בני 10 קומות (בניה נפחית) ב 2 תאי שטח נפרדים (קומת קרקע מסחר קומה מעל למשרדים והשאר מגורים).
3. קביעת זיקת הנאה לרכב (ת.ש 3).
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מספר יח"ד מירבי לסה"כ 58 יח"ד - 29 יח"ד בכל מבנה.
6. קביעת הוראות חנייה. לחניון תת"ק. גישה מוטורית מזיקת הנאה לרכב בחזית אחורית.
7. קביעת שטח בנייה ל - 14835 מ"ר מתוכם:

ת.ש 1

- א. מגורים: 3307 מ"ר שטח עיקרי ו-517 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 2828 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- ב. מסחר: 360 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת
- ג. תעסוקה: 425 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת

ת.ש 2

- א. מגורים: 3413 מ"ר שטח עיקרי ו - 530 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 2657 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.

- ב. מסחר: 384 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
- ג. תעסוקה: 414 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
9. קביעת הוראות בגין הריסה.
10. קביעת הוראות בדבר עצים בוגרים.
11. 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות עד שטח מירבי 80 מ"ר.
12. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
13. קביעת השימושים המותרים בשטח למגורים, מסחר, תעסוקה ומשרדים.

תיאור המצב הקיים:

רוב השטח ריק מבינוי. משמש בחלקו למגרש שטיפת רכבים.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:

תכנית 3365 משנת 1992 אשר ייעדה החלקה לאזור מגורים 5. התכנית אישרה הסדרת ייעודי קרקע בשכונת בית צפפה. לשטח התכנית המוצעת נקבעו בינוי עד 2 קומות 50% בניה מרבים.

תכנית 209593 רכבת קלה – ציר ירוק.

תכנית 1152834 משנת 2023 אשר ייעדה את החלקה למגורים ד'. התכנית הציעה מבנה מגורים בן 10 קומות מעל קומות תת"ק לחנייה (בת.ש 1 בלבד בתכנית המוצעת – המגרש הצפוני). התכנית לא קודמה.

תכנית 333278 משנת 2017 אשר ייעדה את שטח התכנית המוצעת ואת החלקות בחזית אחורית כמתחם כולל עבור 3 מבני מגורים שוצ"פ. התכנית לא קודמה.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 11/04/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 10/06/2025.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1:

מוסא אחמד ח'דר המחזיק במחצית מחלקה 90 גוש 30278 בשם עו"ד מוחמד עליאן

עיקרי ההתנגדויות:

1. לא נשלחה כל הודעה למתנגד על בניית דרך בחלקה ולא התקבלה לכך הסכמתו.
2. נתלו שלטים והוסרו מיד לאחר מכן.
3. בהסכם חלוקה שנעשה עם הבעלים בשטח סוכם כי המתנגד יקבל את מגרש 21 עם שטח שווה לכל אחד, מהתכנית המוצעת נראה כי הבעלים האחרים בחלקה הגישו את התכנית והשתמשו בשטחים שאינם שייכים להם.
4. מוצעת דרך גישה לרכב בתחום מגרש המתנגד ללא קבלת הסכמתו.
5. מאחר והתיק נמצא בהליך בבית המשפט, מבקשים המתנגדים שלא לקדם לעת עתה את התכנית.

התנגדות מספר 2:

עלי אברהים סלמאן המחזיק בחלק מחלקה נשוא הבקשה (בהערת אזהרה) בשם עו"ד דן סלע ואופיר בר.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מאחר והתיק נמצא בהליך בבית המשפט, מבקשים המתנגדים שלא לקדם לעת עתה את התכנית.
2. התכנית פוגעת בזכויות המתנגד שיש לו בחלק מהתכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התוכנית למתן תוקף מהנימוקים הבאים:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענות בפגיעה בזכויות המתנגדים ובטענה כי הנושא נמצא בהליך משפטי ולכן יש להשהות את התכנית עד החלטת בית המשפט בניהון וכן דרך הגישה לרכב בתחום מגרש המתנגד: עניין חלוקת הזכויות בין הבעלים בשטח וכן נושא הבעלויות וההסכמות ייבחן ע"י היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין הטענה בנושא הפרסום להפקדה לרבות מסירת ההודעות: הנושא ייבחן ע"י היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.
3. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר מתן תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 14

פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	1244417
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	שנהב התחדשות עירונית עין צורים
עורך התכנית :	וייסבאום מטיאס
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	10/04/2024
כתובת	שד עין צורים 18 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30117	78	לא
30117	87	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	החלטה הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ושמעה את עורך התכנית ואת המלצת הוועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית כמפורט להלן : 1. הוועדה בחנה את המגרש נשוא התכנית ביחס לעקרונות התכנון של תכנית האב לארנונה-תלפיות בהתייחס למתחם עין צורים המיועד להתחדשות עירונית ובהתייחס למיקומו בתחום המגבלות הדיפלומטיים ומצאה כי נפחי הבינוי תואמים לעקרונות התכנון של תכנית האב. 2. הוועדה תבהיר כי מדובר במגרש ללא דרך גישה סטטוטורית, הפונה לשצ"פ. בהתאם לאמור, הוועדה קובעת כי הגישה לחניה התת קרקעית תהיה דרך רחוב בית הערבה, בהתאם לחלופה שהוצגה במסגרת הדיון, הקו הכחול של התכנית יעודכן בהתאם בתיאום לשכת התכנון. בהתייחס למיקום המבנה כלפי השצ"פ יקבעו הוראות לעניין מיקום אשפה כלפי רחוב בית הערבה בתיאום לשכת התכנון. 3. הוועדה מקבלת את הבינוי המעודכן אשר הוצג במהלך הדיון לרבות ביטול רצועת השצ"פ המוצעת אשר אינה נדרשת כהפרשה ציבורית וכן את תוספת המסחר והבינוי במפלס התת קרקעי וקובעת כי המרחק בין המבנים לא יפחת מ- 6 מ'. 4. בהתאם לחוות דעת המחלקה למדיניות תכנון תיקבע בתכנית הפרשה מבונה הכוללת 125 מ"ר שטח מבונה ובנוסף 80 מ"ר חצר עבור שימושי חברה וקהילה כדוגמת משחקייה/מועדונית לילדים. שטח זה ישולב בקומת המסד של המבנה. 5. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו. 6. תותר בליטה של עד 1.5 מ' מגבול המגרש לצורך מרפסות נדרשות. 7. ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות וכן הקמת גדרות בחזיתות הפונות למרחב הציבורי. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך.
23/06/2024	

8. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום לשכת התכנון. 9. תנאי להפקדה יהיה התאמת הבינוי למגבלות המתחמים הדיפלומטיים. 10. יקבעו בהוראות התכנית סעיפי סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, מספר קומות, גובה המבנה. 11. 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. 12. תיקונים טכניים בתאום לשכת התכנון. 13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 191 לחוק התכנון והבנייה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : המגרש אינו מצוי על דרך סטטוטורית והגישה אליו צריכה להיות משדרות עין צורים - התכנית מציעה גישה לחניה מרח' קורא הדורות שהינו רח' עליון ביחס למגרש דרך השצ"פ בשדרות עין צורים, פתרון זה אינו מקובל. הוגשה חלופה המציעה כניסה לחניה בית הערבה שהינו רחוב תחתון, פתרון זה מקובל. הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית לצורך הסדרת הגישה לחניה מהרח' התחתון כאמור. במסגרת החלופה של כניסה לחנייה מהרחוב התחתון מוצעת דרך גישה עבור אשפה וכיבוי אש מרח' קורא הדורות. יש להסיר את מתקני האשפה מתחום השצ"פ המוצע, ולהציע את פתרון הרחוב קורא הדורות או לחילופין ברחוב בית הערבה בתיאום עם אגף תברואה. יש להותיר גישה לרכב חירום בלבד בתחום השצ"פ. מוצעות מרפסות מחוץ לקווי הבניין ביחס למדיניות, יש לקבוע כי המרפסות יוצעו בתחום קווי בניין בלבד. כמו"כ, מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', למעט מרפסות שלא פונות לכיוון מגרשי מגורים שכנים שיוכלו להיות בעומק של עד 2 מטר ובשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. יש לקבוע כי המרחק בין המבנים יהיה לפחות 6 מ'. בתשריט מצב מוצע קיימת רצועה מצד מזרח אשר הינה ביעוד שצ"פ, רצועה זו אינה נדרשת בחישוב ההקצאות, יש להסיר רצועה זאת ולהתאימה ליעוד המגורים בתכנית. בהתאם לתיאום עם מח' מדיניות תכנון, יש להציע 125 מ"ר מבונה ועוד 80 מ"ר חצר ציבורי מבונה עבור שימושי חברה וקהילה כדוגמת משחקייה/מועדונית לילדים. כפי שהוצג לאגף התכנון	10/06/2024

בינוי ומיקום השטח הציבורי הבנוי יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול האגף למבני ציבור בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטח הציבורי ולהנגיש אותו.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבור.

יש לקבוע סטיה ניכרת בנושא מס' קומות, גובה הבינוי וקווי בניין.

פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש בתת הקרקע בלבד כאמור לעיל, לפי תקן.

מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

עצים:

יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות יינטע עץ בוגר בעל ערכיות זהה במקומו. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה מחייבת של העצים הבוגרים בתחום המגרש.

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.

החניה תוצע בתת הקרקע במלואה ותקבע על כך סטיה ניכרת ובתכנית מקסימלית של 80% לטובת חילחול מי נגר, שמירה על עצים קיימים ונטיעות עצים חדשים ישירות לאדמה יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.

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' לגינון). תנאי לטופס 4 ותנאי אכלוס ביצוע הנ"ל, בתאום אגף שפ"ע.

נכסים:

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

יש להוסיף סעיף הפקעה 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 ממגשי התכנית.

שטחי הציבור יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.

כללי:

תכנית תת הקרקע מרבית תעמוד על 80% משטח המגרש. 20% נותרים יאפשרו שתילה וגינון מתאים בהתאם להנחיות נופיות הכוללות מצע לחלחול מי נגר עילי.

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

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

יש לקבוע כי תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע

מקירות תמך ככל הניתן.

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

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

יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). 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.

יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה לפי תקן.

יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב הציבורי.

יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד. שטחי המחסנים יוצעו בתת הקרקע כאמור לעיל.

התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.

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

תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.

תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.

תנאי להיתר יהא תאום התכנון עם אגף שפ"ע עצים. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות.

יש לקבוע הוראות מחייבות כי הבינוי יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות.

לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

לא יותר ניוד משטחי בנייה שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע.

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

השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, אגף מבני ציבור, חח"י, איכות הסביבה, רשות העתיקות, מידע תכנוני, תושי"ה- צוות בקרת תכנון פיזי, אדריכל העיר, אגף שפ"ע, המחלקה להיטלי השבחה, נגישות והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע ובעלי העניין במגרשים הסמוכים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים

בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה : לידיעתך : אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור ירישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. בטבלה 1.6, יש לתת יחס של החלפה לתכניות מאושרות, למעט תכנית 5166/ב שבה היחס הינו כפיפות. סעיף 1.4.1 ו' בעניין זכות מעבר לרכב הינו בכפילות לסעיף ה' לפניו, יש להסיר את סעיף ו' מהוראות התכנית. בטבלה 5 סך המ"ר של המגרש אינו תואם את המצוין בטבלת השטחים 3.2, יש לתקן. כמו"כ, מאחר ומוצעים 2 בניינים עם קומת תת"ק משותפת, יש לחלק בטבלה ולהציג את השטחים המוצעים בפירוט לפי בנין ושימושים בנפרד. נראה מההדמיות המצורפות בנספח בינוי כי הבניינים הינם בני 9-10 קומות, ואשר אינם תואמים את מגבלת הגובה והקומות באזור זה, יש לתקן את מספר הקומות בהדמיות, בנספח הבינוי, יש לסדר את התכניות של כלל הקומות באופן ברור וממוסגר, להוסיף מפלסי קומות וכו'.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

תיאור הבקשה : הריסה מבנה קיים, ובנית מבנה מגורים חדש בן 7 קומות ברחוב עין צורים 18, ירושלים, עיקרי והוראות התכנית : 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ד'. 2. קביעת הוראות בינוי עבור שני בנייני מגורים בגובה של עד 7 קומות בצד המזרחי ועד 8 קומות בצד המערבי בהתאם למגבלות הגובה החלות באזור. 3. קביעת קווי בניין. 4. קביעת זכויות בניה בסך של 4,800 מ"ר מרביים, מתוכם 3,400 מ"ר עיקרי ו-1,200 מ"ר שירות מעל הכניסה בקובעת, ו-200 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת. 5. הגדלת מספר יח"ד מ-18 יח"ד ל-65, סה"כ תוספת של 47 יח"ד.

6. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה
 7. קביעת שימושים מותרים בתחום התכנית למגורים, ומסחר.
 8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
 9. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
 10. קביעת תנאים להליך הרישוי.
 11. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רכב.
 12. קביעת תנאים לתעודת גמר.
 13. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
 14. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
 15. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
 16. קביעת הוראות בגין החדרת עוגני קרקע זמניים בהתאם לסעיף 63(8) לחוק.
- צפיפות הבינוי המוצע - 58 יח"ד לדונם. גודל יח"ד ממוצעת כ-52 מ"ר ללא ממ"ד.

תיאור המצב קיים:

המגרש ממוקם בשד עין צורים בין הרחובות קורא הדורות ממזרח ובית הערבה ממערב. בתחום המגרש קיים מבנה בן 3 קומות ו-3 כניסות, ו-16 יח"ד, השטח מצפון לתכנית הינו שד' עין צורים אשר נמצא בפיתוח עתידי. ממזרח לתכנית קיים שביל להולכי רגל המהווה מעבר אל השטח החום אשר מדרום תכנית.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:

בתחום התכנית בנדון חלה תכנית 1721 משנת 1976, קובעת את יעוד השטח לאזור מגורים ושצ"פ.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 28/03/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 27/05/2025.

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

התנגדות עצמית – התנגדות מוסכמת של מגישת התכנית, ודיירים מרחוב שד' עין צורים 21 בשם עו"ד אגמון עם טולצינסקי.

עיקרי ההתנגדויות:

1. צמצום יח"ד מ-65 יח"ד מוצעות, ל-60 יח"ד. הפחתה של 5 יח"ד סה"כ.
2. לא יותר שימוש מסחר במזון כדוגמת מסעדה, בית קפה, מזנון וכדומה.
3. דרישה ל-72 מק' חנייה לפחות לבניין הכולל 10 מקומות חניה לאורחים ולנכים מתחת לשצ"פ.
4. הכניסה לחניה תהיה מרחוב בית הערבה בלבד ולא משד' עין צורים.
5. פחי אשפה טמונים.
6. עמידה במגבלות הגובה הקבועות בתכנית וע"פ נספח הבינוי.
7. קביעת הוראות בהיתר בנייה לצמצום מטרדים במהלך הבנייה.
8. קביעת הוראות אלו בסטייה ניכרת.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התוכנית למתן תוקף מהנימוקים הבאים:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי יש לשנות את היקף החנייה בחניון ולהציע מקומות

חניה מתחת לשצ"פ וכן בנוגע לטענה כי יש לאפשר כניסה מרח' בית הערבה בלבד ולא משד' עין

צורים:

שד' עין צורים הינו ציר חשוב להולי רגל ברמת השכונה, מדובר על ציר היסטורי ירוק וציר מצרני המחבר את השכונה לציר רק"ל. בהתייחס לכך, הקו הכחול כולל חלק משדרת עין צורים, כאשר התכנון המוצע בשדרה אינם מאפשרים תכנון מיטבי מהסיבות הבאות:

א. במסגרת התכנית מוצעת כניסה לחנייה מרח' בית הערבה בתחום השצ"פ של השדרה, הקו הכחול המוצע במקטע זה לצורך הכניסה לחניה מורחק מגבול המגרש בכ-2 מ' וכן תכנון הכניסה לחנייה כולל 2 נתיבים הינו רחב, דבר אשר מביא להריסת המדרגות ורמפת הנגישות הקיימת המחברות בין רחוב קורא הדורות לרחוב בית הערבה אשר משמש כיום את הולכי הרגל ותושבי השכונה.

ב. הכניסה לחניון נעשית באופן מישורי ללא שיפוע כלל, דבר זה אינו מאפשר קירוי המעבר באופן מקסימלי לצורך השצ"פ מעל.

ג. בחלק המזרחי של התכנית במקטע העליון של השצ"פ מרח' קורא הדורות, מוצע מעבר רחב לרכבי חירום אשר פוגע בתכנון עתידי של שד' עין צורים.

לצורך צמצום הפגיעה בשטח הציבורי הפתוח ובשדרה המרכזית הקיימת יש לבחון לצמצם בצורה משמעותית את תקן החניה ואפילו מתן פטור מלא מחניות וזאת לאור העובדה שמדובר על דירות קטנות בקרבה לציר רכבת קלה.

ככול ויוחלט שיש מקום ליצר חניה במגרש ויהיה צורך בגישה יש לתקן את התכנית על פי העקרונות הבאים:

א. יש לצמצם את הקו הכחול ולהצמידו לגבול חלקה 27. – לא ברור למה הגישה לא נצמדת לגבול הדרומי של השצ"פ ומותירה שטח כלוא ולא אפקטיבי.

ב. יש לבטל את השנאי העילי הקיים על העמוד על רחוב בית הערבה בכניסה לחניה בתיאום עם חברת החשמל ולתת לו מענה באמצעות שילוב של חדר טרנספורמציה בתכנית – אין כל הצדקה להותיר שנאי על עמוד בצמוד לתכנית חדשה ובוודאי שלא להסיט בגלל זה את הכניסה לחניה

ג. יש לצמצם את רוחב הכניסה לחניון ככול הניתן ולשקול נתיב אחד בלבד, ובכך לצמצם את גבול הקו הכחול ללא פגיעה במדרגות ובמעבר להולכי רגל הקיים בשדרה.

ד. יש לתכנן את הרמפה לחניון באופן שהכניסה יורדת עם שיפועים נדרשים מתחילת המעבר ובהתאם לכך יש לקרות באופן מקסימלי את הרמפה לצורך פיתוח עליון של השצ"פ ולהעלים מהר ככול הניתן את הרמפה הפתוחה בשדרה..

ה. יש לסמן זיקת הנאה במעבר לחניון למבנים הסמוכים בשדרה לצורך תכנון עתידי ואפשרות

חיבור לחניה בחלקות הסמוכות ככול שיוקדמו בעתיד

- ו. ככל ולא תצומצם הכניסה ויוצע הריסת המדרגות ורמת הנגישות הקיימת, יש להציע פתרון חלופי כתנאי למתן היתר בנייה ו/או היתר חפירה לצורך שמירה על רציפות המעבר גם בתקופת הבנייה.
- ז. יש לקבוע כי במסגרת היתר הבניה תתואם כניסה לרכבי חירום מרחוב קורא הדורות בהתאם לתקנים הנדרשים ולצמצום הפגיעה במעבר בתיאום עם מהנדס העיר ופתרון האשפה יוצע ברח' הסמוכים ולהציע שטחי גינון בהתאם.
- ח. לא תותר חנייה תת קרקעית בתחום השצ"פ בשדר' עין צורים.
2. **לקבל את ההתנגדות בנוגע לצמצום 5 יח"ד מ-65 יח"ד המוצעות בתכנית:** מאחר ולא מדובר ביח"ד גדולות, וצמצום מספר יח"ד מייצר יח"ד בגודל של כ-60 מ"ר ליח"ד, ניתן לצמצם את מספר היח"ד בהתאם.
3. **לקבל את ההתנגדות בנוגע לטענה כי יש לאסור שימוש מסחרי למטרות מזון:** מכיוון שמדובר על התנגדות של יזם התכני ניתן לקבל את ההתנגדות ולעגן זאת במסמכי התכנית
4. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לבקשה כי הפחים יהיו באופן טמון בלבד:** פתרון האשפה כאמור יוצע ברחובות הסמוכים וייקבע במסגרת הליך הרישוי.
5. **לקבל את ההתנגדות בנוגע לבקשה כי לא תותר הגבהה של הבינוי המוצע בתכנית:** לאור הגבלת הגובה ביחס למתחם השגרירות לא ניתן לאפשר חריגה מהגובה המוצע במסגרת התכנית. ייקבע על כך סעיף סטייה ניכרת.
6. **לקבל את ההתנגדות בנוגע לבקשה כי יש לצמצם את מטרדי הרעש בזמן הבנייה:** הנושא ייבחן במסגרת הליך הרישוי מול מח' תכנון הסביבה ובהתאם לחוק.
7. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לבקשה כי יש לקבוע הוראות סטייה ניכרת בהקשר של הטענות שהועלו בהתנגדות:** מדובר על נושאים שייבחנו במסגרת הליך הרישוי ולכן לא נדרש לקבוע סעיף סטייה ניכרת מלבד נושא הגובה כאמור לעיל.
8. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר מתן תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 15

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1318849
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	מסלמאני סאלח
עורך התכנית:	מסודה חסין
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	31/07/2024
כתובת	אלזיתונה סמטה 10, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30612	444	לא
30612	141	לא
30612	142	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/02/2025	לאחר בחינת בקשת עורך התכנית ובחינת תוכניות דומות שהועדה אישרה בסמיכות לתכנית דנן, מחליטה הוועדה לתקן סעיף מספר 1 בהחלטת הוועדה מיום 13.10.2024 כמפורט להלן: 1. תותר תוספת קומות מעל המבנים הקיימים באופן שמספר הקומות הסופי לא יעלה על 6 קומות מעל הקרקע באחוזי בניה עד 160% שטחים מירביים מעל הקרקע. מסמכי התכנית יתוקנו בהנחית לשכת התכנון. 2. יתר הסעיפים מיום 13.10.2024 שלא שונו במפורש יותרו בעינם.
13/10/2024	לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציג הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: 1. בתא שטח 1 תותר תוספת של 2 קומות מעל המבנים הקיימים והגדלת זכויות הבניה עד 160% שטחים מירביים זאת בהתאם למדיניות הוועדה בעניין בניין קיים. 2. תוספת הבניה תבנה בהתאם לקונטור הבניין הקיים ככל הניתן. תותר תוספת אגף חדש עבור בניין מס' 2 בהתאם למוצע בנספח הבינוי. קווי בניין יתוקנו בהתאם לבניה המוצעת. 3. פתרון החניה יהיה בהתאם לתקן התקף, מובהר בזאת כי מספר יח"ד יצומצם בהתאם למספר מקומות חניה אותם ניתן לספק במגרש. פתרון החניה יתואם עם אגף תושי"ה. 4. הוועדה מברכת על החלטת הוועדה המקומית להצטרף כמגישה לתכנית לצורך הסדרת תוואי הגישה המוטורית אל מגרש המגורים ולהגדלת אחוזי בניה ומספר הקומות בתא שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור.

5. יש לקבל חוות דעת של מחלקת תושי"ה בעניין רוחב השביל הנדרש ולהטמיע את הוראותיה בכל מסמכי התכנית. 6. בתחום השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, תותר הגדלת אחוזי בניה עד 240% ב-6 קומות מעל הקרקע והסדרת חניון תת קרקעי. קווי הבניין יקבעו ל 3 מ' מגבולות מגרש החדש. 7. במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור יקבע שימוש לחינוך, רווחה, תרבות וקהילה. 8. גובה גדרות לא יעלה על 1.20 מ' כפלי הרחוב. יוטמעו בהוראות התכנית הוראה בעניין קירות תמך בתיאום עם לשכת התכנון. 9. תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון. 10. 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. 11. 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.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש לתקן את קו הבניין בת"ש 1 ביעוד מגורים ב' בהתאם לקונטור המבנים הקיימים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית. בטבלה 5 מצוין כי בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור תהיינה 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת (ככל הנראה עבור חניה תת קרקעית). יש להשמיט ציון מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת, שכן זה יצור מגבלה בשימושים הציבוריים האפשריים מעל קומות חניה מסיבות בטיחות. יש להוסיף להוראות התכנית כי חנייה עבור מבני הציבור תינתן בתחום הדרך הסמוכה. יש לציין בהוראות התכנית שימושים עבור מבני הציבור בתא שטח 300 ל – חינוך (גני ילדים, מעונות יום), קהילה, חברה, תרבות. יש לפרט בהוראות התכנית בטבלה 5, את שטחי, מעל ומתחת לכניסה הקובעת. יש להציג בנספח הבינוי את המתקנים המשותפים על הגג של מבני המגורים. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף לעניין מתקנים משותפים. המתקנים המשותפים יועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר. תישמר גישה חופשית אל המתקנים המשותפים על הגג לכל הדיירים. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.	11/09/2024

יש לקבל אישור אגף תושייה לחניה המוצעת בתכנית, לרבות תכנון שביל הגישה ומקום המתנה, שיפועים, מדרכה להולכי רגל והחיבור לדרך הקיימת.

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

תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.

הוראות התכנית, בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.

השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור, אגף נכסי עיריה, אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון.

יש לערוך את התוכנית שתכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג':

איחוד ו/או חלוקה

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ

יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:

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

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)

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

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

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון 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 1.5.7 – לציין מספר מגרש 2 מתכנית 6671. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. סעיף 4.2.1 – יש להוסיף שימושים – גן ילדים / מעון יום, חברה. טבלה 5 – יש לפרט שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. יש להשמיט מספר הקומות מתחת לכניסה עבור ת"ש 300 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. סעיף 6.4.1 עתיקות – להשמיט את הסעיף. מדובר בתוספת לבניינים קיימים. נספח בינוי יש לתקן את תכנית הפיתוח המציגה את החניה המוצעת, בהתאם לנספח התנועה. יש להציג את שביל הגישה המוצע. יש להציג את המתקנים המשותפים על הגג. נספח תנועה יש לסמן להריסה גדרות, מדרגות ואלמנטים בתחום החניה המוצעת בתכנית.	
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר תוואי שביל קיים בהתאם למאוסר והרחבתו על חשבון מגרש ביעוד למבני ציבור, לצורך הסדרת הגישה המוטורית אל מגרש המגורים, הסדרת הבניה והוספת יח"ד חדשות במגרש המגורים. בנוסף, הגדלת אחוזי הבניה ומספר הקומות וקביעת השימושים הציבוריים בתא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור.	24/07/2024
התכנית מציעה הסדרת דרך חדשה על חשבון חלקה 141 וזאת ללא איחוד וחלוקה וללא בחינה של הפגיעה בעלי הקרקע בחלקות אלה. הוועדה מחלטה לדחות את ההכרעה לצורך בחינה של הבעלים בחלקות אלה ופנייה של מגיש התכנית לבעלי הקרקע ולצורך קבלת הסכמתם לתכנית.	10/07/2024

לאחר בחינת בקשת עורך התכנית ובחינת תכניות דומות שהוועדה אישרה בסמיכות לתכנית דנן, מחליטה הוועדה לתקן סעיף מספר 1 בהחלטת הוועדה מיום 13.10.2024 כמפורט להלן: 1. תותר תוספת קומות מעל המבנים הקיימים באופן שמספר הקומות הסופי לא יעלה על 6 קומות מעל הקרקע באחוזי בניה עד 160% שטחים מירביים מעל הקרקע. מסמכי התכנית יתוקנו בהנחית לשכת התכנון. 2. יתר הסעיפים מיום 13.10.2024 שלא שונו במפורש יותרו בעינם.	
החלטה לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציג הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: 1. בתא שטח 1 תותר תוספת של 2 קומות מעל המבנים הקיימים והגדלת זכויות הבניה עד 160% שטחים מירביים זאת בהתאם למדיניות הוועדה בעניין בניין קיים. 2. תוספת הבניה תבנה בהתאם לקונטור הבניין הקיים ככל הניתן. תותר תוספת אגף חדש עבור בניין מס' 2 בהתאם למוצע בנספח הבינוי. קווי בניין יתוקנו בהתאם לבניה המוצעת. 3. פתרון החניה יהיה בהתאם לתקן התקף, מובהר בזאת כי מספר יח"ד יצומצם בהתאם למספר מקומות חניה אותם ניתן לספק במגרש. פתרון החניה יתואם עם אגף תושי"ה. 4. הוועדה מברכת על החלטת הוועדה המקומית להצטרף כמגישה לתכנית לצורך הסדרת תוואי הגישה המוטורית אל מגרש המגורים ולהגדלת אחוזי בניה ומספר הקומות בתא שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור. 5. יש לקבל חוות דעת של מחלקת תושי"ה בעניין רוחב השביל הנדרש ולהטמיע את הוראותיה בכל מסמכי התכנית. 6. בתחום השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, תותר הגדלת אחוזי בניה עד 240% ב-6 קומות מעל הקרקע והסדרת חניון תת קרקעי. קווי הבניין יקבעו ל 3 מ' מגבולות מגרש החדש. 7. במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור יקבע שימוש לחינוך, רווחה, תרבות וקהילה. 8. גובה גדרות לא יעלה על 1.20 מ' כפלי הרחוב. יוטמעו בהוראות התכנית הוראה בעניין קירות תמך בתיאום עם לשכת התכנון. 9. תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון.	

10. 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.

11. 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.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התוכנית:

תוספת קומות לבנייני מגורים, הגדלת זכויות ליעוד מבנים ומוסדות ציבור והרחבת שביל

הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד ומשטח לבנייני ציבור למגורים ב' ולשביל.
2. קביעת בינוי לתוספת בניה לארבעה בנייני מגורים בתא שטח 1 בהתאם לנספח הבינוי.
3. הגדלת שטחי בניה מרביים.
4. קביעת קווי בנין חדשים.
5. הגדלת מספר קומות מרבי ל- 5 קומות.
6. הגדלת מספר יח"ד מרבי ל- 19.
7. קביעת שטחי בניה, שימושים, מספר קומות בתא שטח 300 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור.
8. הרחבת שביל מאושר על חשבון מגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור.
9. קביעת הוראות בגין גדרות ובינוי להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים להעתקה.
11. קביעת הוראות בינוי ותנאים בהליך הרישוי.
12. קביעת שלביות ביצוע למימוש התוכנית.

התוכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

מאת: מר באסל מסלמאני, מגיש התכנית 1318849, בחלקה 142 גוש 30612, גר ברחוב אלזיתונה סמטה 10 , בית חנינה – בעלים של אחד הבניינים (בניין 3)

עיקרי ההתנגדויות:

- אנו הח"מ מר באסל מסלמאני נושא ת.ז. 312300064 לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:
1. תצהיר זה מוגש בתמיכה בבקשתי המוגשת לתכנון ובנייה, ירושלים.
 2. הנני להצהיר כי אני בעל בנין מס'-3.
 3. הנני להצהיר כי הגשתי תכנית מס' 101-1318849 עם שותפיי לחלקה 142 גוש 30612 בבית חנינה.
 4. הנני להצהיר כי מטרת התכנית היא הגדלת אחוזה בנייה, הגדלת מס' הקומות, קביעת קווי בנין חדשים.
 5. הנני להצהיר כי במסגרת התכנית קיבלנו שטחי בנייה בבניין מס'-3 ומשביעה רצוני, וקיבלנו מס' קומות עד 5 קומות בבניין מס'-3 ולא משביעה רצוני מבחינת מס' הקומות.
 6. בתצהירי זה אני מבקש להנות לפי תיקון החלטת לשכת התכנון מיום 16/2/2025 בישיבה מספר 2025003, ולפי סעיף מס'-1 בהחלטה כי מותר מס' הקומות הסופי עד 6 קומות מעל הקרקע.
 7. לאור האמור לעיל בסעיף-5 אני מבקש להשתמש באותו שטח בנייה לבניין מס'-3 בתכנית המופקדת, מ-5 קומות ל-6 קומות בתוספת קומה (ה), לפי התשרטים המצורפים ולפי החלטה מיום 16/2/2025.
 8. הקפדנו לא לחרוג מאחוזי הבנייה המותרים והם 160%.
- מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשתי הנ"ל.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם למפורט להלן:

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תוספת קומה - 6 בלי תוספת זכויות בניה לבנין 3, בהתאם לתיקון החלטת הועדה המחוזית מיום 16.2.25 שקובעת שתותר תוספת קומות מעל המבנים הקיימים עד 6 קומות מעל הקרקע באחוזי בניה עד 160% שטחים מרביים מעל הקרקע –ביתן לאשר תוספת קומה עד לשש קומות התואמת לגובה שניתן לאשר באזור זה, ללא תוספת של יחידות דיור ביחס לתכנית המופקדת וזאת מכיוון שמספר יחידות הדיור נקבע בהתאם למענה של חניה שניתן לתת בחלקה.

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

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1242817
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	נחמה דוד
עורך התכנית:	שמואל מירי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	10.6.24
כתובת	הרב זונפלד 5, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	68	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/09/2024	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה בחנה את הבינוי המוצע בהתאם למדיניות הוועדה לאזור מע"ר צפון. הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית התואמת את מדיניות הוועדה. 2. בהתאם למדיניות הוועדה לאזור מע"ר צפון, מספר הקומות יקבע ל- 4 וגג רעפים לא מוגבה, יותר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים. 3. לאור מורפולוגית הבינוי ההיסטורי הקיים והצורך בשמירה על המדרכה הקיימת, הבינוי המוצע מעל המדרכה יהיה בינוי זיז בהתאם לגבולות החלקה. תקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע השטח שבין החזית לשימור לרחוב וזאת על מנת לאפשר מדרכה הוועדה תציין כי ניתן יהיה לאפשר עמוד לבניה בזיקת ההנאה ככל והדבר נדרש מטעמים קונסרבטיביים בהתאם לחו"ד מהנדס. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובהנחיית לשכת התכנון. 4. יקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן לעת מתן היתר בניה, ניתן יהיה לתת מענה לפתרון חניה באמצעות קרן חניה. 5. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת החלטת וועדת השימור, בהנחיית לשכת התכנון. 6. יש לסמן את עבירות הבניה בתחום התכנית להריסה. 7. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קווי בניין, שימור, מס' קומות. 8. שלביות הביצוע תהיה בהינף אחד. 9. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות שינוי 8 תמא 1. 1. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע

תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 2. 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. 3. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : בינוי- אין לאפשר בניה על עמודים וזאת כדי לשמור על המרחב הציבורי הקיים ויש לקבוע זיקת הנאה במפלס הקרקע. מרפסות- יש להציע לכיוון הרחוב מרפסות זיז עבור סוכות בלבד. המרפסות החדשות יתאימו למרקם ההיסטורי, פתחים וחזיתות של הקומות החדשות יתואמו עם מחלקת השימור . פתחים היסטוריים ישוחזרו בתיאום עם מחלקת השימור. יש להגביה את הקומה שמעל לקמרון באופן שתאפשר שימור גג הקמרון בשלמותו ללא כל פגיעה בו כפי המופיע בנספח הבינוי המצורף למסמך זה מטה. מחסנים – ניתן להציע מחסנים עד 20 מ"ר - נדרש לצמצם גודל מחסנים בהתאם. יש לשמר ריצוף היסטורי בחלל הקמרונות הקיים בהתאם לתיק התייעוד . לתקן סעיף 7.1 לעניין שלביות בניה- הבניה תעשה בהינף אחד לכל הבינוי המוצע ולא לכל קומה כמצויין. שימור : למבנה ההיסטורי חשיבות גבוהה ויש לשמרו במלואו ולהקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים (המתועדים בתיק התייעוד) ישמרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה החדש : שימור קירות וקמרונות : יש לשמר את החלל המרכזי המקורי במלואו. יש להגביה את הקומה שמעל לקמרון באופן שתאפשר שימור גג הקמרון בשלמותו ללא כל פגיעה בו. אין לפגוע בקיר המבנה ההיסטורי או לדקקו לצורך החדרת קירות ממ"ד סמוך. יש להגיש חו"ד הנדסית-שימורית (שתוטמע בתכנון המוצע ותהיה מחייבת) לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות עד 1.2 מ'. שימור ושיקום חזיתות : יש לשקם ולשמר במלואן את חזיתות המבנה ההיסטורי (דרומית, מזרחית וצפונית). יש לשקם ולשמר את הפתחים ההיסטוריים המקוריים הכוללים משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע למעט הדיקוק המוצע לצורך בניית הממ"ד.	10/07/2024

ריצופים היסטוריים: יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים המתועדים בתיק התיע ככול הניתן ד.

ממ"דים: יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לפתחים היסטוריים הסמוכים (ניתן להציע חלונות מאורכים עם סגירות דמהעיצוב יתואם עם מחלקת שימור).

חוו"ד הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת מחסנים חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי קיים לשימור- יש להגיש חוו"ד ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי בהתאם לשיטת בנייתו המקורית. חוו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור מוכרים ע"י מח' השימור. יש להציג תכנית המבנה ההיסטורי הקיים הכוללת פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות.

גג רעפים חדש: יש לתקן את קיר החזית המזרחית כך שלא תכלול את הקפיצה המוצעת בין מישורי הקיר במרכז החזית ולהציג גג רעפים משופע ללא שבירות מיותרות. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג, בהתאם להנחיות כב"א ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).

הוראות התכנית: יש להוסיף בהוראות לשימור וסעי' המפרטים את הצורך בהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים וכן סעיף כי לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור (למעט העברת עמודי קונסטרוקציה באופן נקודתי בתיאום מול מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.

נספח הבינוי: יש לתקן התכניות המוצעות בהתאם לסעי' א-ה לעיל. יש להראות את גג הקמרון במלואו וכן תיקוני הגג הנדרשים.

תנאים להיתר: הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.

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

הערות מחלקת תחזוקת כבישים ומדרכות: יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשיפוע רצונו של האגף. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חוו"ד נכסים וכבאות

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

לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30086 חלקות 67,69.

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.
--------	---

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית עוסקת במגרש בפינת רח' זוננפלד-חסדי קרלין, בית ישראל, חלקה 68 בגוש 30086 <u>התכנית החלה בשטח המגרש:</u> תוכנית 4383 משנת 1994- אזור מגורים מיוחד. <u>תאור מצב קיים:</u> מבנה היסטורי בן קומה אחת ויח"ד אחת עם גג שטוח בנוי בקו אפס לרחובות זוננפלד ורחוב חסידי קרלין ללא עצים או חניה במגרש. <u>התכנית מציעה:</u> תוספת של 3 קומות על מבנה לשימור בן קומה אחת, תוספת 2 יח"ד (סה"כ 3). התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 10/09/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 15/04/2025 .

לתוכנית הוגשו 1 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

עמותת מוסדות פינסק קארלין , ע"ר 580396190. המתנגד הינו הבעלים של חלקה מס' 67 המצרנית.

עיקרי ההתנגדות:

- בבעלות המתנגד חדר היסטורי שנמצא בחלקו בתוך הקו הכחול של התכנית המוצעת ולא ניתן יהיה לבצע את המוצע בתכנית ללא הריסת החדר, בנוסף בתשריט המצב המוצע לא מופיע חלקת הדרך מתכנית 266/35.
- מתנגדים ליעוד מסחר בשל חוסר בחניות ושטחי פריקה וטעינה ברחוב.
- המרפסות המוצעות בתכנית בעומק 1.2 מ' לא יאפשרו מעבר כלי רכב באופן תיקני.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין החדר ההיסטורי שבגבולות התכנית ששייך למתנגדים.

בהתאם לחוות הדעת של מחלקת מידע ניתן לראות כי החלקה רשומה באמצעות רישום של ספר ודף והשטח בה לא ידוע.

היות ומפת גוש השומה אינה מדויקת וישנה השגה לעניין הגבולות יש לפתור את הנושא מול מפ"י, אין אפשרות לוועדה להכריע מה הגבול הנכון ומה לא נכון במקרה זה במיוחד שמדובר בגוש שומה (לא מוסדר).

אחת הדרכים להסדיר את עניין הגבולות ושטח החלקה זה באמצעות תצ"ר לתיקון שטח וגבולות ורישומה הסופי בטאבו, יש לקבל הבהרות בעניין מהמודד של התכנית.

2. לדחות את ההתנגדות לביטול יעוד מסחר:

המקום נבחן ונמצא ראוי תכנונית למסחר, מה עוד שהאזור הנ"ל מאופיין במסחר.

3. לקבל את ההתנגדות לטענה בעניין עומק המרפסות:

אין הצדקה להוצאת מרפסות שאינם מרפסות סוכה מעל זכות דרך-נדרש לבטל את המרפסות.

4. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בתנאים שצויינו לעיל.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1267004
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	אמסלם שלמה
עורך התכנית:	הוק דורון
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	הנורית 11, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30439	112	כן
30439	111	כן
30439	45	לא
30439	22	לא
30439	20	לא
30439	44	לא
30439	23	לא
30439	114	כן
30439	115	לא
30439	113	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תכנית להתחדשות עירונית ברחוב הנורית בירושלים, בתחום מתחם 3 עפ"י התכנית הראשית, באמצעות פינוי והריסה של 64 יח"ד קיימות ובניית 278 יח"ד, תוך יצירת מרחב ציבורי הקושר את רחוב הנורית אל הפארק המרכזי, והוספת שטחי ציבור מבוזרים.

- קביעת השימושים המותרים.
- קביעת זכויות בניה.
- קביעת מספר יחידות מגורים : 278
- קביעת גובה ומספר קומות עד 38 קומות.
- קביעת הוראות לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות בדבר שימור ו/או העתקה ו/או כריתת עצים.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל

לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
תאריך 21/05/2025 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1267004 מתחם הנורית 3 מונה תדפיס הוראות 19 מונה תדפיס תשריט 8 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30439 חלקה 20 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 5/5/1982 מכוח הסדר. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-1,185 מ"ר. חלקה 23 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 5/5/1982 מכוח הסדר. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-350 מ"ר. חלקה 45 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 5/5/1982 מכוח הסדר. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-30 מ"ר. חלקה 44 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 5/5/1982 מכוח הסדר. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-20 מ"ר. חלקה 112 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 25/6/2012 מכוח חלוקה. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-45 מ"ר. סה"כ שטח בבעלות עיריית ירושלים בתחום התוכנית כ-1,630 מ"ר. נכסים 2847 - שצ"פ ליד הנורית 3 ד 2851 - שצ"פ ליד הנורית 5 ד 3672 - שצ"פ ליד רחוב הנורית 15 שטחים מצב קיים תמ"ל 2020 מגרש 3 ביעוד מגורים, שטח המגרש כ-3,66.57 מ"ר. מגרש a400 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-295 מ"ר. מגרש b400 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-390 מ"ר. מגרש 303 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-838.24 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי בתחום התוכנית כ-1,523.24 מ"ר מצב חדש תא 3 יעוד מגורים, שטח התא 3,693.76 מ"ר. תא 303 יעוד שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור, שטח התא 1,578.3 מ"ר, בתחום תא שטח קיים תא שטח לרישום תלת ממד לזכות פרטיים. תאי שטח בהם קיים שימוש או רישום תלת ממד לא נמנים מבניין השטחים החוזרים לעירייה מכיוון שהם לא חוזרים במלואם. שטח ביעוד ציבורי שירשם במלאו לזכות העירייה 0 מ"ר. הערות הנכסים 1. תוכנית זו משנה את ייעודי הקרקע של תמ"ל 2020 יש לשמור על איזון השטחים הציבוריים בכדי לשמור על היקף הקרקע בבעלות עיריית ירושלים ערב אישור תוכנית תמ"ל 2020 ואת חלוקת הקרקע שהיא קבעה. התוכנית מציע רישום בתלת ממד בתא שטח 303, שטחים בהם יש רישום תלת ממדי או שימוש פרטי בקרקע לא יכללו בחישוב מאזן השטחים מכיוון שהם אינם חוזרים באופן מלא. כל העברה של שטחים בבעלות עיריית ירושלים (כולל בתת הקרקע או ברום) דורש אישור אגף הנכסים ואנו לא מאשרים. 2. האגף אינו מאשר ביצוע של רישום תלת ממדי בתא שטח 303 תא שטח זה ירשם במלאו לזכות עיריית ירושלים והחניה בו תשמש את הפונקציות הציבוריות בתוכנית. יש למחוק מתוכנית זו את כל ההוראות הרישום התלת ממדי הנוגעות לתא שטח 303.	אגף נכסי עיריה

יש למחוק את כל השימושים הפרטיים מהוראות התוכנית כגון חניה למגרשי המגורים, מתקני אשפה, חדרי שנאים, מחסנים וכו'. כל אלו ודמיהם צריכים להיות כלולים במגרש 3 בלבד.

3. יש להפריד בין התשתיות החניות בין תא שטח 3 לתא שטח 303.
4. כניסה לחנייה במידה ותוכנית זו לא תשנה את הכניסה לחניה יש לקבל אישור אגף הנכסים לשימוש ומעבר בקרקע.
5. תנאי להפקדת התוכנית הינו הצגת מסמכים מעודכנים לאגף הנכסים אשר שומרים על השטח הציבורי מעומק עד רום.
6. יש למחוק את זיקת המעבר בתא שטח 303.
7. יש לתקן את טבלה 3.2 ייעודי קרקע מצב מאושר לפי תמ"ל 2020.
8. סעיף 4.1.2 ז' שטחים מבונים לצרכי ציבור יש לפרט את השטח הבנוי ואת שטחי החצרות המוצמדות. ולציין אותן באופן ברור בנספח הבינוי.
9. יש לקבל חו"ד מדיניות התכנון לנושא המטלות הציבוריות שלהפרייקט.
10. יש לחתום על הסכם תרום תב"עי מול אלעד גונן אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי.
11. יש להוסיף סעיפי רישום, הפקעה ותנאים בתהליך לפני הנוסח הבא:

הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.

סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן:

תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

1. בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-170 _____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.
2. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
3. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.

איחוד ו/או חלוקה

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, בהתאם להוראות סעיף 4.1.

יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:

הפקעה

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

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
2. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים.
3. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
4. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא : ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1267004 – מתחם הנורית 3 כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית בתחום מתחם 3 עפ"י התכנית הראשית, באמצעות פינוי והריסה של 64 יח"ד קיימות ובניית 278 יח"ד, תוך יצירת מרחב ציבורי הקושר את רחוב הנורית אל הפארק המרכזי, והוספת שטחי ציבור מבונים. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ שנקבעו בתמ"ל/2020 לאזור מגורים ד' ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלק מחלקות 20,23,44-45,115 וחלקות 111-114 בגוש 30439, מדובר בגוש מוסדר. חלקות 22,111,113-115 רשומות כבית משותף. יש לערוך את התקנון בהתאם להנחיות הבאות : יש לתקן בטבלה שבס' 1.7.2 : - יש לתקן את תחולת נספח התלת ממד ל'מחייב' – בהתאם לנוהל מבא"ת כל עוד תחולת הנספח אינה מחייבת התכנית אינה קובעת הוראות תלת ממד. - יש לתקן את תחולת נספחי טבלאות איזון והקצאה ל'מחייב' – הדרישה להכנת טבלאות איזון והקצאה הינה מכח ס' 4 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009 - לכן על נספח זה להיות מחייב. יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי במקום סעיף טז בפרק 4.2.1 : - תא שטח 303 כולל מגרש תלת ממדי מספר 3030 , בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויתרו בו השימושים עבור יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 , יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון : איחוד וחלוקה : - יש להשמיט את המשפט " כניסתה לתוקף של החלוקה החדשה תהיה עם הגשת בקשה להיתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים" – לפי ס' 124 לחוק התכנון והבניה תוקפה של חלוקה חדשה הינה ביום תחילת תוקפה של התכנית, נוסח זה נוגד את הוראות החוק. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד !	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

תלת ממד : רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא 'שטח היטל מגרש תלת ממדי' היחושב כמ"ר, במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב במ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע. יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב. תנאים בהליך הרישוי : - יש להשמיט את סעיף ז ולהכניס במקומו את הסעיף הבא "תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר". - תשריט חלוקה מתייחס לפרצלציה רצונית שלא מכח תכנית אשר לא משנה זכויות קניין, אין להכניס לשום תכנית של איחוד ו/או חלוקה דרישה להכנת תשריט חלוקה. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקות 20,22-23,44-45 נוצרו במפת גוש סופית. - חלקות 111-115 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 360/2012 הכשרה לרישום מתאריך 27.06.2012. - בהתאם לתמ"ל/ 2020 הוכנו התצ"רים הבאות: תצ"ר מס' אליפסה 2594/2023 הכשרה לרישום מתאריך 02/2024. תצ"ר מס' אליפסה 2597/2023 הכשרה לרישום מתאריך 02/2024. יש לתקן את קבצי המדידה והתשריטים בהתאם להנחיות הבאות : - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול שבין נק' גבול g613 עד לנק' ag10, מנק' g30 עד לנק' 27 וין קו הגבול מנק' 27 עד לנק' 7000 של חלקה ארעית [50] מתצ"ר 2594/2023. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת. נ.ב. היות וגריעות התלת ממד הינן משטחים עירוניים יש לפנות לאגף נכסים ולהגיע עמם להסכמות בנוגע לנושא רישום התלת ממד, במידה והנושא ייפתר ע"י הסכם חכירה יש להשמיט את כל הוראות התלת ממד מתקנון התכנית.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר

	המחלקה - למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	חברת הגיחון מח' המים

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
מדובר ע למתחם 3 מתוך תכנית הנורית שקודמה על ידי עיריית ירושלים ואושרה לאור העובדה שהתכנית שאושרה התבססה על קרקע משלימה ולא ניתן להתבסס על כך כל אחד מהמגרשים קידם תכנית חדשה לתוספת יחידות דיור במתחם כדי שהוא יהיה כלכלי ויוכל לצאת לביצוע יזמי התכנית טעמו נדלן יש כרגע חתימות של 57 אחוז והם מבקשים את המטרפות הוועדה המקומית לתכנית כדי שיהיה ניתן לקדמה על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

לאור העובדה שהתכנית המקורית להתחדשות עירונית במתחם קודמה ואושרה על ידי הוועדה המקומית
ולאור חשיבות קידום התכנית
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידומה.

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1422401
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	רמי לוי שיווק השיקמה בע"מ, ש.ב.ח שער לירושלים בע"מ
עורך התכנית:	אהרנסון אמציה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת:	בין רחובות - דרך חברון, האומן ודרך בית לחם

גוש	חלקה	בשלמות
30128	52	כן
30128	51	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

תוספת קומות, שטחים ושימושים בבנין C.

התכנית מבקשת לעדכן את הבינוי והשימושים המותרים מכח תכנית 101-0547992 ולאפשר בבנין C שימוש למגורים להשכרה לטווח. הגדלת זכויות בניה ומספר יח"ד וכן לעדכן את גובה בנין C ל 30 קומות מעל מפלס הקומה הקובעת (דהיינו דרך חברון). בנוסף התכנית מציעה שטחים נוספים למבני ציבור/משרדים כהפרשות מבוטלות.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת שימושים נוספים-דיוור להשכרה לטווח ארוך, למגורים ולמשרדים עירוניים בבנין C.
- קביעת היקף שטחי בניה חדשים למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת גובה בניינים ומספר קומות מרבי עד 30 קומות. מדובר על תוספת של 10 קומות מעל בנין C.
- קביעת מספר יח"ד מרבי בהיקף כולל של 414 יח"ד. מדובר על תוספת של 112 יח"ד.
- שינוי קווי הבניין המאושרים וקביעת קווי בניין חדשים ועיליים לשימוש המגורים, המשרדים/מלונאות ומוסדות הציבור.
- קביעת תקן חניה.
- קביעת שלביות.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה ואכלוס.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1422401 – שער דרום, אזור תעשייה תלפיות

כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות, שטחים ושימושים בבנין c מתכנית 547992. התכנית חלה בחלקות 51-52 בגוש 30128, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטחי החלקות. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבסעיף 5 לתקנון יש לתקן את גודל המגרש ל4,208 מ"ר בבהתאם לשטח חלקה 51 הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקות 51-52 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1698/2020 הרשומה מתאריך 26.08.2021. תצ"ר זו הכונה בהתאם לתכנית 547992. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	חברת עדן - אזור תלפיות
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
מאחר והתכנית כוללת שצ"פ שהינו שטח בייעוד ציבורי ועל מנת לאפשר את קידומה, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידום התכנית.
2. **לאור תוספת יחידות דיור לתכנית יש לקבל חוות דעת פרוגרמטית ביחס לתוספת הפרוגרמטית הנדרשת.**
3. הצטרפות הוועדה כמגישה אינה מחליפה את הוכחת הבעלות בתחום המגרש הסחיר.

מספר סידורי: 19

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

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

עיקרי התכנית ומטרותיה

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

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 שביל, דרך מאושרת ושצ"פ, למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ושביל

2. קביעת שטחי הבניה לסך של 114,8950 מ"ר

חלוקת שטחי הבניה לשימושים כמפורט:

למגורים- 71,885 מ"ר (שטח עיקרי 50,600 מ"ר, שרות 21,285 מ"ר מעל הכניסה הקובעת).

למגורים מותנה- 956 מ"ר (שטח עיקרי 716 מ"ר, שרות 240 מ"ר מעל הכניסה הקובעת)

למסחר- 700 מ"ר (שטח עיקרי 490 מ"ר ו-210 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת) .

מבני ציבור- 1,410 מ"ר (1,130 מ"ר עיקרי ו-280 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת).

שטח שרות לחניון ושאר שימושים מתחת לכניסה הקובעת- 40,900 מ"ר. ב- 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות תת"ק

3. הגדלת מספר יחידות הדיוור מ 131 קיימות ל- 575 + 8 יח"ד מותנות (תוספת של 452 יח"ד), מכפיל

4.45; צפיפות 128 יח"ד/ד')

4. שטח ממוצע ליחידת דיור (עיקרי+ ממ"ד 12 מ"ר ברוטו)- 100 מ"ר.
5. קביעת מס' קומות מעל הכניסה הקובעת ל- 34 מעל הכניסה הקובעת (+ קומה נוספת למגורים מותנה)
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
8. קביעת סעיפי הפקעה ורישום תלת מימדי
9. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
10. קביעת תנאים בהליך רישוי.
11. קביעת שלביות ביצוע.
12. קביעת הוראות בדבר פיתוח שטח ועקירת עצים.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/06/2025	התכנית ירדה מסדר היום.
18/06/2025	להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא: לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוצעת לא מסונכרנת עם תכנית אב יובלים גנים ובעצם לא מתחשבת בשום פרמטר שמוגדר בתכנית המאושרת. בתאריך 18.3.2024 התקיים דיון בוועדה המחוזית בהקשר להמלצות הפרויקטור השכונתי מטעם עיריית ירושלים. בדיון הוצגו תוצרים והמלצות שאמורים לעדכן את תכנית האב למרחב יובלים גנים. ההמלצות היו אמורות להיכנס לתוקף בתחילת מאי, אומנם הדבר לא נעשה ולמעשה כלל ההמלצות לא משולבות בתכנית המוצעת ולא מתייחסות אליה בשום אופן- מדובר בתכנית המציעה התחדשות עירונית במתחם שהוגדר כמתחם אדום בתכנית ולכן יש חשיבות בקידום תכנית זו, לכן לא נוכל לחכות לעדכון תכנית האב. לדחות את ההתנגדות בעניין שאנו דורשים מהוועדה לא להמשיך בתהליך אישור התוכנית עד לסוף תהליך עדכון תכנית האב וקבלת ההמלצות הפרויקטור, כאשר מגישי התכנית יתאימו את התכנית להמלצות הדרשות מבחינת ההפרשות הציבוריות, חתכי רחוב קוסטה ריקה ועוד, כך גם לגבי תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה בהתאמה להחיות שלי הביצוע של מיפוי השלד הציבורי בתוכנית האב החדשה ומציאת הפתרונות לצרכי ציבור- מכיוון שמדובר על מתחם אדום בתכנית האב שהוגדר כמתחם שיש חשיבות רבה לקידומה, אין כל הצדקה לעצור את התכנית ולחכות עד לסיום של כל העבודה הנעשית על יובלים גנים ושתמשיך להיעשות במקביל. לקבל חלקית את ההתנגדות שעל פי החלטת הוועדה על כל 1000 יח' דיור ממרץ 2024 יש להגיש היתרים ל18 כיתות יסודי, כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה, שלושה עד ארבע בתי כנסת. - ההחלטות בדבר עדכון ובקרה של תכנית האב חל גם על תכנית זו. לדחות את ההתנגדות בדבר ביטול דרישות להגשה ולאישור תוכנית פיתוח ועיצוב-

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

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

לקבל את ההתנגדות כי מיקום גן ילדים לא מיטבי בין שני מגדלים ומעל קומת מסחר ומעל כניסה לדחסנית אשפה מקור לרעש ריחות לכיוון חצר הגן ובצמוד לקיר תמך של חניון. התוכנית מסמנת גני ילדים במיקום לא ראוי מעל קומת מסחר עם חצר התחומה בשני מגדלים בקו 0 לחצר בגובה מעל 30 קומות וקיר תמך של חניון כפי שמופיע בחתך א-א. בסמוך לתוכנית המופקדת ממזרח ישנם שטחים ציבוריים קיימים הכוללים שצ"פ ושטח למבני ציבור (חלקות 24-61) עם מעבר (חלקה 32) המוביל אליהם מרחוב איסלנד. יש לדאוג שההפרשות הציבוריות יהיו בהמשך ישיר לשטחים אלו במיקום מיטבי עם חצרות במפלסי פיתוח.

יש להמשיך את המעבר שבחלקה 32 עד למפלס רחוב קולומביה

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

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

לקבל חלקית את ההתנגדות כי לפי סקר עצים נכרתים 99 עצים בוגרים חלקם בערכיות גבוהה, יש לבדוק שימור/העתקה של חלקם. התוכנית קובעת קו בניין 0 עבור חניה, בהכרח כל העצים בתחום הקו הכחול הינם לעקירה והשצ"פ המוצע נחות ולא אפקטיבי. יש לקבוע כי תכסית תת"ק לא תחרוג מ-80% יש לבדוק שמירת עצים בוגרים בגבולות התוכנית ושילובם בתוכנית פיתוח.

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

להולכי רגל הכולל מעליות ודרגנועים וכן כל מתקן טכני הדרוש לשם כך. יש לוודא קיום סעיף הפקעה לתא שטח זה ורישומו ע"ש עיריית ירושלים בתיאום אגף נכסים

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

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

לקבל חלקית את ההתנגדות בדבר תיקון טעות בדבר זכויות בניה מותנות למגורים - ובסך הכול 24 יחידות דיור (8x3), בשטח של 2,868 מ"ר (953x3) באמצעות תוספת שתי קומות בגובה עד 7 מ' לכל מבנה. זכויות מותנות יהיו בהתאם לדו"ח שמאי ובתיאום ובדיקה של שמאי של הוועדה המחוזית.

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

לקבל חלקית את ההתנגדות כי בהתחשב במכפיל גבוה ו-20% מיח"ד יהיו עד 55 מ"ר דירות קטנות אלו אשר אינן נספרות בתחשיב פרוגרמטי. מבקשים להוסיף הפרשה מבונה של 800 מ"ר עבור צורכי קהילה ותרבות ולהגדיל שטח בית כנסת ל 700 מ"ר כולל היתכנות להוספת ביכני"ס נוסף בעתיד. התוכנית קובעת הפרשות מבונות לפי המלצת מחלקת מדיניות תכנון יש לציין בהוראות התוכנית בצורה מפורשת שטח חצרות למעון -305 מ"ר ושטח חצר לכתת גן בסך 175 מ"ר, סה"כ 700 מ"ר חצר עבור 4 כתות גן. בנוסף יש להגדיל את שטח בית הכנסת ל 500 מ"ר ולהציע 2 בתי כנסת של 250 מ"ר כל אחד. ולהוסיף 400 מ"ר עבור תרבות וזאת לאור הצרכים שעולים מההתנגדות של המנהל הקהילתי.

יש לאפשר הבלטה של קווי בניין עבור ארון הקודש.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין כי יוקם מקום ייעודי לפריקה וטעינה בשטחי בחניון של הפרויקט (יש לאסור פריקה וטעינה של חנויות המסחר ברחוב)- נושא הסדרי התנועה הסופיים ייקבעו בשלב היתרי הבניה.

יש לבחון את אי ההתאמה בין מספר הקומות 34 בתקנון ל 30 על פי נספחי הבינוי ולתקן בהתאם.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.	
1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 1.4.2024, הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. כמו כן, הוצג היקף יח"ד המוצע לישימות הכלכלית של התכנית, לרבות קביעת זכויות ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח. 2. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 3. כמו כן, הוצגו בפני הוועדה השינויים שנערכו בהתאם להחלטת הוועדה להפקדת התכנית, לרבות קביעת תחום השצ"פ, תחום דרך לביטול, וכן הסקר הסביבתי. 4. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 1.4.2024 ולהחלטה זו.	24/02/2025
התכנית ירדה מסדר היום.	23/12/2024
התכנית ירדה מסדר היום.	10/12/2024
החברים שנכחו : דן קינן- יו"ר, אבי בן צור, שקמה סיג, יצחק רביץ. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית והתייחסות נציגת מהנדס העיר, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה ואת תכנית האב, ואשר מאפשרת התחדשות הבינוי ותוספת יח"ד תוך שדרוג המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : 1. הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום התכנית, המציעה התחדשות עירונית עבור אחד מהמתחמים "האדומים" שסומנו בתכנית האב לשכונה, המצויים במצב פיסי ותנאי דיור ירודים ונדרשים להתחדשות מעמיקה. 2. הוועדה סבורה כי הבינוי המוצע הכולל שלושה מבנים בגובה של כ-30 קומות תואם את כושר הנשיאה של המגרש, לצד יצירה של חללים ציבוריים איכותיים בקומת הקרקע המלווים בשימושים מסחריים וציבוריים שונים. הוועדה מקבלת את עדכון העמדת המבנים שהוצג בדיון המאפשר יצירה של שצ"פ משמעותי במפלס הקרקע ומעבר נגיש בין הרחובות איסלנד וקולומביה, וכן מעבר מכני באמצעות מעלית. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם להנחיית לשכת התכנון. ייקבע בהוראות התכנית כי יובטח מעבר נגיש בין הרחובות בתחום הייעודים הציבוריים. 3. היקף הבינוי ומספר הקומות יתואם עם לשכת התכנון, בהתייחס לכושר הנשיאה של המתחם, לרבות קביעת זכויות ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדלים המוצעים בתכנית. 4. השביל המזרחי יורחב בהנחיית לשכת התכנון ובנוסף תיבחן האפשרות לייצר קשר כלפי השצ"פ המצרני לכיוון מזרח. קווי הבניין כלפי השבילים ייקבעו בהנחיית לשכת התכנון. כמו כן, יעוגנו בהוראות התכנית הוראות תלת-מימד וזאת על מנת לאפשר שטחים ציבוריים מעל שטחי חניון ומסחר. 5. השטחים הפנויים מבינוי כלפי הרחובות בהתאם לשינוי ההעמדה כמפורט בהחלטה זו, יקבעו בייעוד שצ"פ או כיכרות עירוניות בהנחיית לשכת התכנון. כלפי	01/04/2024

שטחים אלו יוצעו שטחי מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים מבונים במפלס קומת הקרקע.

6. יבחן הצורך בעריכת התכנית כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים.

7. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית אשר תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות עבור המעברים ושטחי השצ"פ / כיכרות.

8. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.

9. יקבע סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר קומות, קווי הבניין, ומיקומם העקרוני של שטחי המסחר.

10. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר.

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

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

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

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

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

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

אחר

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

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

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

20. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 22. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 23. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
התכנית ירדה מסדר היום.	
התכנית ירדה מסדר היום.	

תיאור לתיקון החלטה להתנגדות
18/06/2025 התכנית נדונה בוועדה המקומית בדיון בהתנגדויות והחלטת הוועדה היתה לקבל חלקית את ההתנגדויות. לאחר הדיון התקבלה הסרת התנגדות של המנהל הקהילתי בכפוף לעמידה במספר נושאים שנתייחס אליהם במסגרת ההמלצה. ונותרו שלוש התנגדויות בלבד. היות וההתנגדות של המנהל הקהילתי הוסרה לאחר הדיון והתקבלה התייחסות מפורטת להתנגדות שלהם במסגרת ההחלטה של הוועדה המקומית, התכנית חוזרת לדיון בהתאם להתנגדויות שנשארו. <u>התנגדות מספר 1 : התנגדות עצמית</u> <u>עיקרי ההתנגדויות:</u> 1. ביטול דרישות להגשה ולאישור תוכנית פיתוח ועיצוב- בהוראות התכנית המופקדת, הוטמעו תנאים שונים הצפויים לסרב ולעכב שלא לצורך את הליך הרישוי. תנאים אלו יש לבטל 2. ביטול התנאים הקשורים בפיתוח השצ"פים והמעברים השצ"פים והמעברים, כשם כן הם – שטחים ציבוריים בבעלות ציבורית ובאחריות ציבורית. המתנגדת אינה מוסמכת ואינה מעוניינת לערוך תכנון לפיתוח שטחים אלו, מטלה המונחת על שולחן כבוד הרשות המקומית וכבוד הוועדה המקומית בלבד 3. תיקון טעות בדבר זכויות בניה מותנות למגורים - ובסך הכול 24 יחידות דיור (8X3), בשטח של 2,868 מ"ר

(953X3) באמצעות תוספת שתי קומות בגובה עד 7 מ' לכל מבנה

התנגדות מספר 3 : תוכנית אב לתחבורה

עיקרי ההתנגדויות:

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

התנגדות מספר 4 : קוטי גלעד- תושב קולומביה 12

עיקרי ההתנגדויות:

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות** את ההתנגדות בדבר ביטול דרישות להגשה ולאישור תוכנית פיתוח ועיצוב-בהוראות התכנית המופקדת, הוטמעו תנאים שונים הצפויים לסרב ולעכב שלא לצורך את הליך הרישוי. תנאים אלו יש לבטל. התוכנית ממוקמת בנקודת מפתח בין ציר רק"ל ותוכניות פינוי מאסיביות סמוכות ומהווה מעבר/שער כניסה לפנים השכונה ולמתחם קריית החינוך גואטמלה המתחדש מדרום לתוכנית. תוכנית פיתוח הכרחית וחלק בלתי נפרד מתכנון מיטבי התוכנית כוללת מעברים מכניים וחיבוריות וקישוריות של רשת ההליכה באזור באופן שאמור לתת מענה לתוספת מאות אלפי יח"ד המתוכננים באזור. יש לתקן את הוראות התוכנית ולקבוע סעיף אחד מסודר לנושא תיאום תוכנית פיתוח כולל מפלסים, כניסות לחניה וכו' עם מהנדס העיר ולהימנע ממספר רב של סעיפים סותרים כפי שמופיעה בהוראות המופקדות.
2. **לדחות** את ההתנגדות בדבר ביטול התנאים הקשורים בפיתוח השצ"פים והמעברים, כשם כן הם – שטחים ציבוריים בבעלות ציבורית ובאחריות ציבורית. המתנגדת אינה מוסמכת ואינה מעוניינת לערוך תכנון לפיתוח שטחים אלו, מטלה המונחת על שולחן כבוד הרשות המקומית וכבוד הוועדה המקומית בלבד. בהמשך לסעיף הקודם על מנת שיהיה ניתן להוסיף את מאות היח"ד של התוכנית יש הכרח בהקמת רשת של מעברים(מופיעים בתחום שצ"פ) ושטחים פתוחים ולכן יש צורך לקבוע בשלבי הביצוע את פיתוח השטחים הציבוריים.
3. **לקבל** חלקית ההתנגדות לעניין שבתשריט התכנית נדרש סימון מעבר הולכי רגל מצרני אשר תוכנן ע"י צתא"ל כתא שטח נפרד, יש לציין בהוראות התכנית כי בתא שטח זה יותר מעבר נגיש להולכי רגל הכולל מדרגות, גשר להולכי רגל, מעליות ודרגנועים וכן כל מתקן טכני נדרש לשם כך. התוכנית מסמנת תא שטח 4 (ממערב) ביעוד שצ"פ, במקום מתוכנן מעבר מצרני ע"י צתא"ל - מעבר מוגש המוביל לתחנת רק"ל איסלנד- מקסיקו. יש להוסיף בטבלה 5 זכויות בניה לתא שטח זה בסך 100 מ"ר לטובת מתקנים טכניים. יש להוסיף בהוראות כי בתא שטח זה יותר מעבר נגיש להולכי רגל הכולל מעליות ודרגנועים וכן כל מתקן טכני הדרוש לשם כך. יש לוודא קיום סעיף הפקעה לתא שטח זה ורישומן ע"ש עיריית ירושלים בתיאום אגף נכסים

4. **לקבל חלקית את ההתנגדות בדבר תיקון טעות בדבר זכויות בניה מותנות למגורים - ובסך הכול 24 יחידות דיור (8X3) , בשטח של 2,868 מ"ר (953X3) באמצעות תוספת שתי קומות בגובה עד 7 מ' לכל מבנה . זכויות מותנות יהיו בהתאם לדו"ח שמאי ובתיאום ובדיקה של שמאי של הוועדה המחוזית.**
5. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הצעה למעבר בשיפוע תקני בין רחוב איסלנד לקולומביה בתחום התוכנית ביעוד שצ"פ תוך שדרוג הרשת הירוקה ושיפור קישוריות ונגישות בשכונה- במסגרת הדיונים להפקדה נבחנו חלופות רבות של המרחב הציבורי והמעברים המוצעים כדי להציע אותם בצורה מיטבית והוחלט על החלופה שהופקדה, במסגרת היתרי בניה והפיתוח ייעשה מאמץ לדייק יותר את המרחב הציבורי לקבלת התוצאה הטובה ביותר.**
6. **בהתאם להסכמות בין המנהל הקהילתי ויזם התכנית יש לתקן בתכנית את הנושאים הבאים:**
- א. המיקום של הדחסנית לא יסומן בנספחי התכנית ויתואם בשלב היתר הבניה לאחר קבלת כלל הגורמים המקצועיים הרלוונטיים לרבות מבחינת ההיבטים הסביבתיים.
- ב. הרחבה הפתוחה בחזית בניין C תוכל לשמש לצורכי מסחר והוראה מתאימה תשולב במסמכי התכנית.
- ג. ככול הניתן יש להימנע מקירות תמך, ככולו ואין בררה הקירות יגוננו בתיאום להנחיות הוועדה המקומי.
- ד. שטח בית הכנסת המוצע בתכנית יוגדל 550 מ"ר.
- ה. יש לתקן את נספח התנועה ולהציע מפרצי העלאה והורדה בתיאום עם
7. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1106863
סוג דיון:	תיקון החלטה להתנגדויות
מגיש התכנית:	עיריית ירושליים
עורך התכנית:	שקד אסף
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	6/8/2023
כתובת	אליהו לנקין , רמות רחל, ארנונה החדשה מגרש 109 נמצא בין הרחובות לנקין מצפון לקורץ מדרום-מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30118	109	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

התכנית מציעה העצמה של שימושים וזכויות בנייה במגרש המיועד לצורכי ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת שימושים עבור מבני חינוך, רווחה, קהילה, תרבות ספורט וחברה, קפיטריה נלוות לשימושים המתקיימים במקום ומשרדים נלווים לשימושים המתקיימים במקום. ניתן לקבוע שימושים נוספים בסמכות מהנדס העיר.
- הוראות בגין מיקום ובניית השימושים במגרש.
- קביעת שטחי בנייה ל-300% בנייה מרבי במגרש מתוכם: שטח עיקרי 280% בנייה ו-20% בנייה לשטחי שירות.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת הוראות בגין תכנון הגגות.
- קביעת הוראות בגין חניה: חניה על פי התקן, תתאפשר חניה תת"ק ותשמש לחנייה ואחסנה בלבד.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

9. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי, תותר הצבת מצללות.

10. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

התכנית בסמכות הועדה המקומית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
26/06/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא: לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין בניה על רחוב ים המלח- יש לקבוע כי בשטח בפינת רחובות ים המלח ולנקין לא תהיה בנייה והשטח יפותח כשטח פתוח לטובת השכונה – קווי הבניין ישונו בהתאם. לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לקביעת הכניסה הקובעת של התכנית ולעניין מספר הקומות שאינו ברור - יש להגדיר כי מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך. מספר הקומות ייקבע לארבע קומות מעל מפלס רחובות ים המלח ואליהו לנקין ו ל-7 קומות מעל רחובות קורץ ופלוסר שהם נמוכים משמעותית. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לקידום התכנית ללא נספח בינוי, לגובה הבינוי, ליחס לתכנית מאושרת והיקף הבינוי המוצעים וכן הטענות השונות בנוגע להתאמת הבינוי לנהלים- התכנית המאושרת 9086 מאפשרת בנייה של מבני חינוך כגון בתי ספר וגן ילדים, שטח המתחם הינו שטח גדול המאפשר בנייה של שטחים נרחבים יותר מהמאפשר. מטרת התכנית הינה קביעת שימוש והגדלת היקפי הבינוי במגרש לטובת יעול השימוש בקרקע המיועדת כיום לשטחי ציבור וחינוך לטובת תושבי השכונה. התכנית מקודמת ללא נספח בינוי והבינוי המפורט ייקבע בשלב הרישוי לעת הוצאת היתרי בנייה בהתאם לצרכים העירוניים באותה העת. ביחס לגובה הבינוי המדיניות בשכונה מאפשרת בינוי בגובה המוצע בתכנית ובהתאם לסעיף 1 לעיל. לקבל חלקית את ההתנגדות כי התוכנית הופקדה ללא נספח בינוי בניגוד למקובל. תוכניות המקודמות בידי הועדה המקומית במגרשים לצורכי ציבור מוגשות ללא נספח בינוי על מנת לאפשר גמישות מקסימלית לקידום התוכנית בשלב ההיתר ועל מנת ליעל את הליך התכנון, יש לקבוע בתקנון התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית ותתואם עם מהנדס העיר על פי שלביות הביצוע הרלוונטיות לעת הביצוע, יש לציין כי מוקדמות תכניות רבות בשטחים לבנייני ציבור ללא נספח בינוי הן בוועדה המקומית והן בוועדה המחוזית. טרם הדיון בתכנית הבינוי, תוצג התכנית בפני המנהלים הקהילתיים. לדחות את ההתנגדות לעניין שלא נעשה שיתוף ציבור והתכנית לא ידועה לתושבי הרחוב והשכונה- למרות שהחוק אינו קובע כי יש חובה בביצוע של שיתוף ציבור או ידוע הציבור לפני הפקדת התכנית, נעשה שיתוף מול המנהל הקהילתי שמכיר וידוע

על התכנית וחלק מתפקידיו הוא גם ידוע הציבור על כך והצגת עמדה בפני מוסדות התכנון.

לקבל את ההתנגדות לעניין השימושים המוצעים שאינם תואמים לסעיף 62 א א 18 לחוק התכנון והבנייה – יש לשנות את התקנון באופן שייקבע כי השימושים המותרים יהיו : חינוך, רווחה, דת, תרבות וקהילה בהתאם לסעיף 62 א א 18.

לדחות את ההתנגדויות בנוגע לצביון השכונה והקצאות- תב"ע אינה קובעת הקצאות אלא מאפשר שימושים, ההקצאות נבחנות בשלב הרישוי מול הגורמים המוסמכים בעירייה והבהתאם לצרכים העירוניים באותה העת.

לדחות את ההתנגדויות ביחס לאיכות חיים והבנייה בהיקף אחד- הבנייה תעשה על פי הצורך העירוני באותה העת. הבנייה תעשה תוך צמצום הפגיעה שעשויה להיות כתוצאה מהבנייה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם לתקנות למניעת מפגעים.

לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבטיחות ובטחון, קרבה לשגרירות ופתרון עלייה של ילדים במעלית- התכנית המאושרת 9086 משנת 2005 שנקראת "תכנית שלוחת הקונסוליה הכללית האמריקאית" מאפשרת בנייה של מבני חינוך בסמוך לשגרירות. התכנית דן המוצעת אינה משנה את יעוד השטח, אלא מוסיפה שימושים והיקפי בנייה. על כן אין בסיס לטענה זו וכי בהתאם לצורך בשלב הרישוי ייעשו תיאומים – קיימת מגבלה ידועה של בנייה במרחק של עד 300 מטר ממקנים כאלה לבניה של עד 21 מטר גובה ממפלס הקרקע כפי שקובעת התכנית. לעניין בטחון העלייה במעלית לילדים בני יסודי, כאשר יקודם הבינוי, התכנון המפורט יתן מענה ביחס לתקן ולחוק תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה המשמעותיים במגרש.

לדחות את ההתנגדות בדבר נספח התנועה, חניונים ועומסי חנייה ובדבר עומסי תנועה ובדיקות התכנות תנועתית עתידית וכן בנוגע לבטיחות בדרכים- נספח התנועה אינו מחייב, אלא נותן פתרון עקרוני לנושא התנועה. הנושא יבחן ברמה מפורטת בשלב היתרי הבנייה מול הגורמים הרלוונטיים. ביחס לבטיחות בדרכים, לפי האמור לעיל, התכנית המוצעת אינה מציגה הסדרי תנועה הנוגעים בין היתר לנושא בטיחות שייקבעו בשלב היתר הבניה.

לדחות את ההתנגדות הטוענת להתעלמות התכנית מתכניות מקודמות סמוכות למתחם – התכנית המוצעת מוגשת ומקודמת על ידי עיריית ירושלים על מנת לתת מענה פרוגרמתי נדרש לאחר בחינת הגורמים המקצועיים בנושא מבני החינוך והציבור בשכונה, כל זאת לאור הגידול העתידי של האוכלוסייה והתכניות הסמוכות המקודמות. לאור כך, יש צורך במתן מענה בצרכים אלה ועל כן העירייה עושה ככל שביכולתה ליעל שימוש בקרקע פנויה המיועדת לשטחי ציבור בתחום השכונה.

לדחות את ההתנגדויות בכל הנוגע לירידת ערך : התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים

וע"י הוועדה המקומית ונמצאה ראויה תכנונית, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא נערך שיתוף ציבור וקבלת התייחסות של תושבי

השכונה במסגרת קידום התכנית ולטענה כי לא הוצגו חלופות ולא הוצגו שימושים שיתאפשרו וביניהם גם שימושים קהילתיים שנדרשו בעבר ע"י המינהל הקהילתי : החוק לא מחייב לבצע שיתוף ציבור, יחד עם זאת המנהל הקהילתי היה שותף בחלק מההליך התכנון. בכל אופן יצוין כי התכנית פורסמה להתנגדויות בהתאם לחוק ולראיה הוגשו התנגדויות לתכנית. השימושים הקבועים בתכנית הינם מבני חינוך, רווחה, קהילה, תרבות ספורט וחברה ויצוין כי שימושים נוספים יקבעו בסמכות מהנדס העיר.

לדחות את ההתנגדויות בכל הנוגע לאיכות חיים ולטענות בנושאי חסימת אור, אוויר ונוף: כאמור לעיל, גובה הבינוי המוצע בתכנית והמרחקים המוצעים מהבניינים השכנים הינם בהתאם למדיניות ובהתאמה לבניה חדשה בעיר העוברת תהליך התחדשות וההחלטה לעניין צמצום הקומות אף מיטיבה עם הבניינים השכנים בהתייחס לתכנית המופקדת. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטה.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: משלוח ההודעות אישיות יהיה על פי ההנחיות הבאות: יש לשלוח הודעות בדואר רשום לבעלי חלקות 109, 43, 125, 117, 119, 121, 123 בגוש 30118 יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הדיירים חלקה 2 בגוש 30696 יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 23/8/2023 ימשיכו לחול.	10/01/2024
מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סוף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	23/08/2023

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית.

יש להסיר את פתרון החנייה המוצע בתכנית מאחר בתחום מגרש מבני הציבור מאחר והנספח מציג שיפוע של דרך הכניסה לחנייה של 12%. פתרון החנייה יתואם מול אגף תושבייה במסגרת היתר הבנייה.

על מנת להבטיח מדרכה ראויה ברוחב של 3.5 מ', יש להוסיף בהוראות התכנית כי רוחב המדרכה הצמודה לתכנית לא יקטן מ-3.5 מ'.

יש להסיר את סעיף 4.1.2(א) בדבר הקביעה כי השימושים שנקבעו בהוראות התכנית הינם מחייבים וכי סך השימושים כפי שנקבעו יקבלו מענה בתחום התכנית. יודגש כי יותר הקמת מבני ציבור בשלבים.

יש לקבוע בסעיף 4.1.2(ו) כי הגדר תהיה אופיינית לרחוב ועל פי התקן הנדרש וללא ציון גובה גדר ספציפי.

יש לקבוע סעיף בנושא נטיעת עצים כלפי הרחובות והשטחים שלא יוצע בהם בינוי בשלב הרישוי. הנושא יתואם מול אגף שפ"ע כתנאי למתן היתר בנייה.

שלביות הביצוע תיקבע בשלב היתר הבנייה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

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

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות דואר רשום לבעלי העניין בחלקה ולבעלי העניין בחלקה המצרנית מדרום

הערות טכניות

יש לתקן את הוראות התכנית :

יש להסיר את מספר תכנית מק/4748/ט מרשימת התכניות בטבלה 1.6, כיון שאינה רלוונטית למתחם זה.

בסעיף 4.1.2(ז), יש להסיר את המשפט שהמגרש נכלל בתחום רדיוס 300 מ' מגבחת הבנייה לגובה ממתקנים דיפלומטיים.

בתשריט מצב מוצע, יש לתקן את קווי הבניין כך שהם יוצעו בקו אפס כלפי החזית המזרחית.

בתשריט מצב מוצע, יש לסמן להריסה את הסככה הקיימת בחלק הצפון מזרחי של התכנית.

יש לעדכן את גודל המגרש המוחלט בטבלה 5 בהתאם לטבלת השטחים 3.2.

תיאור לתיקון החלטה להתנגדות

26/06/2024

התכנית נדונה בוועדה המקומית בדיון בהתנגדויות, החלטת הוועדה היתה לקבל חלקית את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

על החלטת הוועדה הוגש ערר לוועדת ערר.

וועדת ערר החליטה כי יש לכלול בתכנית נספח בינוי ולהפקיד את התכנית מחדש.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית כדי ליידע את הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית המתוקנת שכוללת נספח בינוי וזאת בעקבות החלטת וועדת ערר בנושא.

מספר סידורי: 21

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

גוש	חלקה	בשלמות
30154	115	כן
30154	116	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התוכנית מציעה הקמת אגף חדש לבניין שאושר בהיתר בניה וטרם הוקם, כמפורט: 4 קומות מעל כניסה קובעת וחניון תת קרקעי, 12 יח"ד, סה"כ שטחי בניה 3349 מ"ר, אחוזי בניה מרביים 306.6%, אחוזי בניה מעל הכניסה קובעת 157.70% -

היתר מאושר: 2016/0987.00 משנת 2022- מבנה בין 3.5 קומות על גבי חניה, סה"כ שטחי בניה מרביים 1097.17 מ"ר בכ"כ 87%, 8 יח"ד. חשוב לציין היתר כלל קונטור אגף להרחבה עתידית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/06/2025	להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא : לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הגדלת אחוזי בניה ותוספת יח"ד התכנית מציעה כ-158% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מה-29/12/2024 והחלטת הוועדה מקומית מה 29/10/2023, אחוזי הבניה המותרים לבניה יעמדו על 130% בניה מירביים למגורים מעל הקרקע. יש לצמצם את הבינוי

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לדחות את התנגדויות הקשורות לתקופת הבניה- תקופת הבנייה עלולה להביא איתה אי נוחות זמנית שהיא בלתי נמנעת בבנייה חדשה ותעשה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים, ככול והמתנגדים סבורים עדיין כי הם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין זיהום של מתחם תעש- יש לתאם את נושא לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.	
1. ועדת המשנה הנקודתית של הוועדה המחוזית דנה בתכנית ביום 29.10.2023 וביום 23.06.2024 והחליטה להפקיד אותה בתנאים. בין היתר, הוחלט לערוך את התכנית כתכנית איחוד וחלוקה. 2. בפני הוועדה הוצגה טבלת ההקצאה והאיזון חתומה על ידי בעלי העניין ומאושרת על ידי שמאי הוועדה. הוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלת ההקצאה והאיזון ואישר אותה ובהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלת ההקצאה והאיזון המעודכנת. 3. בנוסף, ובהמשך להחלטות הקודמות בעניינה של התכנית, הוועדה מבהירה שאחוזי הבניה המותרים לבניה אשר נקבעו בהחלטת הפקדה עומדים על 130% בניה מירביים למגורים, וכי השטחים הנדרשים עבור חדר טרפו יהיו בנוסף לשטחי המגורים ויקבעו כשטחים עיקריים מתחת לקרקע.	29/12/2024
החלטה 1. הוועדה מבהירה כי בהחלטת הוועדה מיום 29.10.2023 נפלה טעות בניסוח הסעיף בנושא איחוד וחלוקה, כשנקבע בטעות כי החלוקה תהיה על חשבון העיריה. 2. כן, מחליטה הוועדה לא לכלול חלקה 117 מתחום התכנית מכיוון שכבר קיים יעוד זיקת הנאה לפי תכנית 5702 אשר מאפשר גישה חופשית למעבר הולכי רגל ברחוב הסוללים. 3. בהתאם לכך קובעת הוועדה כי סעיף 4 בהחלטה מיום 29.10.23 יבוטל וסעיף 5 יתוקן כך שיקבע כי בחלקה 115 ישונה היעוד מזיקת הנאה ליעוד שביל. שינוי זה לא יצמצם את היקפי הבניה המותרים במגרש. 4. התכנית תיערך כתכנית איחוד וחלוקה, לאישור היועץ השמאי של הוועדה והטבלאות המתוקנות יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית. 5. יתר הסעיפים בהחלטה מיום 29.10.2023 עומדים בעינם.	23/06/2024
החלטה התכנית ירדה מסדר היום.	09/06/2024
חברים שנכחו: גידי בן עמי- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולשקי. החלטה: לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת עמדת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה לאמץ המלצת הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית כמפורט להלן: 1. תותר הגדלת אחוזי בנייה במגרש עד 130% שטחים מירביים מעל הקרקע, במבנים עד 3 קומות בכל חתך עם גג רעפים וב-4 קומות בכל חתך עם גג שטוח, זאת בהתאם למדיניות	29/10/2023

הוועדה ולתכנית השכונתית 16000 בית הכרם.

2. פתרון החניה המוצע עבור תוספת יחידות דיור מעל המאושר בהיתר יבחן בהתייעצות

עם יועץ התנועה של הוועדה.

3. יש לשמור על העצים הבוגרים בעלי ערכיות בשולי המגרש בחלקות הגובלות מדרום

וממערב לתכנית. קו הבניין התת קרקעי יתוקן בתיאום עם לשכת התכנון.

4. יש להגדיל את הקו הכחול לצורך הסדרת רחוב הסוללים ביעוד שביל, לצורך כך יש לכלול

את חלק מחלקה 117. הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית למען הסדרה

סטטוטורית של השביל ופיתוחה.

5. יש לשנות את היעוד מזיקת הנאה ליעוד שביל, שינוי זה יעבור הליך של איחוד וחלוקה על

חשבון העירייה. שינוי זה לא יצמצם את היקפי הבניה המותרים במגרש.

6. יש לשמור ככל הניתן על שיפוע קיים של המעבר ללא מכשולים ולהושיב את הבינוי

המוצע באופן מיטבי לאורכו בהתאם לטופוגרפיה, ללא קירות תמך מיותרים. יתוכנן

טיפול נופי לאורך ובקצוות השביל.

7. יש לכלול את חלקה 116 המיועדת לחדר טרפו בתחום הקו הכחול של התכנית ולהוסיפה

למגרש המיועד למגורים, יש להטמין את החדר טרפו בשטח החניון בתת הקרקע במלואו.

תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום תכנון עם חברת החשמל.

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

9. יקבעו הוראות בעניין נטיעת עצים במגרש כלפי השביל בתיאום עם אגף שפ"ע. תנאי

לתעודת גמר יהיה נטיעת העצים בפועל.

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

למפלסי הקרקע הטבעי.

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

ממנה. 12. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ומספר קומות. 13. החניה תהיה תת קרקעית במלואה עפ"י התקן התקף, פתרון החניה והסדרי תנועה יתואמו עם יועץ התנועה של הוועדה. 14. יש להשלים חוות דעת מאגף תושי"ה, אגף נכסים וחברת החשמל. 15. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות : תכנון ופיתוח בר-קיימא, תברואה, איכות הסביבה ושי"ע והטמעתם בכל מסמכי התכנית. במידה ולא תתקבל התייחסות המחלקות בתוך 60 ימים ממועד העברת מסמכי התכנית לידיה, יראה הדבר כקיום חובת ההיוועצות. 16. תיקונים טכניים לרבות ייעודי קרקע ושימושים בהנחית לשכת התכנון. 17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. הערה : החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : בהמשך לפגישה שנערכה עם מבקש ועורך התוכנית התקבל נספח בינוי מעודכן (טרם עלה למערכת מבא"ת) חוות דעת זו מתייחסת לנספח זה.	23/08/2023

יש להגדיל את הקו הכחול לצורך הסדרת רחוב הסוללים בייעוד שביל, לצורך כך יש לכלול את ח"ח 117. לצורך הסדרה סטטוטורית של מעבר קיים זה כשביל. הועדה המקומית מצטרפת כמגישה לצורך הסדרת המרחב הציבורי.

בשל הדרישה להגדיל קו כחול להסדרת דרך יש להוסיף סעיף הפקעה סטנדרטי.

התוכנית המוצעת מציעה את רחוב הסוללים כזיקת הנאה בהתאם לתכנית המאושרת החלה בשטח, מדובר על מעבר ציבורי המחבר בין רחוב החלוץ לרחוב הבנאי. יש לשנות את זיקת ההנאה לייעוד שביל שיועבר בהליך של איחוד וחלוקה ע"ש העירייה. שינוי זה אין בו בכדי לצמצם את היקפי הבניה שניתן לאשר לפי המדיניות.

בהמשך לסעיף הקודם התוכנית מציעה שינוי מפלסים של המעבר הציבורי ומדרגת אותו עם מספר רב של מדרגות, תכנון זה לא מקובל. יש לשמור ככל הניתן על שיפוע קיים של המעבר ללא מכשולים ולהושיב את הבינוי באופן מיטבי לאורכו בהתאם לטופוגרפיה ללא קירות תמך. יש לסמן גיזון בשארית השטח, בצורת משולש צמוד למעבר, שנוצר בחלק הצפוני של המגרש.

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

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

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

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

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

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

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

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

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת. יש לקבוע יחס החלפה לתוכנית 101-0217125 ו- 5022 מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'. המבנה יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות השלמות חו"ד של הגורמים הבאים : אגף תברואה, אגף שפ"ע, אגף תושייה, חח"י, מחלקת נכסים (בדבר העברת השביל ע"ש עיריית ירושלים) תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות : בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה : לידיעתך : אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה	
---	--

תיאור לתיקון החלטה להתנגדות	
18/06/2025	
התכנית נדונה בוועדה המקומית, החלטת הוועדה היתה לקבל חלקית את ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית. נפלה טעות בהחלטת הוועדה לעניין חישוב זכויות הבניה . על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות את ההתנגדות** לעניין הגדלת אחוזי בניה ותוספת יח"ד התכנית מציעה כ-158% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מה-29/12/2024 והחלטת הוועדה מקומית מה-29/10/2023, אחוזי הבניה המותרים לבניה יעמדו על 130% בניה מירביים למגורים מעל הקרקע, יחד עם זאת החליטה הוועדה כי יש לשנות את זיקת ההנאה שאושרה בתכנית המאושרת לשביל ציבורי וזאת ללא פגיעה באחוזי הבניה בהתאם למדיניות ולכן אחוזי הבניה מחושבים על שטח המגרש לפי הפקעת השביל ולכן הם תואמים למדיניות.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לנושא חשש לפגיעה בעצי האורן (חלקה 48). התכנית מציעה בחזית הדרומית בינוי של חצרות פרטיות עד קצה גבול מגרש במפלס יותר גבוה ממפלס הקרקע הקיים ובקברת עצים קיימים בחלקה מצרנית 48- יש לציע תכנון שישמור על העצים במסגרת התכנון. בנוסף אין התאמה בין עצים המוצגים בנספח בינוי לבין עצים המוצגים בתשריט- יש לתקן את התשריט ולהציג את העצים הקיימים בהתאם.
3. **לדחות את ההתנגדות** לנושא תנועה וחניה: הקמת בנין במיקום שאינו נגיש יכביד על החניה ברחובות הסמוכים ועל התנועה בהם, כמו כן הגדלת תמהיל דירות יגדיל את תדירות וכמות של הרכבים שיעברו ברחוב צר, הדבר אמור ליצור סיכון עבור הולכי רגל המתגוררים באזור. מדובר בתכנית יחסית קטנה שמציעה תוספת של כ-4 יח"ד לתב"ע המאושרת (8 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד) אשר מלווה ביועץ תנועה הן של התכנית ונבחנת גם ע"י יועץ תנועה של הוועדה המחוזית -מדובר על תוספת קטנה ולא משמעותית שאין לה השפעה משמעותית על היקפי התנועה כמו כן לעניין רוחב הרחוב, התכנית נבדקה על ידי אגף שפ"ע ונמצאה תקינה. בנוסף, התכנית מציעה חניון תת"ק שאמור לתת מענה לנושא החניה.
4. **לדחות את ההתנגדות** לעניין הגבהת גובה המבנה – מוצע בינוי בגובה של 4 קומות ועוד עליית גג אשר נדרשת לתפעול תקין של גג המבנה. גובה המבנה תואם את מדיניות הוועדה ולתכנית השכונתית 16000 בית הכרם, המאפשרת בינוי עד 4 קומות בכל חתך.
5. **לדחות את ההתנגדות** לנושא חוסר הנגישות למגרש. המגרש נגיש לתנועה מכנית ורגלית מכיוון הדרום, הגישה המוטורית המוצעת למגרש גם מכיוון הדרום. בנוסף התכנית מסדירה את השביל הקיים (רחוב הסוללים).
6. **לדחות את ההתנגדות** לקווי בניין אשר אינם מאפשרים שמירה על העצים הקיימים בגבולות המגרש בנכסים הגובלים. מוצעים קווי בניין תת קרקעים בקו בניין 0 ממערב, מזרח, ונקודתית מדרום- כל הקווי בניין נמצאים במרחק המאפשר שימור עצים בחלקות מצרניות למעט אזור הקמת חדר טרפו מדרום כמו, כן הוראות התכנית מהגנות את הנושא של שימור העצים.
7. **לדחות את ההתנגדות** לנושא התאמת הבינוי למצב הקיים בחלקות מצרניות עם דגש למגרש 48 = התכנון המוצע תואם לטופוגרפיה, בנוסף הוראות התכנית מאפשרות גמישות במפלס הכניסה בהפרש של 50 סמ' לכל היותר.
8. **לדחות את ההתנגדות** לנושא מיקומו וגובה הבניין החורגים ממה שנהוג בבית הכרם הישנה ובניגוד

לתקנות המגבילות את גובה הבניה. התוכנית נבחנה ונמצאה תואמת מדיניות תכנון באזור לעניין גובה, המיקום המוצע תואם את השימוש אשר גם בעבר היה מגורים, חשוב לציין כי מדובר בסביבה הכוללת מבני מגורים.

9. **לדחות את ההתנגדות** לפגיעה בנושא בזכויות המתנגדים לעניין, נוף, זכויות שמש ואור. המבנה

המוצע שומר על מרחק סביר ומקובל מגבול החלקה ומהמבנים הגובלים

10. **לדחות את התנגדויות** הקשורות לתקופת הבניה - תקופת הבנייה עלולה להביא איתה אי נוחות

זמנית שהיא בלתי נמנעת בבנייה חדשה ותעשה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים, ככול והמתנגדים

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

11. **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין זיהום של מתחם תעש- יש לתאם את הנושא מול המשרד לאיכות הסביבה.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1310085
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	ב.א נכסים והשקעות בע"מ
עורך התכנית:	מושלי דגן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	10.12.24
כתובת	הרטום 0, הר החוצבים

גוש	חלקה	בשלמות
	20	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

שינוי קווי בניין, תוספת קומה ותוספת זכויות בניה למבנה תעשייה עתירת ידע בהר החוצבים.	
1.	תותר הקמת מבנה לתעשייה עתירת ידע בהתאם לנספח הבינוי.
2.	הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל – 20,941 מ"ר. מתוכם: 7,125 מ"ר שטחים עיקריים (6,465 מ"ר מעל הכניסה, 660 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 13,816 מ"ר שטחי שירות (1,670 מ"ר מעל הכניסה, 12,146 מתחת לכניסה הקובעת).
3.	הגדלת מספר הקומות מ – 4 קומות ל – 5 קומות מעל הכניסה ו – 5 קומות מתחת לכניסה.
4.	קביעת קווי בניין לבניה.
5.	קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.
6.	קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/01/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לשנות את מטרות התכנית לשינוי קוו בניין תוספת קומה ותוספת זכויות בניה בלבד. בתחום התכנית ישנם 17 עצים. כל העצים בתחום התכנית מסומנים לעקירה. יש לסמן את העצים בתחום התכנית לעקירה על גבי התשריט ובנספח הבינוי. יש להוסיף הוראות בתקנון. יש לקבל אישור אגף שפ"ע גננות. יש לקבל אישור אגף תוש"ה לעניין הכניסות אל החניה ואזור הפריקה ומפלסי הכבישים הגובלים, מספר מקומות החניה המוצע ומפלסי החניה המתוכננים. יש להוסיף סעיף להוראות התכנית כי החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה ובתחום המגרש. מדובר בשטח אתר עתיקות מוכרז. כתנאי להיתר יש לקבל חו"ד רשות העתיקות.

לתקן את מספר הקומות המוצע בטבלה 5 ל – 5 קומות מעל הכניסה ו – 5 קומות מתחת לכניסה. יש לכלול קומה טכנית על הגג וכל מפלסי החניה. יש לציין גובה קומה טיפוסית, קומת חניה, לרבות קומות גלריה גבוהות וקומה טכנית על הגג.

יש לבטל הערות (3), (4), (6), (7) מתחת לטבלה 5 לעניין ניווד שטחים מתחת לקרקע אל מעל הקרקע. ותוספת זכויות לחניה בהתאם לתקן. לא יותר ניווד שטחים אל מעל הקרקע. במסגרת התכנית מבוקשים 5 מפלסי חניה. יש לגלם את השטחים במסגרת השטחים המוצעים בתכנית.

לתקן שטח התכנית בסעיפים 1.2, 3.2 בהוראות התכנית, באופן שלא תיכלל הדרך המאושרת, שאינה חלק מתחום התכנית המוצעת.

יש להוסיף בשלבי הביצוע בהוראות התכנית כי המבנה יוקם בהינף אחד.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי נספח הבינוי מנחה בלבד למעט גובה בינוי, מספר קומות, קווי בניין.

להכפיף את התכנית לתכנית המאושרת 5689 בכל האלמנטים שלא שינתה התכנית המוצעת, לרבות תנאים למתן היתר בניה. יש לציין יחס כפיפות בסעיף 1.6 בהוראות התכנית.

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.

מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

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

יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). 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.

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.

תנאי להיתר יהיה ביצוע תצ"ר.

יש להוסיף לנספח הבינוי תכנית פיתוח המציגה את הכניסות ומפלסי המדרכה והכביש וחיבור לדרך המאושרת ו/או מתוכננת ופיתוח מוצע בתחום התכנית הכולל מפלסים.

השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת חשמל, אגף התברואה, רשות העתיקות ארכיאולוג מרחב ירושלים.

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

ניהול מי נגר – כל הנגר מהמבנה יופנה למערכת הניקוז העירונית בתיאום מול תאגיד הגיחון ולא יופנו עודפי נגר לשטח הפתוח מצפון.

תאורה – תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תוכנית תאורה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול רט"ג.

אשפה – יש להוסיף לסעיף 6.1.1 ה' כי חדרי האשפה ימוקמו בתוך המבנה ולא בשולי התוכנית מצפון.

בכל בקשה למתן היתר בנייה למבנה יוצגו ויוטמעו בהיתר כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס מפעל תעשייתי/מעבדות לרבות מערכות אוורור ומינדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, חדרי פסולת נפרדים (סניטארית ומסוכנת), חדר מחזור , אמצעים למניעת רעש ועוד.

מיקום חדרי שנאים - 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 ובתיאום עם חברת החשמל .

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת נספח סביבתי לתכנון המפורט למחלקה לאיכות הסביבה בו יוצגו בין היתר ההיבטים הבאים :

הצגת מקורות האנרגיה בהם יעשה שימוש

הצגת מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות השונות, לצד אמצעי ההשתקה הנדרשים במקרה הצורך.

הצגת תכנית מפורטת לחפירת החניון אשר תכלול בין היתר גידור, אמצעי הפחתה והשתקה וכן הערכה של מפלסי הרעש ופליטת האבק הצפויה משימושים אלו.

תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.

בהתאם להוראות התוכנית המתאר - לא יותר מפעל שיגרום בשעות הלילה למפלס רעש העולה על db 30 ובשעות היום למפלס רעש של db 40 . מפעל המיועד לפעול בלילה יותר אך ורק בכפוף להכנת חו"ד אקוסטית לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

בהתאם להוראות התוכנית המתאר - תותר הצבת מתקנים על גגות הבניינים ובלבד שיוסדרו ע"י קיורות בציפוי אבן ויכוסו בכיסוי קל למניעת מפגע חזותי ולמתן פתרון אקוסטי במידת הצורך.

אין לפגוע בקרקע הטבעית או בצמחייה שמחוץ לתחום המגרשים לבניה. כל עבודות העפר, בניית קירות התמך והפיתוח יהיו בתחום המגרש בלבד.

כל פליטות מזהמים כגון חניונים , מסחר או מטבח מבשל, הסקה מרכזית ופליטות אחרות מתהליך ייצור יופנו לגג המבנה.

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

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

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

כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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

הערות טכניות

הוראות התכנית :

דברי הסבר לתכנית – לתקן מספר תכנית מאושרת ויעוד הקרקע המאושר.

סעיף 1.4 – לפי סעיף בחוק – יש להשמיט סעיף 62א(א).

סעיף 1.6 – להוסיף תכנית מתאר 62.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים. נספח הבינוי מחייב חלקית – מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין, קווי בניין.

סעיף 1.8 – להשלים שם מגיש התכנית.

סעיף 3.2 – במצב המאושר יש להשמיט יעוד דרך מאושרת, ולתקן את שטח התכנית בסעיף 1.2.

סעיף 4.1.1 – יש לפרט את השימושים המוצעים בתכנית.

סעיף 4.1.2 – יש לדייק בגובה המבנה לפי נספח הבינוי וניתן לאפשר גמישות מסוימת. יש להבהיר מספר קומות המוצע – 5 קומות מעל הכניסה ו – 5 קומות מתחת לכניסה (כולל גלריות). יש לתקן גובה קומה מוצעת.

נספח בינוי :

לתקן מספר חלקה בסטריפ בנספח הבינוי ובסקר עצים.

יש לפרט שימושים על גבי תכניות הקומות.

להציג במקרא את כל הצבעים המופיעים בתכניות.

לציין מפלסי הקומות בכל הכותרות בתכניות ובחתיכים וחזיתות – מפלס יחסי ומפלס אבסולוטי. כשמופיעות קומות טיפוסיות יש לפרט מפלס יחסי ואבסולוטי לכל קומה (ב', ג', חניון טיפוס).

לסדר את תכניות הקומות ברצף הגיוני לפי המפלסים.

לתקן פונטים בתכנית חניה 1-.

לציין מפלסי קרקע בחתכים וחזיתות בתחום הדרך הגובלת ומגרשים צמודים.

תיאור לתיקון החלטה

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

מגישי התכנית מבקשים לבטל מספר סעיפים בהחלטה

בתיאום עם מחלקת התכנון.

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:

1. הסעיפים הבאים מהחלטת הוועדה מתאריך 8/1/2025 יבוטלו:

א. יש לבטל הערות (3), (4), (6), (7) מתחת לטבלה 5 לעניין ניווד שטחים מתחת לקרקע אל מעל הקרקע. ותוספת זכויות לחניה בהתאם לתקן. לא יותר ניווד שטחים אל מעל הקרקע.

ב. יש להוסיף בשלבי הביצוע בהוראות התכנית כי המבנה יוקם בהינף אחד.

ג. להכפיף את התכנית לתכנית המאושרת 5689 בכל האלמנטים שלא שינתה התכנית המוצעת, לרבות תנאים למתן היתר בניה. יש לציין יחס כפיפות בסעיף 1.6 בהוראות התכנית.

ד. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

2. במקומם יירשם:

א. יותר להעביר זכויות בניה מתחת לקרקע אל מעל לקרקע או להיפך בכפוף לשמירה על מספק

הקומות המותר.

ב. יוטמעו בהוראות התכנית ההנחיות של החלוקה לאיכות סביבה

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

ממנה, מהנדס העיר יועל לאשר חריגה של עד 1.20 מנימוקים תכנונים.

3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1230200
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	לוי יפה
עורך התכנית:	ראם מרים
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17.4.24
כתובת	משה רחמילביץ 142, פסגת זאב דרום

גוש	חלקה	בשלמות
30690	33	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבת יח"ד קיימות, רחוב רחמילביץ 142. 1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע א' ב' ו ג' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/ם, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים. 3. קביעת קווי בניין לבניה. 4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 6. קביעת הוראות בגין הריסה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/05/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
	סעיף ראשון לעניין הערות טכניות להוראות התכנית בהחלטות מתאריך 10.6.24,

10.7.24 מבוטל – ("סעיף 1.4 – יש לתקן לפי סעיף בחוק – 14.1") במקומו יבוא – "סעיף 1.4 – יש לתקן בהתאם לסעיף בחוק התכנון והבניה מכוחו מקודמת התכנית בסמכות הועדה המקומית." יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10.6.24, 10.7.24 ימשיכו לחול.	
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: הבניין הוא חלק משורה של מבנים בני שתיים - שלוש קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל הרחוב. התכנית מציעה הרחבת דיור לכל הדירות בבניין ותוספת של קומה אחת באמצעות הגבהת חלל גג רעפים, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה (קומה ב'). במסגרת התכנון יש להציע ממ"ד לכל יח"ד בבניין. המקלט הקיים בקומת הקרקע יוסב לשטח משותף לשימוש הדיירים לאחר הקמת ממ"ד לכל יח"ד בבניין. יש לציין בהוראות התכנית וע"ג התכנית בנספח הבינוי. קו הבניין בכל החזיתות יהיה 3 מ' מינימום. יש לבטל את הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמערבית לכוון חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר. קו הבניין המוצע יסומן בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית. לא תותר בניה בקו אפס עבור מחסנים ושטחי שירות. יש להשמיט סעיף 4.1.2 א' (ג) בהוראות התכנית.	10/07/2024

בחלקה קיימת בניה ללא היתר, מבנים ומחסנים בקומת הקרקע. יש לסמן במסמכי התכנית את כל הבניה הקיימת בלי היתר להריסה / להכשרה. יש לקבוע בתנאים להיתר בניה כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה המסומנות בתכנית של מגיש הבקשה להיתר.

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

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

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים לתכנית .

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

הערה:

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

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

תיקון על פי ההערות הטכניות.

הוראות התכנית

סעיף 1.4 – יש לתקן לפי סעיף בחוק – 14.

סעיף 1.5.5 – יש לתקן את סוג הגוש ל"מוסדר".

סעיף 1.5.7 – יש להשמיט מספר מגרש 1215 לפי תכנית 3603.

סעיף 1.6 – יש להוסיף תכנית 3603א – יחס החלפה.

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

סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים.

סעיף 4.1.2 ג'- יש להשמיט את הסעיף לעניין קו בניין אפס למחסנים. סעיף 5 – יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה את כל שטחי הבניה המוצעים והמאושרים בחלקה, לרבות שטחי השירות. נספח בינוי לציין מספרי יח"ד ע"ג התכניות. לציין מפלסי הקומות – יחסי ואבסולוטי, בכותרות מתחת לתכניות. להציג בחזיתות את המבנים הסמוכים ברחוב מכל צד של הבניין. תשריט מצב מוצע לתקן את סימון קווי הבניין.	
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: הבניין הוא חלק משורה של מבנים בני שתיים - שלוש קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל הרחוב. התכנית מציעה הרחבת דיור לכל הדירות בבניין ותוספת של קומה אחת באמצעות הגבהת חלל גג רעפים, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה (קומה ב'). במסגרת התכנון יש להציע ממ"ד לכל יח"ד בבניין. המקלט הקיים בקומת הקרקע יוסב לשטח משותף לשימוש הדיירים לאחר הקמת ממ"ד לכל יח"ד בבניין. יש לציין בהוראות התכנית וע"ג התכניות בנספח הבינוי. קו הבניין בכל החזיתות יהיה 3 מ' מינימום. יש לבטל את הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמערבית לכוון חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר. קו הבניין המוצע יסומן בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית. לא תותר בניה בקו אפס עבור מחסנים ושטחי שירות. יש להשמיט סעיף 4.1.2 א' (ג) בהוראות התכנית.	10/06/2024

יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית כמפורט להלן:

תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.

תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד וללא תלות בבניה בקומות האחרות. לא תותר בנייתה בשלבים.

בחלקה קיימת בניה ללא היתר, מבנים ומחסנים בקומת הקרקע. יש לסמן במסמכי התכנית את כל הבניה הקיימת בלי היתר להריסה / להכשרה. יש לקבוע בתנאים להיתר בניה כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה המסומנות בתכנית של מגיש הבקשה להיתר.

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

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

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים לתכנית .

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

תיקון על פי ההערות הטכניות.

הוראות התכנית

סעיף 1.4 – יש לתקן לפי סעיף בחוק – 14.

סעיף 1.5.5 – יש לתקן את סוג הגוש ל"מוסדר".

סעיף 1.5.7 – יש להשמיט מספר מגרש 1215 לפי תכנית 3603.

סעיף 1.6 – יש להוסיף תכנית 3603א – יחס החלפה. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש לציין לנספח הבינוי מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין וקווי הבניין. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים. סעיף 4.1.2 ג'- יש להשמיט את הסעיף לעניין קו בניין אפס למחסנים. סעיף 5 – יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה את כל שטחי הבניה המוצעים והמאושרים בחלקה, לרבות שטחי השירות. נספח בינוי לציין מספרי יח"ד ע"ג התכניות. לציין מפלסי הקומות – יחסי ואבסולוטי, בכותרות מתחת לתכניות. להציג בחזיתות את המבנים הסמוכים ברחוב מכל צד של הבניין. תשריט מצב מוצע לתקן את סימון קוי הבניין.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריכים 10/06/2024 , 10/07/2024 , 07/05/2025. החלטת הועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

בתהליך עריכת התכנית להפקדה צומצם היקף הבניה ובוטלה תוספת קומה בהוכתוצאה מכך יש לתקן את ההחלטה לעניין שלביות הביצוע. בנוסף, מובא דיוק לקווי הבניין וקביעת הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר יהיה תנאי בהליך ההיתר ולא תנאי להיתר.

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

המלצת מהנדס העיר	
להפקיד את התכנית בתנאים	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. סעיף ראשון בהחלטה מתאריך 10/06/2024 מבוטל: "הבניין הוא חלק משורה של מבנים בני שתיים - שלוש קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל הרחוב. התכנית מציעה הרחבת דיור לכל הדירות בבניין ותוספת של קומה אחת באמצעות הגבהת חלל גג רעפים, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה (קומה ב')." במקומו יבוא: הבניין הוא חלק משורה של מבנים בני שתיים - שלוש קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל הרחוב. התכנית מציעה הרחבת דיור לכל הדירות בבניין." 2. סעיף שלישי בהחלטה מתאריך 10/06/2024 מבוטל: "קו הבניין בכל החזיתות יהיה 3 מ' מינימום. יש לבטל את הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמערבית לכוון חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר." במקומו יבוא: קו הבניין בכל החזיתות יהיה 3 מ' מינימום. ניתן לחרוג מקו בניין זה עבור ממ"ד. יש לבטל את הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמערבית לכוון חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר." 3. סעיף שישי בהחלטה מתאריך 10/06/2024 מבוטל: "יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית כמפורט להלן: תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד וללא תלות בבניה בקומות האחרות. לא תותר בנייתה בשלבים." במקומו יבוא: "יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית כמפורט להלן: תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית." 4. סעיף שביעי בהחלטה מתאריך 10/06/2024 מבוטל: "בחלקה קיימת בניה ללא היתר, מבנים ומחסנים בקומת הקרקע. יש לסמן במסמכי התכנית את כל הבניה הקיימת בלי היתר להריסה / להכשרה. יש לקבוע בתנאים להיתר בניה כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה המסומנות בתכנית של מגיש הבקשה להיתר." במקומו יבוא: בחלקה קיימת בניה ללא היתר, מבנים ומחסנים בקומת הקרקע. יש לסמן במסמכי התכנית את כל הבניה הקיימת בלי היתר להריסה / להכשרה. יש לקבוע תנאי בהליך היתר הבניה כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה המסומנות בתכנית של מגיש הבקשה להיתר."	

1. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/06/24, 10/07/24, 07/05/25 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1320670
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	שריקי יורם
עורך התכנית:	קופיאצקי דוד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	28.11.2024
כתובת	סומך עובדיה 5 , מחנה יהודה

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

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

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

עיקרי הוראות התכנית:

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

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
04/06/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

ההחלטה מתאריך 2/4/2025 מבוטלת. יבוטל סעיף 4 מהחלטת הוועדה הקודמת מתאריך 23/12/2024 הקובע כי " יש להעתיק את הוראות השימור ועיצוב שכונתיות של התכנית השכונתית ולקבוע יחס החלפה לתכנית דנ". ובמקומו יקבע כי יש לקבוע בהוראות התכנית יחס כפיפות לתכנית המאושרת מס' 3839 למעט לנושאים שהתכנית משנה יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 23/12/2024 ימשיכו לחול.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יבוטל סעיף 4 מהחלטת הוועדה הקודמת מתאריך 23/12/2024 הקובע כי " יש להעתיק את הוראות השימור ועיצוב שכונתיות של התכנית השכונתית ולקבוע יחס החלפה לתכנית דנ". ובמקומו יקבע כי יש לקבוע בהוראות התכנית יחס שינוי לתכנית המאושרת מס' 3839. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 23/12/2024 ימשיכו לחול.	02/04/2025
מכיוון שהתכני בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מדובר בתוספת לא משמעותית והגבהה של גג הרעפים – לאור מיקום החלקה בשכונה והבניינים הסמוכים – ניתן לאשר את ההגבה המוצעת. יש לתאם את אופי וחומרי הבניה עם מחלקת שימור בשלב היתר הבניה.	23/12/2024

גג הרעפים יתואם מול מח' שימור לעת היתר בניה.

יש לסמן בנספח הבינוי את החזיתות ההיסטוריות לשימור.

יש להעתיק את הוראות השימור ועיצוב שכונתיות של התכנית השכונתית ולקבוע יחס החלפה לתכנית דגן.

להוסיף סעיף סטיה ניכרת למס' קומות, גובה בינוי, קווי בניין ולהוראות השימור.

חו"ד מידע תכנוני :

יש לתקן את קובץ parcel וgvul וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות :

- יש לתקן את גבולות הקו הכחול שישבו במדויק על קו הגבול מנק' g11 עד לנק' g64, מנק' g64 עד לנק' g71, מנק' g71 עד לנק' g21 ומנק' g21 עד לנק' g11 שבמפת גוש 31817.

- שהקו הכחול לא יחדור לחלקות 1,3-4 בגוש 31817 וחלקה 258 בגוש 30045.

- המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.

- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם את הטבלה שבתשריט המוצע :

- יש לשנות את סוג גוש 31817 מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.

- יש להשמיט את חלקות 1,3-4 בגוש 31817.

- יש להשמיט את גוש 30045. במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.

תנאי לתחילת עבודות הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

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

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

1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור ירישוי ופיתוחי – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

יש להטמיע את השינויים הנדרשים בהתאם להערות אלו במסמכי התכנית.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה הייתה **להפקיד את התכנית בתנאים**

יש צורך בהבהרת ההחלטה לעניין סעיפי השימור

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:

5. הסעיפים הבאים מהחלטת הוועדה מתאריך 23/12/2024 יבוטלו:

א. יש לתאם את אופי וחומרי הבניה עם מחלקת שימור בשלב היתר הבניה.

ב. גג הרעפים יתואם מול מח' שימור לעת היתר בניה.

ג. יש לסמן בנספח הבינוי את החזיתות ההיסטוריות לשימור.

ד. בסעיף : להוסיף סעיף סטייה ניכרת למס' קומות, גובה בינוי, קווי בניין ולהוראות השימור, תבטל הסטייה ניכרת לעניין שימור.

ה. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1440197
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	לודמיר ישראל
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	25/03/2025
כתובת	ישא ברכה 21, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
	93	כן
	136	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ד'.
- קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1957 מ"ר עבור מגורים. מתוכם 1150 מ"ר שטח עיקרי ו-807 מ"ר שטחי שירות לשימוש מגורים. סה"כ 1447 מ"ר מירבי
- הגדלת סך הקומות מ-2 ל-6 קומות וגג שטוח.
- קביעת סך יח"ד ל-11.
- גודל יח"ד ממוצע 104 מ"ר+ממ"ד.
- קביעת קווי בניין מרביים למרפסות.
- קביעת קווי בניין מרביים חדשים.
- קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.
- קביעת הוראות שימור והעתקת עצים

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/06/2025	התכנית הועברה לסמכות מקומית.
15/06/2025	***התכנית ירדה מסדר היום
07/05/2025	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

"בתחום התכנית קיימים עצים צעירים ועץ זית בוגר המיועד להעתקה. יש להעתיק את עץ הזית בקרבה למיקומו המקורי ולשתול לפחות 3 עצים בוגרים בחזיתות לרחוב, בתיאום מול מח' שימור." שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.	
***התכנית ירדה מסדר היום	

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית שהחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים למרות המלצה לדחיה של התכנית של מהנדס העיר בגלל חריגה מהמדיניות. התכנית נדונה בוועדה המקומית שהחליטה כי התכנית היא בסמכות הוועדה המקומית. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם ולקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

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

1. יש להשלים חוות דעת של היועצת המשפטית לעניין סמכות התכנית.
2. "בתחום התכנית קיימים עצים צעירים ועץ זית בוגר המיועד להעתקה. יש להעתיק את עץ הזית בקרבה למיקומו המקורי ולשתול לפחות 3 עצים בוגרים בחזיתות לרחוב, בתיאום מול מח' שימור."
3. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
4. 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.
5. 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.

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	508ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	משרד האוצר החשב הכללי עדיאל כהן
עורך התכנית:	עופר קולקר
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	נתנאל לורך , קרית האומה קריית הלאום

גוש	חלקה	בשלמות
30147	245	

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה הקמת מבנה המרכז משרדי ממשלה, ויחידות ממשלתיות שונות על גבי מבנה הדיפו של הקו הירוק.

תיאור תכנית בינוי
התכנית מוצעת ברחוב נתנאל לורך 3 , שכונת קריית הלאום, גוש 30147 חלקה 245 מצב קיים: במגרש קיים מבנה הדיפו של הקו הירוק שנבנה בקומות התת קרקעיות בחלקו הדרומי של האתר נבנה בניין המיועד לצוות תכנית אב לתחבורה . התכנית החלה במקום הינה: תכנית מס' 923532 קבעה ייעוד של מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה. 10 קומות על קרקעיות ו- 7 בתת הקרקע. התכנית קבעה שתנאי להוצאת היתר בניה לבנייני המשרדים יהיה <u>הגשת תכנית בינוי</u> למהנדס העיר או מי מטעמו ואישורה ע"י הוועדה המקומית. מהות הבקשה: הקמת קומפלקס מבנים לשימושי משרדי ממשלה, המורכב מ- 6 אגפים בגובה של 8-10 קומות.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

ניתן יהיה לאשר את תכנית הבינוי, אשר תואמה בתיאום מלא עם אדריכל העיר, בכפוף לעמידה בהוראות התכנית התקפה ועמידה בתנאים הנדרשים להיתר.