מספר סידורי: 1

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1330075**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	חברת שלד יזמות ובניה בע"מ
עורך התכנית:	**שוחט אוריה**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	5/8/2024
כתובת	**רחובות הבוכרים 27 , בוכרים**

גוש	חלקה	בשלמות
30084	95	כן

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
23/07/2025	הוועדה מחליטה לאפשר הארכת המועד להגשת התנגדות בהתאם להוראות החוק ב 30 יום
05/03/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הבניין יהיה עם גג שטוח ללא גג רעפים. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות ימשיכו לחול.
09/10/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

יח"ד- ניתן לבחון העמקת קומת קרקע המאושרת למחסנים ולאפשר יח"ד חדשות בקומה קיימת זו מעל הקרקע.

יש לשמר את תצורת גג הרעפים, תינתן השלמה של קומה חלקית חמישית כלפי רחוב הבוכרים.

חניה- מאחר ובנסיבות סעיף 1 להלן נדרש לבטל קומה חלקית מוצעת – יש לאפשר מקום חניה אחד בלבד בהתאם להיתר בניה המאושר.

עצים- יש להציע שתילה של 3 עצים בוגרים לפחות כלפי רחובות הבוכרים ודו חזן

גדרות- הרחוב מאופיין בגדרות נמוכים של 3 שורות אבן יש להציג גידור המשתלב עם החניה המוצעת, ההפקעה וכו' בתיאום עם תכנון עיר.

גג- ותוספת של ח. מדרגות אשר מציע מופע של קומה שביעית רחבה.

מוצעים מתקנים על הגג בקרבה מקסימלית לפינת הרחובות. יש להסיטם לחזית האחורית בלבד.

מרפסות- בהתאם להחלטת וועדת השימור יש להציע מרפסת ארוכה חדשה בקומה 11.67 בחזיתות הצד מערבית ומזרחית , יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.

יש לתקן את הוראות התוכנית לגודל מגרש הדרך.

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

חלוקה ו /או רישום

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

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

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

הפקעה :

השטח הציבורי יועבר על ידי ועל חשבון מגישי התוכנית לבעלות העיריה, יש להוסיף לסעיף ההפקעה.

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

התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.

בהתאם לדרישת מחלקת מידע תכנוני : יש להמציא מכתב מהמודד מדוע תא שטח 10 ביעוד דרך מאושרת לא הוקם בהתאם לגבולות חלקה ארעית [23] מתצ"ר 2747/2019 אשר אושרה כתואמת לתב"ע 3276.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. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ״ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש להוסיף גג מעל הבניין המוצע בהתאמה לסביבה . יח״ד- ניתן לבחון העמקת קומת קרקע המאושרת למחסנים ולאפשר יח״ד חדשות בקומה קיימת זו מעל הקרקע. יש לשמר את תצורת גג הרעפים, תינתן השלמה של קומה חלקית חמישית כלפי רחוב הבוכרים. חניה- מאחר ובנסיבות סעיף 1 להלן נדרש לבטל קומה חלקית מוצעת – יש לאפשר מקום חניה אחד בלבד בהתאם להיתר בניה המאושר. עצים- יש להציע שתילה של 3 עצים בוגרים לפחות כלפי רחובות הבוכרים ודו חזן גדרות- הרחוב מאופיין בגדרות נמוכים של 3 שורות אבן יש להציג גידור המשתלב עם החניה המוצעת, ההפקעה וכו׳ בתיאום עם תכנון עיר. גג- ותוספת של ח. מדרגות אשר מציע מופע של קומה שביעית רחבה. מוצעים מתקנים על הגג בקרבה מקסימלית לפינת הרחובות. יש להסיטם לחזית האחורית בלבד. מרפסות- בהתאם להחלטת וועדת השימור יש להציע מרפסת ארוכה חדשה בקומה 11.67 בחזיתות הצד מערבית ומזרחית , יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.	11/09/2024

יש לתקן את הוראות התוכנית לגודל מגרש הדרך.

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

חלוקה ו /או רישום

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

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

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

הפקעה:

השטח הציבורי יועבר על ידי ועל חשבון מגישי התוכנית לבעלות העיריה, יש להוסיף לסעיף ההפקעה.

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

התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.

בהתאם לדרישת מחלקת מידע תכנוני: יש להמציא מכתב מהמודד מדוע תא שטח 10 ביעוד דרך מאושרת לא הוקם בהתאם לגבולות חלקה ארעית [23] מתצ"ר 2747/2019 אשר אושרה כתואמת לתב"ע 3276.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.

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

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

הערה:

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

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית עוסקת במגרש ברח' הבוכרים 27, שכונת הבוכרים, חלקה 95 בגוש 30084 <u>התכנית החלה במקום הינה:</u> תוכנית מתאר 62 משנת 1959- מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3, היקף זכויות בניה 90% ב-3 קומות. תוכנית מס' 3276 משנת 1990- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3, היקף זכויות בניה 90% שטח מירבי ב-3 קומות, מרחק מינימלי מאמצע הדרך 7.5 מ', קווי בניין: קידמי וצידי 3 מ', אחורי 5 מ'. <u>תאור מצב קיים:</u> בניין בן 3.5 קומות שעבר תמ"א 38 לתוספת של 1.5 קומות, חיזוק חיצוני והרחבות כלפי רחוב וסה"כ 5.5 קומות. <u>התכנית מציעה:</u> הרחבות בינוי והשלמת 2 קומות לשימוש מגורים. התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 25/04/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 24/06/2025 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

<u>התנגדות מספר 1 :</u>
מר. אריה לוי, המתגורר ברח' הבוכרים 27 קומה 3 ע"י עו"ד יעקב יוסקוביץ.

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. **פרסום לקוי** - הייפוי כוח נעשה בתשע"ו, מאד ישן , והבקשה הוגשה ללא חתימת השכנים או נציג מטעמם אני אדם בגיל 88 שלא גר במקום וגם חתני שהשתדל לעזור לי לא גר במקום, הפרסום שנעשה היה בבניין בלבד ללא משלוח הודעות לכלל בעלי הדירות ברחבי הארץ ובכך מנע ממנו את הידיעה כי מקודמת תוכנית לשינוי תב"ע בבניין וללא יכולת להתנגדות מצידנו. הפרסום לכאורה נעשה שלא כדין.

2. **עומס על החניה** - תוספת יחידות דיור במקום מחסנים, תוספת 3 יח"ד יהווה עומס רב על החניה ויגרום למצוקת חניה רבה יותר שגם ככה קיימת באזור.

3. **ביטול מחסנים**- הבניה של היחידות דיור למטה נעשתה על חשבון מחסנים מאושרים של השכנים

4. **פגיעה באור ובאוויר** -בנוסף ביקש היזם לבנות תוספת מרפסות בקומה רביעית וחמישית, המרפסת המוצעת היא לכל כל החזית, מדובר בחזית לשם כל חלונות הבית פונים ובניית מרפסת לכל אורך החזית תפגע קשות באוויר ובאור הנכס לכל הדירה.

5. **חוסר הסכמות** - ביקש היזם להצמיד את הגג בחלקו הגדול לדירות בקומה חמישית דבר שאינו עומד בכלל הפשוט שהגג הינו רכוש משותף לכלל דיירי הבניין לצורך סוכות או מזגנים וכל צרכי הדודים והמסתעף, אין באפשרות היזם לקחת את הגג המשותף לכולם ללא הסכמתם הברורה של דיירי הבניין. מכל הגג הגדול נשאר לשכנים סה"כ 36 מ"ר חוץ מהמדרגות , ולדירות היזם 82 מ"ר לכל דירה.
גם אם נגיד שהיזם יכול להשתמש עם הייפוי כוח, הוא לא קיבל היתר לבנות יח"ד למטה כי במסמך כתוב 0 יח"ד תוספת 155 מטר לשטח עיקרי.

6. **אישור מרפסות באופן שוויוני** - אם בל מקרה הוועדה רוצה לאשר מרפסות זיזים, היא צריכה לאשר אותם באופן שוויוני שיהיו גם לקומה שלישית ולא מרפסת לאורך כל החזית לקומה הרביעית בלבד, מכיוון שקומת קרקע קבלו את כל עורף הבניין בחצר בשביל מרפסת סוכה, קומה ראשונה קבלו את כל החזית וכן קומה שניה, ורק קומה שלישית קבלו סוכה קטנה מאד, ולכן אני רוצה שתאשרו לי במסגרת התב"ע מרפסת מקורה וכן שתאשרו לי מרפסת פתוחה לסוכה

7. **תכנון המרפסות** - האם לא צריך להיות שהמרפסות שהיזם בונה יהיו לא בצורת זיזים בולטים מהבניין באוויר אלא ע"ח החלק של הגג של הקומה מתחת?

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **<u>לקבל את ההתנגדות לעניין הצעת מרפסות באופן שוויוני</u>**

יש לתקן את התכנית כך שיוצעו מרפסות לאורך כל הקומות בחזית האמורה, באופן מדורג שיאפשר מרפסות סוכה, תוך התאמה לאופיו של הרחוב ולמרקם הבנוי ובתיאום מול מח' תכנון העיר.

2. **<u>לדחות את ההתנגדות לעניין פרסום לקוי</u>**

הליך הפרסום נעשה כדין ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, ובכלל זה פרסום בעיתונות כנדרש. בתיק התכנית אף מצויים מסמכים ותמונות המראים כי נמסרו הודעות מודפסות לכלל תיבות הדואר של הדיירים בבניין. מעבר לכך, הוועדה נתנה אורכה של 30 ימים נוספים להגשת התנגדויות.

במסגרת החלטת הוועדה הוחלט מעבר לדרישות החוק לחלק הודעות אישיות בתיבות הדואר אין חובה בחוק לשלוח הודעות לכל הבעלים כולל אלה שלא מתגוררים בבניין. לבסוף יצוין כי עצם העובדה שהוגשה התנגדות בפועל מעידה על כך שנעשה פרסום בדבר הפקדת התכנית.

3. **<u>לדחות את הטענה לעניין חוסר הסכמות</u>**

4. נושא ההסכמות כבר נבדק בשלב בדיקת תנאי הסף של התכנית דנן על ידי המחלקה המשפטית, והתכנית נמצאה כעומדת בדרישות לצורך קידומה. יודגש כי ההתנגדות הוגשה על ידי דייר אחד בלבד, בעוד שמרבית בעלי הזכויות בבניין נתנו את הסכמתם.

<u>לדחות את ההתנגדות לעניין עומס על החניה</u>

יש לציין כי האזור מאופיין ברמת מינוע נמוך יחסית, ותוספת יח"ד המבוקשת היא תוספת מצומצמת ביחס למצב המאושר ואינה צפויה ליצור העמסה חריגה. המדיניות התכנונית באזור זה מעודדת שימוש בתחבורה ציבורית ואינה מבוססת על חניה מלאה לכל יח"ד.

5. <u>לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול המחסנים</u>

כפי שנקבע בהחלטת הוועדה, ניתן לבחון העמקת קומת הקרקע המאושרת למחסנים ולייעדה ליח"ד חדשות. מדובר בשטחים שמעל פני הקרקע ונהנים מתנאי אוורור, כך שאין מניעה תכנונית לעשות בהם שימוש למגורים. יודגש כי ההתנגדות הוגשה על ידי דייר יחיד, בעוד שמרבית בעלי הזכויות נתנו הסכמותיהם למהלך. לפיכך, קיים בסיס תכנוני והסכמה נדרשת המאפשרת את השינוי המוצע במסגרת התכנית.

6. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

תכנית מספר 2

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1108331**
סוג דיון:	**התנגדויות לפי 106 ב**
מגיש התכנית:	**קבטני אנטולי**
עורך התכנית:	**טורבן ילנה**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	**12/12/2022**
כתובת	**שמחה הולצברג 19 , מזל דלי 8, 10, פסגת זאב**

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
31306	28		כן

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
10/07/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית לפרסם את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים: בפני הוועדה הוצגה תכנית מוסכמת בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 15/5/2024. התכנית המוצגת מקובלת על הוועדה. יש לתקן את שלביות הביצוע לבניה של העמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. יש לתקן את סעיף הסטייה הניכרת כך שלא יכלול מרפסות זיזיות . יש להוסיף סעיף כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של עברות הבנייה של כל מגיש בקשה להיתר. התכנית המתוקנת תפורסם על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבנייה. הפרסום יבוצע למשך 30 יום ויבוצע על ידי חלוקה של הודעות אישיות בתיבות הדואר של כל הדיירים בבניין. האפשרות להתנגד תהיה לשינויים המוצעים בתכנית לעומת התכנית המופקדת בלבד. ככול ויוגשו התנגדויות הוועדה תתכנס לדון בהם, ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית

	המתוקנת תכנס למתן תוקף ללא צורך בדיון נוסף.
15/05/2024	בפני הוועדה הוצגה הסכמה של המתנגדת והיזם לתקן את התכנית באופן שהתכנית תכלול הרחבות דיור למתנגדת ולדיירים נוספים ככול הניתן. יש להציג תכנית מתוקנת למחלקת התכנון תוך 60 יום. התכנית תובא להצגה בפני הוועדה לצורך החלטה להמשך קידום התכנית המתוקנת.
17/05/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה תוספת של מרפסת ליח"ד 13, מקובלת תכנונית. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 15/02/23 ימשיכו לחול.
29/03/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית הנ"ל מציעה הרחבה ליח"ד מס' 13, התכנית מציעה תוספת חמישה חדרים ומרפסת זיז בחלקה הדרום מזרחי של התכנית, מרפסת הזיז אינה מקרה מרפסות סוכה. על כן, תכנון זה מקובל. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 15/02/23 ימשיכו לחול.
15/02/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

יש להכניס לגבולות המגרש את החלקה כולה. לבניין הנוסף, להגדיר קווי בניין וזכויות בניה על פי המצב המאושר.

התכנית הנ"ל מציעה הרחבה ליח"ד מס' 13, התכנית מציעה תוספת חמישה חדרים ושלוש מרפסות המקרות את מרפסות הסוכה של הדירות התחתונות. מאחר ומדובר בהרחבה משמעותית על גג המבנה ובהתחשב בפנייה שהתקבלה בדבר אי קירוי מרפסות של שכנים על מנת שניתן יהיה להקים סוכה, יש להציע מרפסת בנסיגה בתחום הגג הקיים. בהתאם לכך, יש לבטל את מרפסות הזיז המוצעות בקומה החדשה.

הוראות התכנית, יש לציין בדברי הסבר לתכנית כי הרחבת יח"ד קיימת הינה תוספת לדירה השייכת לבניין 10, אך התוספת המוצעת מתוכננת על גבי בניין 8.

יש להסיר את תוספת החניה המוצעת מנספח הבינוי, בחתך א – א ובחישוב השטחים מאחר ולא מוצעת תוספת יח"ד חדשה.

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

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

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

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

השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו אגף רישוי ופיקוח – מח' המידע התכנוני

תיקון התכנית על פי ההערות הטכניות.

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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

	הוראות הבינוי, טבלה 5, יש להוסיף עמודה המציינת מספר יח"ד. יש לסמן קווי בניין בתכניות, חתכים וחזיתות. יש להסיר שובל חישוב שטחים מנספח הבינוי. חישוב שטחים קומה רביעית, יש למחוק תוספת דירה מוצעת (27) ולשנות לשטח עיקרי מוצע. יש למספר בניינים (8,10) במסמכי התכנית, תשריט מצב מוצע, תכניות, חתכים וחזיתות. נספח הבינוי יש למספר יח"ד על גבי תכנית קומה חמישית.
18/01/2023	להוריד מסדר היום לצורך תאום ובדיקה של הסכמות לקידום התכנית מול עורך התכנית

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: הרחבת יח"ד קיימות ברחוב מזל דלי 8-10 **הוראות התכנית:** 1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים בי. 2. קביעת הבינויים הבאים בשטח: 1. בבניין שברחי מזל דלי 8: א. קירוי כניסה לחניה קיימת בקומת הקרקע ובהתאם לנספח הבינוי. ב. תוספות בניה בקומות: ראשונה, שניה, שלישית לשם הרחבות יחייד קיימות ובתאם לנספח הבינוי. 2. בבניין שברחי מזל דלי 10: תוספת בניה בקומה רביעית על שטח גג קיים של הבניין ברחי מזל דלי 8 לשם הרחבת יחיד קיימת ובהתאם לנספח הבינוי. 3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
6. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 17/11/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 16/01/2024.
התכנית פורסמה מחדש לפי סעיף 106ב' בתאריך 23/4/2025 ובתאריך 26/5/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 26/6/2025.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

<u>התנגדות מספר 1 :</u>

המתנגד: משפחת שוורץ, אברהם ישעיהו שוורץ המתגורר בכתובת מזל דלי 8/26.

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

א בימים אלו קיבלנו הודעה על פרסום התכנית שבנידון עפ"י ס' 106ב לחוק התו"ב.

ב. בפתח הדברים, נציין שנפלה טעות בנוסח הפרסום לפיו התוספות המוצעות הן בבניין ברחוב מזל דלי 10 בעוד התוספות שנוספו הן לבניין 18-10. (מצ"ב נוסח הפרסום, נספח מספר (1)

ג. כמו כן מסמכי התכנית כלל לא פורסמו באתר העירוני ולא יכולנו לדעת כלל שמדובר בבניין שלנו!!!!

ד. מן הראוי שיבוצע הליך פרסום מחדש ע"מ לאפשר לכל הדיירים שיכולים להיפגע להביע את התנגדותם.

ה. נבקש להדגיש כי טרם קיבלנו התייחסות לטענות שהעלנו כבר בהתנגדותנו לעת הפקדת התכנית ובה תלונה לעניין בניה מוצעת על שטח גג שאינו בבעלות מגיש הבקשה לתכנית. (מצורף נספח מספר 2)

ו. עד כה לא קיבלנו הוכחה כי הבניה המוצעת בתחום הגג כולו אכן נבנית על שטח גג השייך למגיש הבקשה.

ז. במסמכים שראינו (מסמכי רכישת זכויות) מודגש כי ההצמדה הינה על חלק מהגג ולא על הגג בשלמותו (ראה נספח מספר 3 מצורף) מהיכן הראיה שיש לו בעלות על כל!!! שטח הגג שלנו?

ח. יתרה על כך גם במסמך מרמ"י משנת 2013 צוין שטח ההצמדה בשטח של 83.8 מ"ר בלבד ללא תשריט המוכיח היכן ממוקמת ההצמדה. (נספח מספר 4).

ט. לפיכך לא ברור לנו כיצד השאירה הוועדה את הבינוי על הגג כולו, כל עוד לא הוכחה בעלות על הגג בשלמות.

י. לאור זאת נבקש לצמצם את הבינוי על הגג רק בגבולות השטח בבעלות מגיש הבקשה.

יא. בנוסף, לא ברור לנו כיצד הוצגה תוספת בניה רק לחלק מהדיירים בבניין, שימו לב כי הוועדה התרשמה כי ראוי לתת אפשרות בניה לדיירים נוספים בבניין, במסגרת תכנית זו.

יב. אנו, דיירי דירה מספר 26 בבניין שברחוב מזל דלי 8, להלן תכנית דירתנו מתוך מסמכי התכנית שהוגשה.

יג. מעלינו מוצעת הבניה על הגג ואנו לא נהנים מהרחבה זו מהסיבה הפשוטה כי התכנית חוסמת לנו כל אפשרות להרחבת דירתנו כלפי מעלה ורק משום שמתאפשרת בניה בשטח שאינו בבעלות מגיש הבקשה.

יד. נבקש לתקן את מסמכי התכנית, להקטין את היקף הבניה של מגיש הבקשה רק על שטח שיוכח שבבעלותו ועל יתרת השטח נבקש הרחבה לדירתנו שנמצאת במפלס שמתחת.

טו. לנוחותכם להלן תכנית הדירה עם ההרחבה המוצעת בתכנית 1108331, זו אל מול תרשים רכישת הזכויות על הגג מתוך חוזה הרכישה.

טז. בקשתנו זו אינה בקשה חדשה וראו מכתב התנגדות המצורף כנספח מספר 2, להלן קטע מתוכו:

לאור כל האמור לעיל אנו מבקשים מהוועדה הנכבדה לצרף גם את הדיירים שלא הובאה לידיעתם התוכנית והם מעוניינים להצטרף לתוכנית ולבקש גם תוספות עבור דירתם.

במעמד העדה זו נבקש לבחון אפשרות לתת אופציות גם לשכנים, ועבור המבקש ביני עפ"י החלק המוצמד אליו בלבד (כפי שטוען שמצמד אליו).

יז. לא ברור לנו כיצד ואילו הסכמות הוצגו בין מגיש התכנית באמצעות המתכננת שלו לבין המתנגדים שמכוחם תוקנה התכנית כאשר אנו, משפחת שוורץ, שהיינו חלק בלתי נפרד מאותה התנגדות, לא נחשפנו ולא באו איתנו בדברים בנושא ההרחבה.

יח. בנוסף, מצאנו כי אחת התוספות החדשות שהתווספה במסגרת התיקונים לפי סעיף 106ב', הינה תוספת מרפסת בצורת האות "ר" לדירה מספר 21 בבניין 8.

מרפסת זו, חוסמת אפשרות עתידית להקמת מעלית עתידית בבניין, משום שמדובר במקום היחיד בבניין שבו היה ניתן להקים מעלית בעת הצורך.

יט. גם לא ברור המלל: " הפיכת חלון לדלת כניסה למעלית", המופיע בכל קומות הבניין בחדר המדרגות, לאור העובדה כי לא ניתן יהיה למקם מעלית במקום זה.

כ. לדעתנו מדובר בניסיון הטעיה מכוון ע"מ ליצור רושם כאילו ניתן יהיה להקים מעלית במקום זה, למרות שאין כל אפשרות לכך.

כא. במאמר מוסגר, שמנו לב רק כעת, כי מוצעת עבור מגיש הבקשה מדירה 13 בבניין 10, מרפסת היוצאת מממ"ד (אעפ"י כי לא צוין במלל כי המקום משמש לממ"ד, אולם, בנקל ניתן ללמוד זאת מתכנית הקומות והשערה זו מתחזקת ככל שלא צוין פתרון מיגון אחר לדירה זו).

ראו תכנית הדירה מצורפת.

לעניות דעתנו העניין אינו תואם את תקנות התכנון והבניה. (הג"א)

<u>התנגדות מספר 2 :</u>

<u>משפחת חדזייב הגישה שתי התנגדויות.</u>

המתנגד: אלברט אמנון חדזייב, ברכה חדזייב, המתגוררים בכתובת מזל דלי 8/19. דירה צמודת קרקע עם חצר פרטית הסמוכה לכניסה לחניה.

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. פגיעה חמורה בפרטיות ובקניין:

המרפסת המתוכננת צופה ישירות לחצרי הצמודה, וגורמת לפגיעה מהותית בפרטיותי וביכולת ליהנות מהנכס שברשותי. מדובר בהפרה בוטה של זכויות יסוד לפרטיות וקניין.

2. שימוש במרמה בחתימות:

חתימות שצורפו לבקשה ניתנו, למיטב ידיעתי, עבור פרויקט אחר לחלוטין - בבניין 10, לצורך בנייה על הגג - ולא עבור בנייה או סטייה כלשהי בבניין 8. נעשה שימוש לא תקין ואף מטעה בחתימות אלה, מבלי לעדכן או לשתף את הדיירים הרלוונטיים - ובכללם אותי.

3. ניצול חד-צדדי של זכויות בנייה:

זכויות הבנייה הקיימות בנכס לא חולקו ולא הוסדרו בהסכמה בין בעלי הדירות. הבנייה בוצעה בסתר, תוך התעלמות מוחלטת מזכויותיי ובלי לאפשר לי כל חלק במימושן.

4. פגם חמור בהליך הפרסום:

הליך הפרסום לא בוצע כנדרש:

- לא נתלו שלטים בסביבת בניין 8 כפי שנדרש בתקנות.
- הודעות שנשלחו בדואר לא התייחסו לבניין 8 כלל - אלא למידע חלקי שעסק בבניין 10 בלבד, מה שגרם לכך ששכנים רבים לא ידעו כלל על הבקשה. מדובר בפגם מהותי בהליך, שפוגע בזכותנו להגיש התנגדות בזמן ובאופן תקין.

5. דרישה לדחייה מיידית של הבקשה:

בשל הפגיעה בפרטיות, החשש למרמה, ניצול הזכויות שלא כדין, והפגמים החמורים בהליך הפרסום - אני דורש בזאת לדחות את הבקשה באופן מיידי ולבחון את חוקיות כלל ההליכים שנעשו במסגרתה.

אבקש להישמע בפני הוועדה בדיון התנגדות, ככל שיתקיים.

התנגדות נוספת שהגישה משפחת חדזייב לועדה המחוזית 20.7.25:

1. המתנגדים בעלי דירה בקומה הראשונה ברחוב מזל דלי 8 בשכונת פסגת זאב.

2. משפחתם של המתנגדים הינה בת 7 נפשות – חמישה ילדים וזוג הורים.
3. בבית 4 חדרים קטנים בלבד.
4. המתנגדים מעוניינים אף אם בהרחבת דירתם.
5. התנגדותם היא בכך שקיימת אפליה וקיפוח בתוכנית לרעתם.
6. המתנגדים, בעלי דירה בבית משותף ובעלי משפחה גדולה, לא זכור לך אהבה כלשהי במסגרת התוכנית.
7. המתנגדים מודרו, והדיירים פעלו מאחורי גבם על מנת לקדם את החוות דירה הם, ללא שיתוף והרחבה גם לדירת המתנגדים.
8. קיימים פתרונות מעשים על מנת לאפשר גם למתנדבים ליהנות מהרחבת דירתם - לא יעלה על הדעת ולא ייתכן שכולם ייהנו ורק הם יקופחו.
9. אין כל מניעה להמשיך את הדירה מעל הכניסה לחנייה, הגם שהחניה לא פעילה ואינה משמשת זה שנים רבות לחניית כלי רכב.
10. תב"ע היא פעולה שניתן להגישה אחת ל-10 שנים, קבלת התוכנית תוך קיפוח המתנגדים, תסתום את הגולל על האפשרות להרחיב את דירת המתנגדים לשנים רבות קדימה.
11. כמו כן, המתנגדים נהגו לבנות סוכה בגינה מול דירתם, וכעת מבוקשת מרפסת אשר תפריע את הקמת הסוכה. סעיף 71ב(ז) לחוק המקרקעין קובע: לא תתקבל החלטת הרחבה שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה, אם נהג לעשות כן לפני ההחלטה.

ניתוח השפעות תכנית בניין עיר מ101-1108331 מקס תוספות בנייה וזכויות דיירי קומת הקרקע.

<u>רקע תכנוני: (האדריכל ישראל חיימן)</u>

12. תכנית בניין עיר מס' 101-1108331 גובשה במטרה לאפשר תוספות בנייה בבניין קיים, תוך שיפור איכות המגורים והגדלת שטחי הדירות.

עיקר הדגש בתוכנית הוא תוספות בחזית הצפון-מערבית, בדילוג על קומת הקרקע, באמצעות בניית שני קירות מעל רמפה קיימת - אשר משמשת ככניסה לחניון תת-קרקעי - ועל גביהם הרחבות לדירות בקומות העליונות.

<u>השפעה על זכויות דיירי קומת הקרקע:</u>

פתרון תכנוני זה יוצר מצב שבו דיירי קומת הקרקע לרבות דירת המתנגדים, אינם יכולים להרחיב את יחידת הדיור שברשותם, להבדיל מהדיירים שמעליהם המרוויחים שטח בנוי נוסף מכוח התכנית. מגבלה זו יוצרת פגיעה קניינית - בכך שהיא שוללת מדיירי קומת הקרקע את האפשרות להרחבה, גורעת משווי נכסם וממצה את זכויותיהם הפוטנציאליות פחות מדיירי שאר הבניין. נוסף על כך, מבחינה אדריכלית נגרעת אפשרות ההשתלבות הטבעית של קומת הקרקע במערך הבניין, בשל מגבלות בשטח השימוש ובפתרונות הגישה.

<u>תיאור מצב הרמפה והשינויים המוצעים:</u>

הרמפה הקיימת מורכבת משלושה מקטעי שיפוע: 3 מ' ראשונים בשיפוע 7.5°, 14.5 מ' בשיפוע 12°., ו-3 מ' אחרונים גם הם 7.5°.

בתכנון החדש מוצע להעצים את השיפוע המרכזי ל-15°, תוך שמירה על שיפועי הקצה. שינוי זה מאפשר חיסכון באורך הרמפה, **ובכך מפנה שטח בקומת הקרקע לפתרונות הרחבה**.

<u>הרחבות מוצעות והשפעתן:</u>

הרחבות מעל קומת הקרקע מתוכננות עם חזית של 6.00 מ' ורוחב של 9.50 מ', סה"כ 57 מ"ר. בקומת הקרקע, בתצורה הנוכחית, ההרחבה מתאפשרת רק בשטח 27.60 מ"ר כתוצאה ממגבלות הרמפה.

שינוי השיפוע מאפשר הגדלת ההרחבה עד ל-40 מ"ר, תוך ניצול יעיל של הקרקע ויצירת פתרון נגיש ומהותי לדיירי הקומה (וכך המתנגדים יוכלו לקבל גם הרחבה).

<u>היבטים תקניים ותכנוניים:</u>

על פי התקינה, יש לשמור על מדרונות רמפה בטווחים המותרים (לרוב עד 15°), לשם שמירה על נגישות ובטיחות.

הפתרון המוצע עומד בדרישות התקן, ובכך מאפשר לא רק הרחבה לצורכי מגורים, אלא גם שמירה על נגישות מיטבית, בטיחות דיירים והזרמת תנועה חלקה.

<u>סיכום והמלצות:</u>

באמצעות שינוי שיפוע הרמפה ותכנון מחודש של תוספות הבניה, ניתן לאזן בין צורכי ההרחבה של כלל הדיירים, תוך שמירה על עקרון שוויון בזכויות הקניין. הפתרון המוצע מאפשר לדיירי הקרקע ליהנות מהרחבת דירתם בדומה לדיירי הקומות העליונות, מבלי לפגוע בתקני הנגישות והבטיחות. בנוסף, התכנון החדש תורם לחיזוק הערך האדריכלי והתפקודי של הבניין כולו, משפר את חזיתותיו ותורם לרווחת כלל הדיירים.

<u>המלצה אדריכלית: (האדריכל ישראל חיימן)</u>

לאשר את שינוי שיפוע הרמפה בהתאם לתקנים, ולהשלים את תכנון ההרחבות כך שכל דיירי הבניין, ובפרט דיירי קומת הקרקע, יוכלו לממש את מלוא פוטנציאל זכויותיהם התכנוניות. תכנון מושכל זה ישרת הן את צורכי המגורים והן את ערך הנכס לאורך זמן. המבנה כולו.

<u>אחרית דבר</u>

לאור כל האמור מבוקש לדחות / לגנוז את התוכנית המוצעת על הסף או לגופא, ולחילופין להורות על עריכת שינויים משמעותיים בה כך שהמתנגדים יוכלו לקבל גם הרחבת דיור.

רצ"ב תצהיר לתמיכה בהתנגדות.

אנו מבקשים לזמן אותנו לכל דיון המתקיים בתוכנית, ושומרים על זכותנו להוסיף טיעונים ומסמכים במהלך הדיון או לפניו, לרבות חוו"ד מקצועיות, שטרם הוגשו בשל קוצר הזמן ו/או יידרשו בהמשך בהתאם להתפתחויות.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין יציאה למרפסת מוצעת מחדר ממ"ד קיים ומאושר עבור דירה 13 בבניין 10 – המרפסת המוצעת אושרה בתכנית שהופקדה. עם זאת, היות ומוצעת יציאה מחדר ממ"ד, בניגוד לתקנות פיקוד העורף, יש להסיר את המרפסת המוצעת על מנת שלא לפגוע בממ"ד הקיים.
2. **לקבל** את ההתנגדות לעניין מיקום מרפסת מוצעת בצמוד לחדר מדרגות קיים בבניין 8, וציון הפיכת חלון לדלת כניסה למעלית בצמוד למרפסת - יש להציע מרפסת לדירה 21, בצמוד לחזית המזרחית של הבניין ולאורך הקיר החיצוני של יחידת הדיור עצמה. לא תתאפשר מרפסת לדירה פרטית שעוטפת את חדר המדרגות המשותף. יתרה על זאת, המרפסת עשויה למנוע אפשרות עתידית להוסיף מעלית בצמוד לחדר המדרגות המשותף. יש לתקן בתיאום מחלקת תכנון.
3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין פגיעה בפרטיות וקניין כתוצאה מהרחבת מרפסת זיז עבור דירה 23 מעל חצר של דירה 19 בבניין 8 – יש ליישר את קו המרפסת המוצעת להרחבה בדירה 23 בחזית הצפונית, עם שאר המרפסות הקיימות בחזית זו ובהתאם למאושר בהיתר הבניה 1.50 מ' עומק. תתאפשר הארכת המרפסת לאורך החזית בלבד. יש לציין מספרי יח"ד בתכנית קומת הקרקע. התכנית תתוקן בתיאום מול מחלקת התכנון.
4. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שימוש במרמה בחתימות היות והפרסום היה לתוספת בניה לבניין 10 ולא לבניין 8. נפל פגם בהליך הפרסום, לא נתלו שלטים ולא נשלחו הודעות לבניין 8 – מכיוון שנפלה טעות בהודעת הפרסום, נעשה פרסום נוסף תוך ציון תוספות הבניה המבוקשות בשני הבניינים, מזל דלי 8, 10. על פי הנתונים בתיק המסמכים, נתלו הודעות ונמסרו הודעות כנדרש. הפרסום נעשה כדין בתאריך 22/6/2025 ופורסם באתר העירוני בתאריך 29/6/2025.
5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין ניצול חד-צדדי של זכויות הבנייה הקיימות בנכס בלי הסכמה ובלי לאפשר למתנגד להרחיב את דירתו, וכי הבניה בוצעה בסתר. הוגשה הצעה להנמכת הרמפה לחניה באופן שלדעתם יאפשר הרחבת דירתם שנמצאת בקומת הקרקע כחלק מתוספת האגף המוצעת - המתנגדים גרים בקומת הקרקע בדירה 19 בבניין 8 בצמוד לרמפת הכניסה לחניה לכלי רכב. ניתן לבחון אפשרות להרחבת דירה מס' 19 כחלק מתוספת האגף המוצע מעל הרמפה בכניסה לחניה, על ידי שינוי שיפוע הרמפה, אם מתאפשר גובה ראש תקני ושיפועים תקניים.

במידה וניתן, התכנון יתואם מול מחלקת תכנון.

6. **לדחות** את ההתנגדות שהתכנית אינה מציעה הרחבות דיור לכל הדירות – הנושא עלה בדיון בהתנגדויות בתאריך 15.5.24. הוחלט שהתכנית תתוקן באופן שיוצעו הרחבות לדירות נוספות, ככל הניתן. בהמשך להחלטה תוקנה התכנית ופורסמה להתנגדויות מחדש. בדיון בתאריך 10.7.24 הוצגה תכנית מוסכמת שהייתה מקובלת גם על הועדה. תכנית זו פורסמה לפי סעיף 106ב'.

7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הרחבת דירה בבניין 10 בשטח גג בניין 8 שאינו בבעלות המבקש – הנושא עלה בדיון בהתנגדויות בוועדה. לאור הוכחות הבעלות שהוצגו, הלשכה המשפטית השתכנעה כי מגיש התכנית יכול להגיש את התכנית בהתאם לתקנות להגשת תכנית. ככל שיש טענות קנייניות נוספות, יש לפנות לערכאות המתאימות.

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

מספר סידורי: 3

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1184670**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	**ויינרב סטיבן צבי**
עורך התכנית:	**קטורזה יצחק**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	14/01/2025
כתובת	**רמת הגולן 48 , רמת אשכול**

גוש	חלקה	בשלמות
30245	189	כן

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
10/06/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : לאור הצורך בביטול רצועת דרך מאושרת מזרחית לתכנית אשר חודרת לתחום בינוי מאושר בהיתר עפ״י תמ״א 38, ועל מנת שהתכנית תוותר בסמכות הועדה המקומית, מסמכי התכנית יציגו מאזן שטחים עבור חילופי השטחים כך ששטח הדרך במצב המאושר יהיה שווה לזה במצב המוצע. רצועת הדרך תמוקם מחדש, בתיאום עם מחלקת תכנון. סעיף 2 מההחלטה הקודמת יבוטל וכל שטח התוספת ישמש כיחידת דיור אחת בלבד ולא כיחידה נפרדת. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 03/05/2023 ימשיכו לחול.
03/05/2023	מאחר שהתכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : שטח יח״ד – התכנית מציעה תוספת שטח של כ 138 מ״ר ליחידה הקיימת ובכך מכפילה את שטח היחידה, סה״כ שטח הדירה לאחר ההרחבה כ-280 מ״ר. שטח הדירה המתקבל אינו אופייני ליחידות הטיפוסיות בבניין ובשכונה בכלל (בניה רוויה), ומהווה תמריץ לפיצול יח״ד בעתיד. יש להציע בקומת המחסנים יח״ד נפרדת ולא הרחבה של יח״ד קיימת , תוך עמידה בתקנות דירת מרתף. הוועדה המחליטה לתת פטור מתוספת מקומות חניה לאור העובדה שלא ניתן להציע מקום חניה בחלקה שכבר הוסיפה קומות ויחידות דיור בבניין מכוח תמא 38.

גבול התכנית - התכנית מציגה גבול חלקה שונה מהגבול המוצג במערכת הממ״ג. יש ליישב את הפער בתיאום עם מחלקת מידע תכנוני. חלק מהחלקה ביעוד דרך, ולפיכך נדרש לקבוע בהוראות התכנית סעיף הפקעה ותנאי לרישום תצ״ר, בתיאום עם מחלקת נכסים. עצים – התכנית מציגה עצים לשימור / עקירה אשר אינם נוגעים להרחבה בתת הקרקע. על כן נושא העצים יתואם מול אגף שפ״ע בשלב היתר בניה. אוורור – אוורור הקומה החדשה בתת הקרקע יהיה בהתאם לתקנות ויבחן בשלב ההיתר. הערות גרפיות להציג שטח יח״ד קיימת + ההרחבה המוצעת עבור אותה היחידה. להתאים מפלסי הקרקע בין החתכים לבין הפיתוח בצמוד לחפירה המבוקשת. מאחר והתכנית אינה קובעת קווי בניין חדשים יש להסיר סעיף 2.2.3 קביעת קווי בניין מהוראות התכנית. חוו״ד גורמים – יש להשלים חוו״ד של המחלקות הבאות: מידע תכנוני. התכנית תיערך במחלקה לבקרת תכניות. 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 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.	

תיאור חדש להתנגדויות
מצב קיים בניין קיים בן 4 קומות בהליך בניה לתוספות לפי תמ"א 38. **תכניות מאושרות** תכנית 1442א משנת 1971 תכנית מתאר לשכונה המייעדת את המקום לאזור מגורים 2 תכנית 1420 משנת 1976 מטרתה קביעת מסגרת להכנת תכניות בינוי מפורטות ומייעדת את המקום לאזור מגורים מיוחד. תכנית 15315 משנת 2020 בקשה לפי תמ"א 38 לתוספת קומות.

היתרים

היתר בת.ב. 20/439 מאושר מיום 01/01/2020 לתוספת קומות והרחבת יח"ד קיימות לפי תמ"א 38.

תקן חניה

תקן גבוה 1:2

מצב מוצע

הרחבת יח"ד קיימת בקומת הקרקע ע"י חפירה בקומת המחסנים והפיכת היחידה לדירת דופלקס.

התכנית מציעה תוספת שטח של כ 138 מ"ר, סה"כ שטח הדירה כ 280 מ"ר.

במקום יצא היתר לתוספות בהליך תמ"א 38 להרחבות כולל יח"ד המוצעת בתכנית זו.

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

לתוכנית הוגשו 5 התנגדויות מתוכן התנגדות אחת בשם 15 דיירים:

<u>התנגדות מספר 1</u>

קסטיאל מרכוס מרדכי בשם 15 דיירים מהבניין רח' רמת הגולן 48:

דירה מס' 2 – אליעזר סטפנר

דירה מס' 3 – מרכוס ויעל קסטיאל

דירה מס' 4 – אורן שחר

דירה מס' 5 - בעליס

דירה מס' 6 – מאיר סולטן

דירה מס' 7 – שלום וולגנטר ושיפרה

דירה מס' 8 – שמעון צוברי

דירה מס' 10 – ניסן שמואל ושושנה

דירה מס' 11 – ויינברג נעומי ואלישע

דירה מס' 12 – רובין אריה ושרה חנה

דירה מס' 13 –בוטיסזן ציון ושרונה

דירה מס' 14 - ארמן מרים

דירה מס' 15 - תמר אמוייל

דירה מס' 16 - בטיסט שמואל ואסתר

דירה מס' 17 - לאה למדן

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

- בעקבות פלישתו של מר סטיבן צבי ויינברג לשטח מתחת לדירתו, הוסכם בין בעלי הדירות להפריד בין כניסות א' וב' בבניין ולמכור את השטח המשותף תחת דירתו של מר' ויינברג. השטח היה אמור להירשם על שם ויינברג בעירייה ובטאבו וכל ההוצאות היו אמורות להיות על הקונה. רישום זה לא בוצע.

- שימוש לרעה בייפוי כוח - במהלך תהליך תמ"א 38, התגלה כי השטח לא נרשם בעירייה ובטאבו. התבקשנו ע"י עו"ד וייס להוסיף ייפוי כוח להסכם לצורך ביצוע רישום במהרה, על מנת למנוע עיכובים בתהליך תמ"א 38. ייפוי כוח זה נועד אך ורק לצורך רישום השטח הספציפי מתחת לדירה ולא לצורך הגשת תכנית.

נעשה שימוש לרעה ביפוי הכוח שניתן למטרה שונה.

- התכנית שהוגשה לכאורה בהסכמתם של בעלי הדירות בבניין, לרבות חתימה של עו"ד וייס כמיופה , אינה משקפת לחלוטין את הסכמות בעלי הדירות, מדובר בתרמית.

בנוסף, החתימות אינן עומדות בדרישות החוקיות לצורך הגשת תכנית תב"ע, מאחר ש - 6 מתוך 16 בעלי דירות בלבד הסכימו וחתמו על התכנית.

לאור האמור, מבקשים להורות על פתיחת חקירה פלילית בגין הטעיית המנהל המקומי והגשת חתימות במרמה וכן לוועדת האתיקה במשרד המשפטים בנוגע להתנהלות של עו"ד אריה ווייס אשר פעל בניגוד למטרת ייפוי הכוח שניתן לו.

<u>התנגדות מספר 2</u>

קסטיאל מרקו ויעל דירה מס' 3 רח' רמת הגולן 48

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

מבקשים להצמיד את השטחים שיפורטו להלן לכניסות אליהן הן צמודות:

כל השטח שבכניסה א' מתחת לדירה מס' 1 ודירה מס' 2 וכן הגג שמעל הדירה בכניסה א' יהיה שייך מכאן להבא לדיירי כניסה א' בלבד.

כמו כן, כל שטח החלל שמתחת לדירות בכניסה ב' מתחת לדירה מס' 11 ודירה מס' 10 כולל חדר הסקה וכן הגג שמעל דירות בכניסה ב', יהיה שייך מכאן ולהבא לדיירי כניסה ב'.

מצוין בזאת כי שאר החלקים המשותפים כגון הגינות , החצר, מערכת הסקה יישארו רכוש משותף.

<u>התנגדות מספר 3</u>

בטיסט שמואל ואסתר דיירי הבניין רח' רמת הגולן 48 .

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

התכנית מציעה הרחבת יח"ד פרטית על חשבון חלקים השייכים לרכוש המשותף כגון החלק שמתחת לתוספת הבנייה, לא ניתנה לכך הסכמה.

פתיחת חלונות לשטחים המשותפים מהווה הפרעה לשימוש סביר של דיירים באותם שטחים.

כל השטחים המקיפים את הבניין מיועדים לשימוש כלל הדיירים כולל הגינה, כל פעולה לצורך שימוש של דייר יחיד , מהווה יצירת פתח להשתלטות על שטחים משותפים.

מתנגד מספר 4

רובין אריה ושרה חנה דיירי בניין רח' רמת הגולן 48

עיקרי ההתנגדויות:

התכנית מציעה להרחיב את הדירה על חשבון השטחים המשותפים, ללא בקשת רשות קודמת וללא קבלת הסכמה מצד המתנגד.

השטחים מיועדים לגינה משותפת סביב הבניין ולא לשימושו הפרטי.

מתנגד מספר 5

ארמן מרים מדירה מס' 14 רח' רמת הגולן 48

עיקרי ההתנגדויות:

- אין תכנון לגבי המקלט במצב ביניים של בנייה. המקלט הקיים אינו פעיל ולא שימושי.
- התיק מלא החסרות , סתירות וחוסר הגדרות . יש תכנית מקורית גדולה, בנוסף יש תכנית שנראה שהתווספה לאחר מכן אשר נוגדת את התכנית המקורית. אין התכתבות בתיק לגבי השינויים.
- בקרה על אנשי מקצוע ורישיונות מאוד רופף וחסר. המהנדס שחתום על ההיתר כבר לא בתמונה. תוקף רשיון של אנשי מקצוע פג.
- נכרתו לפחות 4 או 5 עצים בוגרים יפיפיים בשטח כחודשיים לפני התקבל ההיתר, מה שנעשה ללא ידיעת הדיירים.
- אין בקרה ושליטה לפני ותוך כדי הפרוייקט. העבודות מתנהלות באופן מסוכן
- התכנון של תכנית הנ"ל נוגד כל עקרונות תכנון המתאימים לשכונה. יש כאן הרס של נכס על חשבון הדיירים.

המלצת מהנדס העיר
לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים :

1. **לקבל חלק מההתנגדות לעניין החתימות כי אינן עומדות בדרישות החוקיות ולעניין שימוש לרעה בייפוי הכוח שהוגש לצורך הסכמות** - בבניין קיימות שתי כניסות ו - 16 יח"ד עפ"י נסח טאבו. עפ"י

התקנות למי רשאי להגיש תכנית בבית המשותף, לצורך הרחבת יח"ד נדרש 33% הסכמה מתוך הדיירים הרשומים בבית המשותף. התקבלו 7 ייפויי כוח לצורך קידום התכנית , דהיינו 43% - מעבר לנדרש. יצוין כי ההסכמות נבדקו ע"י הלשכה המשפטית של הועדה המקומית ואחוזי ההסכמות נמצא תקין לצורך קידום תכנית. יחד עם זאת, לאור ההתנגדויות הרבות שהוגשו לא ברור מצב ההסכמות. תנאי למתן תוקף יהיה הגשת 33% הסכמות בהתאם לתקנות לבדיקה מחודשת של היועץ המשפטי.

2. **לדחות את ההתנגדות לעניין תכנון בעייתי, תכנון הנוגד עקרונות של כל השכונה** - מדובר בתכנית נקודתית אשר אינה סותרת מדיניות המקום , התכנית מציעה הרחבה של יח"ד קיימת מתחת לבניין הקיים , אינה פוגעת בקונטור הבניין ואינה משנה או פוגעת בתכנון הבניין הכללי .

3. **לדחות את ההתנגדות לעניין הצמדת שטחים שמתחת לדירות 1 ו2 , גגות מעל הדירות , חדרי הסקה וכו'** – הצמדת השטחים לדירות נעשית במסגרת רישום/ תיקון רישום הבית המשותף אשר הינו הליך קנייני ולא בהליך תב"ע/ היתר בניה. לאור האמור יש לפנות לערכאות המתאימות.

4. **לדחות את ההתנגדות לעניין הרחבת יח"ד על חשבון חלקים השייכים לרכוש המשותף כגון פתיחת חלונות לשטחים המשותפים, השטח מתחת ליחידת הדיור המיועד להרחבה, הגינה המשותפת –** ככול ויתקבלו הסכמות בהתאם לתקנות בסעיף 1 יינתן מענה גם להתנגדות זו .

5. **לדחות את ההתנגדות הנוגעת להליך היתר לפי תמ"א 38 הקיים בבניין כגון מקלט לא שימושי במהלך הבניה, כריתה של עצים טרם קבלת היתר, רישיונות אנשי מקצוע אשר לא תקפים, עבודות שמתבצעות ללא בקרה.** התכנית הנ"ל אינה עוסקת בהליך תמ"א 38 או בליקויי בניה בהליך תמ"א 38, אלא בהרחבת יח"ד קיימת, על כן הטענות אינן רלוונטיות לתכנית. במידת הצורך, ניתן לפנות בנושא למח' לפיקוח על הבניה לאכיפה.

6. **מדובר בתכנית במסלול של סמכות מקומית, אשר הופקדה עפ"י סעיף 62א(א) 14. מאחר ולא ניתן עוד לקדם תכניות בסמכות מקומית לפי סעיף 14, יש לתקן את מסמכי התכנית כך שיתאימו לסעיפים התקפים עפ"י 62א(א) .**

7. **הערות גרפיות**

   א. בנספח החלוקה בטבלת איחוד וחלוקה - הערות הטבלה יש לתקן תא שטח 1 לתא שטח 4.

   ב. יש להסיר עצים ממסמכי התכנית אשר כבר לא קיימים ונכרתו בהליך היתר לתמ"א 38.

8. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.**

מספר סידורי: 4

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1322304**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	**ג'ונס דבי**
עורך התכנית:	**גלר דינה**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	13/08/2024
כתובת	**דרך החורש 92 , 94, רמות**

גוש	חלקה	בשלמות
30725	15	כן

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
23/04/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 1 בהחלטה מתאריך 8.1.25 מבוטל: "על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, שהם 450 מ"ר כוללים בתכנית זו. במסגרת התכנית מוצעים 600 מ"ר שטחי בניה כוללים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(13ב). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר." במקומו יבוא: על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62(א)א13ב .בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר, ממ"ד על פי התקנות ומדרגות שמובילות אל הקומה התת קרקעית. שטחי הבניה, למעט השירות כפי שמצוין - יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות מתאריך 29.5.24, 11.12.24, 8.1.25, ימשיכו לחול.

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 5 בהחלטה מתאריך 25.9.24 מבוטל – "בתכנית המדידה מסומנים 5 עצים בתחום המגרש. 4 עצים מסומנים לשימור בתכנית. יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית." במקומו יבוא: "כל העצים בתחום התכנית יסומנו לשימור. אין צורך בקבלת חו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית." יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25.9.24 ובתאריך 11.12.24 ימשיכו לחול.	08/01/2025
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 1 בהחלטה מתאריך 25.9.24 מבוטל – "על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, שהם 450 מ"ר כוללים בתכנית זו. במסגרת התכנית מוצעים 600 מ"ר שטחי בניה כוללים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(14). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר." במקומו יבוא: על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, שהם 450 מ"ר כוללים בתכנית זו. במסגרת התכנית מוצעים 600 מ"ר שטחי בניה כוללים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(13ב). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25.9.24 ימשיכו לחול.	11/12/2024
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה	25/09/2024

ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, שהם 450 מ"ר כוללים בתכנית זו. במסגרת התכנית מוצעים 600 מ"ר שטחי בניה כוללים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א)(14). בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(א)15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר. בהמשך לנ"ל, לא ברור לשם מה יש צורך בחדר טכני ויש לבטלו. לא יסומנו בשטח המחסן חלונות ומערכות אוורור ושחרור עשן. תבוטל החצר האנגלית שמטרתה לאוורר חדרים אלו. יש לבטל את המעבר המקורה והמדרגות המחברים בין המחסן והחדר הטכני אל הדירות. הכניסה למחסן תתאפשר רק דרך החניה. לחילופין, ניתן להציע מחסנים בקומת מרתף מתחת לדירות הקיימות, שיהיו מחוברים לדירות במדרגות ישירות. קומת המחסנים לא תחרוג מקונטור המבנה הקיים. שטח מחסן לא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד. תכנון המחסנים ומיקומם יתואם מול מחלקת התכנון. יש לסמן קו בניין תת קרקעי שיכלול את הקומה התת קרקעית המוצעת. לא תותר גמישות במיקום תוספת שטחי השירות בקומה התת קרקעית. יש לבטל סעיף 4.1.2ב' סעיף קטן 6 בהוראות התכנית. בתכנית המדידה מסומנים 5 עצים בתחום המגרש. 4 עצים מסומנים לשימור בתכנית. יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית. יש לקבוע את הצבת המתקנים הטכניים בחלל גג הרעפים בלבד ולא תותר התקנת מערכות על קירות המבנה או על גג הרעפים- נושא זה יקבע בסטיה נכרת. יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד 'לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. לשלוח הודעות אישיות לכל בעליי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.	

	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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות תקנון: סעיף 1.4 – יש להוסיף לפי אלו סעיפים בחוק התכנון והבנייה התכנית בסמכות מקומית. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. סעיף 1.8 – יש להוסיף מספרי טלפון של כל בעלי העניין. סעיף 3.2 – שטח התכנית במצב המוצע והמאושר אינו תואם. סעיף 7.1 – יש להוסיף שלב ביצוע עבור הריסת/הכשרת עבירות בניה. נספח בינוי: יש להציג את הקירות בחתכים בצבעים סטנדרטיים (אפור, צהוב ואדום בלבד). יש לציין ע"ג התכנית מילולית את מיקום הממ"דים הקיימים והמאושרים בהיתר המקורי.

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: תוספת בניה בקומות קיימות, תוספת קומת מרתף והגבהת חלל גג רעפים לשם הרחבות יחידות דיור קיימות , ברחוב דרך החורש 92-94. **עיקרי הוראות התכנית:** 1- שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.

2- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן :

- קביעת בינוי לחפירת קומת מרתף.
- קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת כניסה ובקומה א'.
- קביעת בינוי להגבהת חלל גג רעפים.

הכל לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בשטח ובהתאם לנספח הבינוי.

3- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

4- הגדלת שטחי הבניה בשטח.

5- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

6- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7- קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.

8- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 23/05/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 22/07/2025 .

לתוכנית הוגשו 4 התנגדויות:

<u>התנגדות מספר 1 :</u>

חביבה שפר, משעול הרותם 13

ביתה נמצא כ 40- מ' מהנכס נשוא התכנית.

<u>עיקרי ההתנגדות:</u>

-1 המודעה על הגשת התב"ע היתה תלויה בחזית הנכס ובקרבתו במשך כשבועיים. שלט אחד מבין שניים נעלם כעבור מספר ימים לאחר תלייתו, עוד בחודש מאי. המודעה השניה הושלכה לחניית הנכס לכל המאוחר ביום, כשצולמה התמונה דלהלן 18.6.25. לאחר מכן נעלמה לגמרי מהשטח. לפיכך הפרסום אינו עומד בדרישות תקנות התכנון והבניה (פרסום הודעה על הפקדת תכנית על גבי שלט לפי סעיף 89א לחוק), תשס"ד2004- ויש להורות על הארכת תקופת הפרסום ותליית מודעות מחדש.

-2 תב"ע 2644 קבעה כללים נוקשים באשר לבניה בשטח תחולתה ברמות ב'. בזכות הוראותיה המחמירות כונתה השכונה ע"י האדר' דוד קריאנקר, כשכונה המוצלחת מבין אלו שנבנו אחרי 1967. בין היתר, תב"ע 2644 אינה מאפשרת גגות שטוחים. סע' 9.9.1 קובע בין היתר כי "כל הגגות יהיו גגות רעפים בלבד". לצער רבים מתושבי השכונה הותיקים, ועדה זו מאפשרת, ברצף החלטותיה בתבע"ות נקודתיות, פגיעה משמעותית באופי המרקם הבנוי שאפיין את שכונת רמות והפכה אותה לייחודית בעיר.

אעפ"כ, למיטב ידיעתי, בכל התב"עות שהוגשו בשטח שבתחולת תב"ע 2644, לא אושר אף גג שטוח אחד .אישור גג שטוח על חלק מהנכס כמוצע בתכנית (לפי תשריטי החזיתות המערבית והמזרחית) יהווה תקדים שעלול להוביל לשינוי דרסטי במראה השכונה. יתר על כן, גג שטוח מהווה "תשתית"

להצבת מתקנים עליו ,ואפילו מבניה נייד כפי שנעשה במקומות שונים ברמות ב') שאינם בתחולת תב"ע ,2644 כגון ברח' יגאל ,31 8ב' ועוד).
הגם שמדיניותה המוצהרת של הועדה היא לאשר הגדלת אחוזי בניה, אין בכך כדי להצדיק התרת יתר הוראות התב"ע שנועדו לשמור על אופיו המיוחד של השכונה, הנצפית מהכניסה לירושלים .להלן צילום מסך של הגג השטוח המבוקש.

3- ככל שתאושר התכנית, יש לקבוע במפורש שלא יותר הצבת דוד שמש על הגג.
4- בעבר שימש הנכס, בבעלות הבעלים המגישים את התכנית הנוכחית, כתלמוד תורה, בעבירת שימוש חורג .לפיכך יש לקבוע מפורשות בתכנית שהנכס ישמש מגורים בלבד, כפי שנעשה לדוגמה בתכנית ,101-0390294 (דרך החורש 175)שם נקבע מפורשות בסעיף סע' .4.1.2(ו') שכל שימוש מלבד מגורים תיחשב סטייה ניכרת.
5- נציין עוד כי בנספח הבינוי, בתשריט החזית הדרומית, מוצג הבניין שמאחורי הנכס, משעול הרותם ,6-8 נשוא התכנית כאילו הוא גדול וגבוה ממנו בהרבה (ומסומן "לא ניתן למדידה"), ואין התשריט מייצג את המצב במציאות.
6- בנספח הבינוי צוין "תוספת מוצעת" בחזית המזרחית של הבניין כאשר בפועל מדובר על שטח להכשרה (צילום מסך מהנספח ותצלום הבית, להלן); יש להורות על תיקון הנספח כך שיתאים למצב הקיים.
7- ככל שתאושר הגבהת גג הבניין כמבוקש בתכנית, אין לאשר הגדלה משמעותית של מסת הבניה בחזית הדרומית הפונה לדרך החורש, נוכח גובה נכס על פני הרחוב.
8- בנוסף לנטען לעיל, מדיניות הועדה התומכת בהכשרת עבירות בניה ברחבי שכונת רמות, פסולה ומנוגדת לפסיקה. ברחבי שכונת רמות ב' ו-ג' התופעה מעודדת "קביעת עובדות בשטח" ואוירה של "כל דאלים גבר " ההולכת ופושטת ופוגעת במרקם החברתי.

<u>התנגדות מספר 2 :</u>

מרסל פויגלמן, משעול הרותם 8, חלקה 14 הגובלת מצפון בשטח התכנית.

<u>עיקרי ההתנגדות:</u>

אני מתנגד להרחבת הבית ברחוב דרך החורש 92 ולבצוע שינויים בבית הקיים.

1- בייתי נמצא בסמוך מאד לבית זה בחצר שמעל קיר התמך, כל שינוי יגרום לי באופן ישיר לנזק חמור היזק שמיעה ראיה. אני מתנגד לחפירות וכל הריסה בחלקת השכן באופן שעלול להזיק לביתי ולחצר ביתי. אבקש לחייב ביצוע באופן שאינו פוגע בקיר תמך הקיים. יש כאן סיכון משמעותי לנזק בטיחותי ליציבות ביתי.
2- אני מגיש התנגדות בזאת להגבהה של גג הרעפים, כדי למנוע חסימה של מעט הנוף היחיד שיש לי.
3- מאחר ואני רגיש לרעש אני מגיש התנגדות בזאת לכל שינוי שיגדיל את היזק השמיעה מבית זה.

- ההתנגדות כוללת:

a. ההתנגדות להקטנת המרחק בין הבתים.
b. ההתנגדות לפתיחת חלונות בקיר החזית האחורית של הבית. זו משפחה עם ילדים בכל הגילאים והיזק הרעש והפרטיות יהיו קשים מאד עבורי.
c. ההתנגדות להצבת מכונות ומנועים בחצר האחורית. אבקש לחייב בנספח בינוי את מיקומם מזרחית או דרומית לביתם, בשטח שגובל עם הכביש.

<u>התנגדות מספר 3:</u>

גבריאל איצקוביץ, הרותם 6, חלקה 14 מצפון לשטח התנכית.

<u>עיקרי ההתנגדות:</u>

מעיון בהרמוניקה ראיתי שהתכנית כוללת - הרחבת יחידות דיור, תוספת גובה בגג הרעפים, תוספת קומת מרתף, חניה תת קרקעית, תוספת פתחים, שינויים בפתחים קיימים, היעדר התייחסות למיקומים של מעבים, מכונות ומנועים, היעדר התייחסות לחיזוק קיר תמך בין החלקות.

רגני מגיש את התנגדותי -

1- רכשתי את בייתי לאור המציאות הקיימת בשטח ובדקתי בפועל את הנתונים הקיימים בחלקות הסמוכות, כי הם עומדים בדרישותיי ומתאים לצרכיי. אני מתנגד בתוקף להגבהה של גג הרעפים. יש לי פיסת נוף קטנה ולכן היא מאד משמעותית עבורי. הבית ברחי דרך החורש 94 מסתיר לי את רוב הגוף. לא אוכל לתת להם לקחת את המעט שנשאר.

2- אני מתנגד בתוקף להרחבת ביתם ע"י הקטנת המרווחים הקיימים בין הבתים. אלו בתים צמודים וכל הקטנה במרווחים תביא להיזק.

3- אני מתנגד בתוקף לפתיחה של חלונות חדשים לעבר ביתי. אין ספק שדבר זה יהרוס את הפרטיות בביתי. אני לא מעוניין לראות את חדריהם ולשמוע את הווי חייהם מחלון ביתי במקום השקט והשלווה של האזור. ואני גם לא מסכים שהם יראו לתוך ביתי. מדובר במשפחה עם ילדים בכל הגילאים והיזק הרעש והפרטיות יהיו בלתי סבירים עבורי ועבור משפחתי.

4- מאחר והבית מוגבה מהכביש יכולים להוסיף את החדרים בתת הקרקע במקום בנג.

5- אני מתנגד בכל תוקף להצבה של מכונות מעבים או מנועים מתחת חצר ביתי, מאחר והרעש עולה אל ביתי, הרעש יפריע באופן משמעותי. אני מבקש לראות התייחסות בתכנית כבר בשלב התב"ע המחייבת הצבה של הנ"ל בחזית המזרחית של ביתם, באופן שלא יגבול עם הבתים בחלקות הגובלים.

6- התנגדותי האחרונה והחשובה -בין החלקות 15 ל-14 ישנו קיר תמך בן כ-45 שנה. אני מבקש התייחסות לטיפול נכון בקיר התמך שבין חלקה 15 לחלקה שלי, חלקה מס 14 מאחר וקיר זה בעייתי חשוב להתייחס נכון ולמנוע בעיות בעתיד. **יותר ממחצית מעובי הקיר נמצא בגבול החלקה שלי לכן לא אסכים בשום אופן להריסה של קיר זה המהווה סכנה ליציבות ביתי**, מאחר וקיר זה מחזיק את הקרקע שעליו מושתת ביתי. לא אסכים לדיפון שיכול לייצר סדקים בקיר התמך שיובילו לסכנת סדקים ומפולת. שמירה על הקיר לשם חפירה תיעשה באופן שלא ייווצרו סדקים ולא יגרם כל נזק, אף לא זמני, לקיר התמך, לחצר ולקירות ביתי.

<u>התנגדות מספר 4:</u>

אסתר אולך, דרך החורש 96

<u>עיקרי ההתנגדות:</u>

1- אני מתנגדת לחפירות בקרקע, ולהריסת גדרות האבן.

2- אני מבקשת למנוע בצורה שתהיה מחייבת כל פגיעה בגדר האבן הגובלת עם החלקה שלי, בגינות חצר ביתי ובמדרגות העולות אל ביתי ברחוב דרך החורש 96.

3- מאחר וקיימת חניה חפורה בקרבת גדר האבן המפרידה בין החלקות, אני מאמינה כי מתוכננת גישה מהחניה לביתם, אבקש לראות זאת בנספח הבינוי.

4- כמו כן, אני מבקשת תכנון מוקדם למיקום המזגנים וכד', כדי שלא יהיו בחזית המערבית הגובלת עם החלקה שלי. רעש בלתי סביר של מזגנים ומנועים יפריע לי מאד.
5- אני אשמח לדעת גם שעות עבודה באתר.
6- מבקשת לעגן מראש את שעות העבודה שבהם יהיה מותר להם לעשות רעש. גם בקשר לימי שישי וערב חג, כמה מוקדם וכמה מאוחר מותר להם לעשות רעש.
7- מבקשת שיתחייבו מראש לתכנית ארגון אתר - איפה יחנו את הדחפורים שלהם ושלא יחנו מול הבית שלנו גם העובדים שלהם או אדריכלים, כדי לא לקחת מיקום חנייה מול הבית שלנו.
8- גם שלא ישליכו לפח שלנו פסולת.
9- פשוט לא מעוניינת להיכנס לוויכוחים איתם.

המלצת מהנדס העיר
לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1- **לדחות את ההתנגדות** שפרסום הודעה על הפקדת התכנית אינו עומד בדרישות תקנות סעיף 89א לחוק התו"ב. וכי יש להורות על פרסום מחדש, ולהאריך את תקופת ההתנגדות בהתאם - התקבל תצהיר על תליית מודעות של חברת הפרסום בהתאם להנחיות .

2- **לדחות את ההתנגדות** לעניין הגג השטוח והפגיעה המשמעותית באופי המרקם הבנוי שמאפיין את שכונת רמות – הגג השטוח המוצע בתכנית הינו מרפסת גג מוצעת שאין בה כדי לפגום במראה האדריכלי הייחודי של הבניינים ברחוב. אין סטייה מהותית מהוראות תכנית 2644 לעניין עיצוב המבנה.

3- **לדחות את ההתנגדות** לעניין איסור על הצבת דודי שמש על הגג, תכנון מיקום המזגנים והמנועים – סעיף 4.1.2.א (8) בהוראות התכנית מחייב הצבת מתקנים טכניים בחלל גג הרעפים בלבד. לא תותר התקנת מערכות על קירות המבנה או על גג הרעפים. הוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

4- **לקבל את ההתנגדות** שבעבר שימש הנכס כתלמוד תורה בשימוש חורג. וכי יש לקבוע את השימוש למגורים בסטייה ניכרת - יש לקבוע בסעיף 4.1.2א בהוראות בתכנית כי השימוש יהיה למגורים בלבד והוראה זו תיקבע כסטייה ניכרת.

5- **לקבל חלקית את ההתנגדות** שבנספח הבינוי בחזית הדרומית, מוצג הבניין שמאחורי הנכס בממדים שגויים. הכשרת הבניה הקיימת בחזית האחורית המזרחית מוצעת כחדשה - יש לתקן את נספח הבינוי כך שישקף את המצב הקיים בשטח, בתיאום מחלקת התכנון.

6- **לדחות את ההתנגדות** להגבהת גג הבניין שתהווה הגדלה משמעותית של מסת הבניה בחזית הדרומית הפונה לדרך החורש, נוכח גובה נכס על פני הרחוב. וכי הגבהת הבניין תסתיר את הנוף

לבתי השכנים - הבניין ממוקם כ-2.7 מטר מעל מפלס הרחוב. ההגבהה המבוקשת של גג הרעפים בחצי מטר בלבד, אינה משמעותית ואין בה כדי לפגוע בנוף או להגדיל בצורה משמעותית את מסת הבניין והיא מקובלת מבחינה תכנונית.

7- **לדחות את ההתנגדות** שמדיניות הועדה התומכת בהכשרת עבירות בניה ברחבי שכונת רמות, פסולה ומנוגדת לפסיקה – המדיניות העירונית מאפשרת גם הכשרה של עברת בניה, לאחר בחינה תכנונית ותוך איזון בין צורכי התושבים לבין שמירה על החוק והמרקם העירוני.

8- **לדחות את ההתנגדות** של סכנה בטיחותית למבנים וחצרות השכנים מהחפירות והריסה של קירות התמך – בתהליך הכנת היתר הבניה נדרש אישור קונסטרוקטור – מהנדס בניין בכל תכנית. אישור המהנדס ניתן לאחר בחינת השפעת העבודות המתוכננות על יציבות קיר התמך והמבנים הסמוכים.

9- **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין היזק שמיעה וראיה לבתי השכנים כתוצאה מתוספת הבניה המוצעת ופתיחת חלונות בקיר החזית האחורית של הבית – התכנית אינה מבקשת לצמצם את המרחק בין המבנה הקיים לבתי השכנים, אך מתווספים פתחים חדשים לכוון בתי השכנים בחזית האחורית. הפתחים בקומה 0.00-+ פונים לקיר תמך בין החלקות, ואינם פונים ישירות לבתי השכנים, ולכן לא צפויה פגיעה בפרטיות או עלייה משמעותית ברעש, למרות זאת ולאור העובדה שבחדרים אלה יש בתכנית המוצע שלוש חלונות לכיוונים שונים יש לבטל את החלון החדש המוצע בתוספת הבניה באגף המזרחי בקומה א' במפלס 3.15+ שפונה לחזית האחורית הצפונית, ולהשאיר את יתר הפתחים . בנוסף, לא תותר פתיחת דלת יציאה למרפסת באגף המערבי במרפסת הגג, אשר קרובה לגבול החלקה ובמפלס הקרקע של חלקת השכנים. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט. התכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון.

10- **לדחות את ההתנגדות** שיש להציג את הגישה לחניה בנספח הבינוי - נספח הבינוי מציג את תכנון הגישה לחניה, כולל שביל הגישה מהדרך ועד לבית. תכנית קומת הקרקע מציגה את הפיתוח והשביל ותכנית קומת המרתף המציגה את החניה.

11- **לדחות את ההתנגדות** לעניין תכנון שעות העבודה בשטח ומיקום הדחפורים ועניין החניה בזמן עבודה וזריקת הפסולת - נושאים אלו אינם נקבעים בתכניות בניין עיר ויקבעו בשלב היתר בניה בהתאם לתקנות הרלוונטיות.

12- **לקבל חלקית את ההתנגדות** להריסת גדרות האבן בממשק של החלקה עם הרחוב- יש להוסיף להוראות התכנית סעיף כתנאי למתן טופס 4 ותעודת גמר, כי המדרכה, גדרות ותשתיות שייפגעו כתוצאה מהבניה המוצעת בתכנית, ישוקמו על ידי מגיש הבקשה להיתר לשביעות מחלקת האחזקה באגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

13- **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.**

מספר סידורי: 5

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1098219**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	**לוי חיים**
עורך התכנית:	**זוננפלד נעמי**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	**21/1/2024**
כתובת	**הרב יהושוע ברים 14 , רמת שלמה**

גוש	חלקה	בשלמות
30563	114	כן

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: במסגרת התכנית מוצעת תוספת של 4 יחידות דיור חדשות באזור שמוגדר "לא לציפוף" בהתאם למדיניות תכנית מתאר 2000. מדיניות זו נקבעה בסמוך להקמת שכונת רמת שלמה ולא היתה הצדקה לתוספת יחידות דיור. מאחר ומדובר באזור שאינו מאופיין בצמודי קרקע, ועבר זמן מהקמת השכונה, ניתן להוסיף יחידות דיור רק בתנאי שיוצג פתרון חניה בתחום החלקה בתיאום עם מחלקת התכנון ,ככול ולא יימצא פתרון כאמור ניתן לאשר תוספת של דיוריות על פי הנחיות מנהל התכנון לארבע דירות אלה, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון . על פי ה- gis (ממ"ג) נסגרו חלק מהחניות המאושרות בהיתר בחזית הבניין על רחוב ברים ונראה שהוסבו לשימוש אחר. יש להחזיר את השימוש בהתאם למאושר בהיתר לחניה. יש לתקן את התוספת המוצעת לדירה מס' 2 בקומת הקרקע בחזית צפון מזרחית לרחוב ברים באופן שתתיישר עם קו הבניין הקיים. יש לבטל את התוספת המוצעת להרחבת דירות ותוספת מרפסת: דירה 3 (מפלס 3.00+), דירה 5 (מפלס 6.00+), דירה 4 (מפלס 3.00+), בחזית דרום מערבית ובחזית דרום מזרחית, אשר מוצעות בצמוד לגבול החלקה ולכוון השצ"פ. יש לשמור על קו בניין של 3 מ'. כמו כן, יש לבטל תוספת מרפסת המוצעת לדירה 3 (מפלס 3.00+) בחזית צפון מערבית בסמוך

לרחוב, החורגת מקווי הבניין. דירה זו מקבלת מרפסת בחזית צפונית לכוון הרחוב.

במסגרת התכנית מוצעת כניסה נוספת לבניין מדרום למגרש מכוון השצ"פ. על פי תצ"א באתר ה -gis נראה כי בשטח זה קיימים עצים בוגרים שלא סומנו במסמכי התכנית. יש לסמן עצים בוגרים כנדרש, ובהתאם לזאת להסיט את שביל הכניסה לבניין כדי למנוע עקירה של עצים.

על פי תצ"א באתר ה- gis נראה כי חלק מהתוספות המוצעות קיימות בפועל, יש לסמן תוספות אלו להכשרת בניה/ להריסה. ככל ומדובר בתוספות המאושרות בתב"ע וללא היתר בניה, יש לציין זאת במלל על גבי התכנית.

.

בהתאם להיתר הבניה המאושר מוצג בקומת החניה במפלס רחוב ברים חדר אשפה בהמשך לחניות המקורות בבניין. לא ברור מנספח הבינוי איפה פתרון האשפה הקיים או המוצע בתכנית עבור יחידות הדיור הקיימות והמוצעות. יש לתאם את פתרון האשפה מול אגף התברואה ולקבל אישורם כתנאי להפקדת התכנית.

יש להוסיף להוראות התכנית בהתאם לחוות דעת תושייה:

תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ''י תקן התקף ועפ''י מידות תקניות, פתרון החניה יאושר ע"י מחלקת תושייה. נספח התנועה יהיה מנחה בלבד.

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

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

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

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

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

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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

דברי ההסבר לתכנית – יש לתקן מספר היתר מקורי של הבניין 1993/884.

סעיף 1.4 יש להשלים - לפי סעיף בחוק.

סעיף 1.5.7 יש להשמיט ציון מגרשים / ת"ש מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות.

סעיף 1.6 יש לתקן מספר תכנית מאושרת ל – 14000א', מספר י.פ ותאריך אישור.

סעיף 1.7.1 יש לציין מספר עמודים, תאריך עריכה ויצירה להוראות התכנית ותשריט מצב מוצע.

1.7.2 יש לציין בנספח הבינוי שהוא מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים. מחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין, גובה המבנה.

סעיף 2.1 יש להוסיף למטרות התכנית פיצול יחידות דיור ותוספת קומה.

סעיף 2.2 יש לתקן את עיקרי הוראות התכנית. יש להוסיף סעיפים לעניין תוספת קומה ולעניין עצים לעקירה.

סעיף 4.1.2א'(א') - יש להוסיף כי התכנית מתירה תוספת קומה חדשה לשם תוספת שתי יח"ד חדשות.

סעיף 4.1.2א'(ג') – יש לדייק ולהגדיר קו בניין וקן בניין תחתי / תת קרקעי.

סעיף 4.1.2א'(ב') – יש לתקן. נספח הבינוי מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים. מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות וגובה המבנה.

סעיף 4.1.2ד' – קולטי שמש על הגג – יש להשלים את הסעיף לסעיף סטנדרטי ובאופן שתישמר גישה לכל הדיירים אל הגג.

סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש לציין את מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. יש לציין את גובה המבנה.

סעיף 6.2.1 עתיקות – יש להשמיט. מדובר בתוספת לבניין קיים.

יש להוסיף סעיף לעניין עצים לשימור / העתקה / עקירה.

סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן כמפורט לעיל.

סעיף 7.2 יש לציין זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים.

יש להסיר את נספח הבינוי מקובץ תקנון התכנית.

	תשריט מצב מוצע: יש לציין את המרחק מגבול המגרש לקו בניין בכל החזיתות ובמיוחד במקומות בהם המרחק קטן . נספח בינוי: יש לסמן באופן ברור בינוי קיים המוצע להכשרה בקו אדום מקווקו, בכל התכניות, חתכים וחזיתות. יש לסמן את קווי הבניין ע"ג תכניות, חתכים וחזיתות. יש לציין על גבי התכנית את מספרי היתרי הבניה המאושרים. יש לסמן את שטח המחסנים המוצעים בקו אדום בולט. יש לסמן תוספת מוצעת לדירה 6 במפלס 6.00+ בקו אדום בולט. תכנית קומה א' (מ]לס 3.00+), יש לסמן לאטימה את חלון השירותים הפונה לשטח הרחבת הסלון לדירות 3,4. יש להגדיל ציון המפלסים בחתכים וחזיתות.

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית תוספת 4 יח"ד חדשות והרחבות יח"ד קיימות - רח' ברים 14. **עיקרי הוראות התכנית** 1- קביעת בינוי לתוספות בנייה להלן: • קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, א', ב', לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן ,בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. • קביעת הוראות לפיצול שטח בניה שאושר בתכנית 14000 א' עבור יח"ד 5 ו- 6 (בקומה ג') לשתי יח"ד חדשות (יח"ד 7 ו 8) הכל בהתאם לנספח הבינוי. • קביעת הוראות לתוספת בניה בקומה ג' לשם הרחבות יח"ד 7 ו- 8 (יח"ד מוצעת בתכנית 1098219 זו) הכל בהתאם לנספח הבינוי. • קביעת הוראות לתוספת קומה עליונה לשם תוספת שתי יח"ד חדשות (יח"ד 9 ו- 10) הכל בהתאם לנספח הבינוי. • קביעת הוראות לתוספת בניה בקומת חניה לשם תוספת מחסנים וחניות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
3- הגדלת שטחי הבניה בשטח.
4- הגדלת מס' יחידות הדיור מ-6 יחידות דיור ל10- יחידות דיור.
5- הגדלת מס' קומות מ- 4 קומות מעל ה- 0.00 ל- 5 קומות מעל ה- 0.00 .
6- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
7- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .
8- קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.
9- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

התוכנית הופקדה בתאריך 08/05/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 07/07/2025 .

לתוכנית הוגשו 6 התנגדויות:

<u>התנגדות מספר 1 :</u>

מאת: מנשה נקי ומשפחתו, המתגורר ברחוב הרב ברים 14 דירה 4.

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

אנחנו משפחה ברוכת ילדים, 10 ילדים בלי עין הרע, וב"ה רובם נשואים+ נכדים וכן ילדים בוגרים.

כרגע מאוד צפוף לנו והצורך למרחב מחיה הכרחי, במיוחד בסופי שבוע, חגים וכו', שאז מאוד עמוס וצפוף.

בתב"ע קיבלנו להרחיב בעורף את הדירה והתוספת ללא אוויר ואור. וברצוננו לערער על כך ולבקש אפשרות לאוויר ואור. במדרגות שנוצרות כתוצאה מההרחבה של הקומה העליונה הנוספת, ליצור לנו משם אפשרות של חדירת אור ואוויר, תחת המדרגות- שישמש כמרפסות לאור ואוויר.

בנוסף, להגדיל ולהאריך את מרפסת המטבח למרפסת תלויה.

זאת ועוד, בחלל שתחת הבניין מבקשים שתאשרו לנו שטח למחסן שזהו דבר הנצרך ביותר למשפחה גדולה.

<u>התנגדות מספר 2 :</u>

מאת: יעקב רוזנס המתגורר ברחוב הרב ברים 14 דירה 3

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

אנו גרים בשכונה מתוכננת באופן מיטבי עם בניינים של ג-ד קומות, אזורים ירוקים, בנייני ציבור, בתי ספר ומאוד מרוצים כבר 25 שנה. רק עכשיו הצפיפות בשכונה הולך וגובר בונים קומות נוספות בהרבה בניינים.

בקצוות השכונה בונים בניינים גבוהים של שמונה עד 10 קומות ומתכננים בניינים עד 12 קומות. הצפיפות באוטובוסים ברחובות ובבתי כנסת הולך ומתגבר הוא גובר ובלתי נסבל כל זה ללא שירותים מינימליים של דואר בנקים חנויות וכו'. לשרת את האוכלוסייה.
אין תשתיות בשכונה לפיצול דירות והוספת קומות. אין לשנות תב"ע מתאר לכל השכונה בצורה נקודתית כזו.

<u>התנגדות מספר 3 :</u>

מאת : מרדכי ברים המתגורר ברחוב הרב ברים 14 דירה 1

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

אני הח"מ מרדכי ברים מ.ז. 000554196 מגיש בזאת התנגדות עצמית

אני הבעלים של תת חלקה:1 בגוש: 30563 חלקה: 114

ע"פ ההסכם המצורף להתנגדות זאת ניתן לראות שאני בעלים של החלל שתחת לדירתי במפלס 0.00 ולכן מבקש במסגרת התנגדות זאת לבטל את החניות המוצעות בתכנית המופקדת ולהציע את השטח כיח"ד נפרדת בבעלותי אשר תאוורר ע"י הנמכת מפלס החצר הקיימת שלנו וכך יינתן אוורור נאות ליחידת הדיור החדשה וכן מבוקש באותו המפלס גם מחסן ומשרד. מצ"ב התכנית המבוקשת בתיאום עם האדריכלית ומגיש התכנית.

<u>התנגדות מספר 4 :</u>
מאת : רפאל פלדמן המתגורר ברחוב הרב ברים 12 דירה 4. בניין סמוך.

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

בניית שתי קומות נוספות בברים 14 יסתיר לי מאור שמגיע לדירה שלי.
המצב ברחוב כבר מאד צפוף אין כבר תשתיות בביוב, חניה ופסולת וזבל. אין בכלל מקום לחשוב על הוספת דירות ברחוב.
תב"ע 14000 זו תב"ע שכונתי אין לבטל החלקים החשובים שלו כגון פיצול דירות או הוספת קומות בצורה נקודתי כזאת.
זה בשביל הועדה המחוזית לא הועדה המקומית.
אני מתנגד לביטול תב"ע 14000 שמגן עלינו ומתנגד להוספת קומות או פיצול דירות בברים 14.

<u>התנגדות מספר 5 :</u>

מאת : ישראל רבינוביץ המתגורר ברחוב ברים 12 דירה 1

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

אנו הח"מ

ישראל רבינוביץ ת.ז.054342357
שיינדל רבינוביץ ת.ז. 53352035

מגישים בזאת התנגדות עצמית.

אנו הבעלים של תת חלקה:2 בגוש 30563 חלקה: 114
ע"פ ההסכם המצורף להתנגדות זאת ניתן לראות שאנו הבעלים של החלל אשר מתחת דירתנו במפלס 0.00.
ולכן אנו מבקשים במסגרת התנגדות זאת להציע את השטח כיח"ד נפרדת שתהיה בבעלותנו ושתתאוורר ע"י הנמכת החצר הקיימת שלנו וכך יינתן אוורור נאות ליחידת הדיור החדשה. מצ"ב התכנית המבוקשת בתיאום עם האדריכלית ומגיש התכנית. בנוסף מצורף אישור בעלות הן מהיזם והן צילום העברת התשלום ובנוסף פסיקת הלכה.

<u>התנגדות מספר 6 :</u>

מאת : עו"ד סאמי ארשיד בשם יהושע אריה סנדרס ואסתר סנדרס המתגוררים ברחוב הרב ברים 14 תת חלקה 3.

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

המתנגדים מתכבדים להגיש בפני חברי הועדה הנכבדים את התנגדותם לתכנית האיחוד וחלוקה שהוגשה על ידי יוזם התכנית שמספרה 101-1098219 הכל כמפורט להלן:

1. המתנגדים הינם בעלי זכויות הבעלות, החזקה והשימוש בדירה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין כתת חלקה 3 בחלקה 114 גוש 30563 על פי נסח הרישום המצ"ב להתנגדות זאת ומהווה חלק בלתי נפרד מההתנגדות.
2. המתנגדים מתנגדים לתכנית ולא מסכימים לה. הועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את התכנית שהוגשה בניגוד לרצונם וללא הסכמתם של המתנגדים שהם בעלי זכויות קנין בדירת מגורים וברכוש המשותף ובחלקים בבנין שעליו חלה התכנית. התכנית מבקשת לגזול שלא כדין את הזכויות של המתנגדים ולהעשיר את מגישי התכנית. מגישי התכנית מבקשים להוסיף לעצמם לפחות עוד ארבע יחידות דיור בבנין והכל תוך פגיעה בזכויות המתנגדים ובניגוד לדין ובניגוד למדיניות התכנון במקום .
3. מגישי התכנית מנכסים לעצמם את כל זכויות הבניה והזכות להקים עוד שתי קומות נוספות וליצור ארבע דירות חדשות. בנוסף התכנית מציעה לחלק מחדש את הרכוש המשותף והכל בניגוד לצו בתים משותפים ובניגוד להיתר הקיים ולתכנית המאושרת.
4. כיום, למתנגדים יש שישית מהרכוש המשותף. התכנית מבקשת ליצור עוד ארבע דירות חדשות עבור יוזמי התכנית על חשבון הזכויות של המתנגדים. התכנית מבקשת להוסיף לבעלי שתי דירות עוד 200כ-מ"ר בנויים של מגורים שהם ארבע דירות חדשות, וכן עוד כ 200 -מ"ר של שטחי חניה ושירות. כך

שהבעלים של שתי הדירות העליונות בבניין יהפכו להיות בעלים של שש דירות לפחות בבניין ויקבלו יותר ממחצית הבניין החדש בשטחים הבנויים כולל שטחי חניה ושירות. יש ליזמים כוונה של הוספת עוד יחידות דיור בשטחי השירות והחללים בבניין. כך שהבניין בן שש הדירות יהיה לבניין של יותר מעשרים דירות . אישור התכנית יגרום לתוספת משמעותית של שטחים שניתן יהיה לנצלם למגורים גם בניגוד לתכנית ובניגוד להיתר הבניה.

5. יודגש כבר בהתחלה, כי התכנית שהוגשה היא תוכנית מטעה. אין בבניין חניה תת קרקעית. החניה הקיימת היא במפלס הקרקע ולא ניתן ליצור עוד מקומות חניה תת קרקעיות או מקומות חניה נוספים באותו מפלס קיים .

6. שטח קומת הכניסה הוא שטח שניתן לניצול עבור מגורים להרחבת הדירות הקיימות. לכן גזילת שטח זה על ידי מגישי התכנית כדי ליצור מקומות חניה חדשים נוגדת את רוח התכנית הקיימת. התכנית הקיימת מאפשרת הרחבת דירות קיימות. במקום הגשת תכנית להוספת יחידות דיור ויצירת צפיפות למה שקיים ובלתי נסבל היום, היה צריך להגיש תכנית אך ורק להרחבת הדירות הקיימות.

7. התכנית נקראת תכנית להגדלת מספר יחידות דיור עבור חלק מבעלי הדירות בבניין. בעצם זוהי תכנית לביטול זכויות בעלות וזכויות קניין ותכנית שנועדה לגזול מבעלי הקניין את זכויותיהם ולהעבירם ליזם שאין לו שום זכות קניין במקרקעין .

8. התכנית שהוגשה תחת אצטלה של תכנית להרחבת דירות ותוספת יחידות דיור נוספות , מבקשת בעצם להפר את האיזון התכנונית והקנייני הקיים ולהגדיל זכויות קנין וזכויות בעלות של יוזמי התכנית, ולהפוך אותם מבעלי דירה אחת לבעלים של חמש דירות לפחות . עם כל הכבוד, התכנית לידתה בחטא ואישורה יהיה הוספת חטא על חטא .

9. התכנית לא עומדת בשום תנאי מתנאי החוק להגשתה כתכנית להוספת יחידות דיור בבניין קיים תוך הפרת זכויות הקנין וכן הפרת זכויות התכנון של כל בעלי הדירות .התכנית הוגשה על ידי בעלי אינטרס להתעשר על חשבון בעלי הדירות האחרים בבניין ולגזול מהבעלים את זכויותיהם.

10. לא נערכו הליכים מתאימים לקבלת הסכמת בעלי הדירות כמתחייב בחוק. אין הסכמות ולא נערכו כנסים של בעלי הדירות. הוצגו בפני בעלי הדירות מצגים מטעים והועלמו מעיני בעלי הדירות ומפני רשויות התכנון עובדות מהותיות שיש בכל אחת מהן כדי לדחות את התכנית המוצעת.

11. ברמה הכללית מדובר בתכנית שלא עומדת בתנאי מדיניות התכנון הן לעניין יחס דירות מוצעות לדירות קיימות בפרויקטים באזור שכונת רמת שלמה. בנוסף, מדובר בתכנית שמלאה ליקויים ומידע מוטעה ומטעה הכל כפי שיפורט להלן במסגרת התנגדות זאת.

12. מדובר באזור שיש בו צפיפות גבוהה ומחסור חמור במקומות חניה לכל הרחוב. גם מפרוטוקול הדיון בתכנית עולה בבירור כי גורמי התכנון מודעים לכך שיש בעיית חניה ברחוב. התכנית המוצעת תגביר את הביעה ולא תפתור אותה. תוספת יחידות דיור משמעותה תוספת מכוניות לרחוב שממילא סובל ממצוקה.

13. ההצגה בתכנית המוצעת כי תיווצר חניה חדשה תת קרקעית בבניין היא בלתי מציאותית וסותרת את המציאות. כיום אין בבניין חניה תת קרקעית. יש קומת חניה במפלס הכניסה ולא ניתן ליצור עוד מקומות חניה כפי שהתכנית מציעה.
14. אף בנוסף, מדובר בתכנית לא ראויה, כאשר מבקשים להקים בנין צפוף תוך הגדלת הצפיפות הקיימת ממילא ללא פתרונות חניה ראויים וללא שטחי שירות והכל תוך הצגת מצגי שווא בפני הועדה הנכבדה. התכנית מציגה מצג כאילו אפשר להוסיף מקומות חניה ומעלימה במכוון קירות יסוד של חדרי הממ"ד של הבניין .
15. להלן התשריט הנכון של המצב הקיים בבניין .
16. תב"ע 101-1098219 מבקשת להוסיף חניות בקומת החניה ע"י חפירה ע"מ שיוכלו להוסיף יח"ד למבנה. בשרטוט הקומה המוצע הושמטו קירות יורדים של טורי ממ"דים – כמסומן במסגרות כחולות במילוי בצבע תכלת. יש לבחון מחדש את היתכנות הקמת החניות, ואם כן כמה חניות ניתן להוסיף.
17. ברמה הפרטנית, מדובר בתכנית של גזילת זכויות קניין ממש .
18. התכנית לא מציגה טבלה שמאית ולא משקפת בפני חברי הועדה מה הזכויות של היזמים ומבקשת לנכס ליזמי התכנית עוד ארבע דירות חדשות לפחות ובכך להעשיר את קופת היזם .
19. התכנית מציעה להוסיף ארבע דירות חדשות ועוד שתי דירות נוספות בתוך החללים של הבניין ולא מציעה מה מקבלים בעלי הזכויות הרשומים במקום דירותיהם באופן ספציפי וביחס שווה לבעלות שלהם היום. התכנית מבקשת שכל הזכויות יהיו של יוזמי התכנית ובכך הופכת אותם לבעלים של יותר ממחצית הבניין .
20. התכנית צריכה לשקף באופן מדויק את המצב הנכס של כל אחד מהבעלים והמצב היוצא. תכנית זו נכשלת לעשות כן .
21. מדובר בבתים משותפים ודירות ספציפיות היום. התכנית מבקשת לבטל את הרישום הקיים, לבטל את החלוקה לדירות וליצור בנין חדש שיש בו עוד שש דירות נוספות כולן בבעלות יוזם התכנית ובכך להפוך אותו מבעלים של דירה אחת לבעלים של שש או שבע דירות נוספות. די בכך כדי להורות על דחיית התכנית.
22. מדובר בתכנית המוכתרת במלים שהיא תכנית לתוספת יחידות דיור, רק שהיא מתעלמת מהבעלות הקיימת בשטח ומתעלמת מהעובדה כי לכל דירה יש בעלים וכי הרכוש המשותף כולל זכויות הבניה הם בבעלות משותפת של כלל בעלי הדירות וכל תוספת של יחידות דיור צריכה לשקף את הזכויות של כלל הבעלים. די בכך כדי להורות על קבלת התנגדות זו ולהורות על דחיית התכנית.
23. עם כל הכבוד, אי אפשר לאשר תכנית לתוספת זכויות בניה ותוספת יחידות דיור ערטילאית המנותקת מיחסי הבעלות בקרקע. המבנה נמצא ברחוב ברים 14 שכונת רמת שלמה בירושלים, בצידה הדרומי גובלת החלקה בגינה הפונה לרחוב האדמו"ר מסדיגורא. כניסה למבנה, וחניות כיום מרחוב ברים. המבנה כיום בן 3 קומות מעל קומת חניה. היתר הבניה המקורי נחתם ב 19/7/9.

24. המתנגדים בחנו את התכנית, הוראותיה ומטרותיה והגיעו למסקנה כי התכנית כפי שהוגשה נועדה להפר את האיזון הקנייני והתכנוני הקיים במקום ופוגעת בצורה בלתי חוקית ובמידה על הנדרש בזכות הקנין ובזכות הבעלות ובזכות למגורים הולמים ובזכות התכנון של המתנגדים.

25. יתירה מזו, התכנית במתכונתה הנוכחית, איננה ראויה ואיננה מתאימה מבחינה תכנונית והיא מתעלמת מהמצב הקנייני, התכנוני והמשפטי הקיים במקום. אף התכנית כוללת מידע מוטעה. התכנית והתשריט אינם משקפים את המציאות בשטח.

26. תב"ע 14000 א מאשרת תוספת שטחים בצורה מדורגת למבנה (לא מוצג נכון בתב"ע 101 1098219).

27. המתכונת המוצעת עתה בתכנית יוצרת דירות חדשות ושטחי שירות חדשים שאין שום קשר ביניהם לבין יחס הבעלויות בקרקע ואינם יכולים להיות דירות מיוחדות לבעלי זכויות ספציפיים .

28. די בעובדה כי התשריט שהוגש למשל מציע יצירת מקומות חניה מתחת לבניין הקיים. והכל באופן שהתשריט שהוגש הוא תשריט מעוות ואינו משקף את הבינוי הקיים. התשריט שהוגש לועדה הנכבד והופקד "מעלים" קירות יסוד של הממדי"ם. בבניין הזה ישנם קירות מסד לממד"ם שהם חלק קונסטרוקטיבי לבניין. התשריט שהוגש מעלים אותם ולא מציג קירות אלה ובמקומם התכנית מראה כי ניתן לעשות חניה תת קרקעית. איך אפשר לעשות חניה תת קרקעית במקום יסודות ממ"ד ?

29. אף התכנית מציגה חדר אשפה מוצע במקום מחסן שרשום בטאבו על שם המתנגדים והכל בניגוד לרצון המתנגדים וללא הסכמתם .

30. בנוסף, לא ניתן לאשר תכנית הכוללת חלוקה חדשה ותוספות של הזכויות והשטחים בבניין כאשר השטחים האלו אינם משקפים את היחס המדויק של הבעלויות בשטח.

31. השטח עליו מוצעת לקום הבניה החדשה על פי התכנית הוא שטח שכולו תתי חלקות בגוש הנמצא בבעלות פרטית. התכנית מתעלמת לחלוטין מרשימת הבעלויות בקרקע ובעלי הקרקע לא קיבלו שום הודעה בעניין הכנת התכנית ודי בכך כדי להביא לקבלת התנגדות זו ותיקון התכנית בהתאם .

32. אף לא נמסרה הודעה אישית לבעלי הדירות בבניין בעניין הפקדת התכנית. המתנגדים ידעו על הפקדת התכנית בגלל פרסום מודעה כללית ולא קיבלו הודעה אישית.

33. התכנית איננה כוללת שום התייחסות לבעלות בקרקע ובכך היא מעלימה מהועדה עובדות מהותיות שיש בהן כדי להשפיע על כל הליך התכנון. בנוסף, התכנית פוגעת בזכויות הקנין של בעלי הדירות מבלי אף להתייחס לכך .

34. התכנית בקיצור נמרץ מבקשת להעשיר שלא כדין אחד או שניים מבעלי הדירות ולהפוך אותם לבעלים של עוד ארבע דירות לפחות על חשבון בעלי הדירות האחרים. התכנון לא יכול להיות מנגנון לביטול זכויות קניין ושינוי מאזן קנייני קיים בבניין .

35. התכנית סותרת באופן מפורש תכנית מס' 14000 וסותרת את המדיניות התכנונית בשכונה. על פי תכנית 14000 וכן על המדיניות התכנונית בשכונה, אסור להוסיף יחידות דיור חדשות בבניינים קיימים. כל מה שמותר זה להרחיב דירות קיימות במסגרת מדיניות ברורה. כאן מבקשים להוסיף יחידות חדשות

תוך יצירת אחיזת עיניים של הימצאות פתרון חניה וכן פתרונות לשטחי שירות והכל תוך הטעיית הועדה הנכבדה. כאמור, אין שום אפשרות ליצור חניות חדשות כפי שמציעה התכנית .

36. כמו כן, שטחי השירות הקיימים מוצמדים לדירות ספציפיות ולא ניתן ליצור בהם שטחי שירות חדשים. כך למשל השטח שסומן לחדר אשפה הוא מחסן פרטי בבעלות פרטית של המתנגדים.

37. בנוסף מסמכי התכנית כוללים עוד מספר טעויות קרדינליות. כך למשל צויין כי קיים צו הריסה במסגרת תיק בית משפט לעניינים מקומיים. צו ההריסה בוטל בהחלטה מפורשת של בית המשפט. יוזמי התכנית ביקשו להציג בפני הועדה מידע מוטעה בעניין הזה.

38. התכנית הזו היא התערבות בוטה בזכות הקנין של המתנגדים. ועם כל הכבוד התכנית אינה יכולה לכפות התערבות זו כי היא במידה העולה על הנדרש. אין זאת אף זאת , התכנית איננה כוללת שום טבלאות איזון ולא מפרטת מי בעלי הדירות ומה חלקו של כל אחד מבעלי הדירות יהיה בבניינים החדשים. גם העדר טבלאות איזון והעדר פירוט של השותפויות החדשות הוא אסור על פי חוק התכנון והבניה ויש בו כדי להביא לביטול התכנית. התכנית מתעלמת מזכות היסוד של חופש הקנין. יש להביא לדחיית התכנית .

39. אף יתירה מכך, התכנית מבקשת ליצור תקדים של שינוי תכנית 14000 שהיא תכנית כוללנית לכל השכונה. לכן מן הראי הוא לדחות תכנית זאת ולהביא אותה כתכנית לשינוי תכנית מתאר בסמכות הועדה המחוזית ולא תכנית בסמכות הועדה המקומית בלבד. אף יתירה מכך יש צורך למסור הודעות אישיות וכלליות בכל השכונה.

40. למעשה מדובר בתכנית שבאה לשנות הוראות תכנית מתאר שהיא בסמכות הועדה המחוזית. לכך הועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את התכנית הזו. עם כל הכבוד, הוראות התכנית מתעלמות מהמציאות הקיימת בשטח ויוצרות מציאות מדומה שהיא בלתי ישימה.

41. לחילופין וככל שלא תידחה התכנית, מתבקשת הועדה הנכבדה להורות על תיקון התכנית באופן שכל תוספת בניה תהיה בשווה לכל אחת מהיחידות בבניין .

42. לחילופי חילופין, וככל שלא תידחה התכנית אז מתבקשת הועדה הנכבדה להורות על תיקון התכנית והרחבת יחידת הדיור של המתנגדים בשטח קומת הביניים או יצירת יחידת דיור חדשה נוספת מוצמדת לדירת המתנגדים כמובהר בתשריט להלן:

43. על מנת לאשר יחידה זו, ניתן להמיר את שטח המחסן המסומן במסגרת כחולה ומילוי ירוק אשר נמצא בבעלותו לחניה. כמו כן ברצונו להוסיף את השטח הכלוא בין קירות הממ"ד היורדים, כממ"ד לשטח הדירה המבוקשת .

44. בקומת המגורים שלו המתנגדים יהיו מעוניינים להרחיב את שטח הבניה בחלל עד לגבול החלקה כפי שמבוקש לדייר בקומתו בצד הימני של המבנה. השטח מסומן בריבוע כחול ומילוי כתום.

45. התכנית מוגשת בנוגע למקרקעין שכולם בבעלות פרטית מבלי שהוגשה הסכמת הבעלים ואף מבלי שנמסרו להם הודעות אישיות. חלק מהבעלים ידעו על התכנית בגלל הפרסום בעיתונות וחלקם אף לא יודעים על קיום התכנית כלל.

אשר על כן, מתבקשת הועדה הנכבדה לדחות את התכנית ולהורות על ביטולה .להתנגדות זו מצורף תצהיר של המתנגד.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיפים 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

1- **לדחות** את ההתנגדות והבקשה להרחבת שטח מאושר בתכנית 14000 לדירה 4 באופן שיהיה אוויר ואור על ידי הרחבה עד גבול החלקה הדרומי ופתיחת פתח לכוון מזרח – הרחבה של שטח מעל הקרקע בקו אפס לגבול החלקה ולכוון חלקת מגורים אינה מקובלת. בניין המגורים השכן נמצא גם הוא במרחק קטן מגבול החלקה.

2- **לקבל** את ההתנגדות להוספת מחסן לדירה 4 – בבניין הקיים ישנם מחסנים לכל הדירות וגם לדירה 4. במסגרת התכנית מוצעת תוספת של מחסנים עבור יח"ד החדשות. ניתן לבחון הרחבת המחסנים הקיימים במפלס 0.00-+ מתחת לשטח המאושר כהרחבה בתכנית 14000 במפלס 3.00+. יש לציין את שטח המחסנים על גבי התכנית. שטח מחסן לא יעלה על 20 מ"ר. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון.

3- **לדחות** את ההתנגדות להגדיל ולהאריך את מרפסת המטבח של דירה 4 למרפסת תלויה בקו אפס בחזית מזרחית – לא תותר הקמת מרפסת זיז בקו אפס לכוון חלקת מגורים. בניין המגורים השכן נמצא גם הוא במרחק קטן מגבול החלקה.

4- **לדחות** את ההתנגדות לעניין הצפיפות בשכונה והיעדר שירותים ציבוריים, מחסור בחניה כתוצאה מתוספת יח"ד והתנגדות לתוספת יח"ד בשכונה - ירושלים נמצאת בתהליך מתמיד של גידול אוכלוסין, המחייב גם תוספת יחידות דיור. במסגרת התכנית מוצעת תוספת של 4 יח"ד בלבד. תוספת זו אין בה להעמיס על התשתיות ולגרום למחסור בצרכי ציבור וחניה בשכונה. בנוסף, התכנית מציעה תוספת של חניה עבור יח"ד החדשות בתחום המגרש.

5- **לקבל חלקית** את ההתנגדות שתוספת המחסנים והחניה מתחת לבניין הם בשטח מוצמד לדירה 1 + 2. מבקשים לבטל את תוספת המחסנים והחניה ולהציע בשטח זה תוספת יח"ד שיהיו בבעלות דירות אלו - תנאי לתוספת יח"ד חדשות בתכנית הוא תוספת מקומות חניה בתחום המגרש. ביטול החניה המוצעת ימנע כל אפשרות להוסיף יח"ד חדשות בתכנית. בנוסף, לא ניתן להציע תוספת

יח"ד קבורות בתת הקרקע בלי אור ואוויר. ככל ושטח זה בבעלות המתנגדים ולא ניתנה הסכמתם, יש לבטל את התכנון המוצע במפלס 2.80- ואת תוספת יח"ד המוצעת בתכנית. יש להגיש מסמכי בעלות המעידים על הבעלות בשטח זה או הצגת הסכמות נדרשות לבניה ברכוש משותף על פי התקנות לבדיקת הלשכה המשפטית. התכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון.

6- **לדחות** את ההתנגדות שתוספת שתי קומות מעל הבניין יסתירו אור לבניין השכן ברחוב הרב ברים 12 - במסגרת התכנית מוצעת הרחבה של קומה מאושרת בתכנית 14000 ותוספת קומה חדשה אחת בלבד. המתנגד מתגורר ברחוב הרב ברים 12, אשר נמצא מעבר למגרש ביעוד שצ"פ ברוחב 15 מ' מדרום מערב לשטח התכנית. תוספת הקומה המוצעת בתכנית לא צפויה להסתיר את האור לבניין בו גר המתנגד.

7- **לדחות** את ההתנגדות לעניין ביטול תכנית 14000 – כל תכנית חדשה שמקודמת מהווה שינוי לתכנית מאושרת. תכנית חדשה נבחנת כחלק מהתהליך התכנוני ובהתאם לפרמטרים התכנוניים המקובלים.

8- **לדחות** את ההתנגדות לעניין פגיעה וביטול זכויות בעלות וקניין. וכי התכנית נועדה לגזול את זכויותיהם ולנכס 4 דירות חדשות ושטח משותף למגיש התכנית. התכנית קודמה ללא הסכמתם ובלי שנמסרו להם הודעות אישיות ובכל השכונה בדבר קידומה. התכנית לא כוללת טבלאות איזון שמאיות - לצורך קידום התכנית התקבל שיעור הסכמות של הבעלים בחלקה בהתאם לחוק. התכנית קובעת מסגרת תכנונית להרחבות דיור ותוספת של 4 יח"ד בלי לקבוע מי הבעלים ואינה עוסקת בנושאים קניינים. התכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה ולכן לא נדרשות טבלאות איזון שמאיות. אין צורך במתן הודעות לכל השכונה. הפרסום נעשה על פי חוק, התקבל תצהיר על תליית מודעות של חברת הפרסום בהתאם לחוק.

9- **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שהתוכנית מטעה ושאין בבניין חניה תת קרקעית והתכנית אינה מציגה את עמודות הממ"ד הקיימות שיורדות לקומת החניה התת קרקעית. ושלא ניתן יהיה להוסיף עוד מקומות חניה תת-קרקעיות בחלל זה בגלל עמודים וקירות יסוד - התכנית לא מציגה חניה תת קרקעית קיימת. עם זאת, מאחר ומדובר בתוספת של קומת חניה ומחסנים מתחת לבניין קיים שיש בו ממ"דים ועמודים, יש להציג את קירות הממ"ד שיורדים אל יסודות הבניין בקומת החניה והמחסנים המוצעת. לא תתאפשר תוספת יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה ישים בתחום המגרש. התכנית תתוקן בתיאום מול מחלקת התכנון.

10- **לדחות את ההתנגדות** שהתכנית מציגה חדר אשפה מוצע במקום מחסן שרשום בטאבו על שם המתנגדים והכל בניגוד לרצון המתנגדים וללא הסכמתם - התכנית מבטלת מקום חניה ולא מחסן. חדר האשפה מאושר על פי היתר 93/884.

11- **לדחות** את ההתנגדות שהתכנית סותרת את המדיניות התכנונית בשכונה שהוגדרה ללא ציפוף לפי

מתאר 2000. וכי התוספת בתכנית מהווה תקדים מסוכן. התכנית אינה בסמכות הועדה המקומית - התכנית מציעה תוספת של 4 יח"ד והרחבת יח"ד קיימות בהיקף מצומצם והינה בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם לחוק התו"ב. בתכנית מתאר 2000 נקבעה השכונה כאזור ללא ציפוף. מדיניות זו נקבעה בסמוך להקמת שכונת רמת שלמה כשלא היתה הצדקה לתוספת יחידות דיור. מאחר ומדובר באזור שאינו מאופיין בצמודי קרקע, ועבר זמן מהקמת השכונה, ניתן להוסיף יחידות דיור רק בתנאי שיוצג פתרון חניה בתחום החלקה בתיאום עם מחלקת התכנון. התכנית עומדת בתנאי זה, נבחנה במוסדות התכנון ומקובלת מבחינה תכנונית.

12- **לדחות** את ההתנגדות שמסמכי התכנית כוללים טעויות קרדינליות. קיים צו הריסה במסגרת תיק בית משפט לעניינים מקומיים שבוטל בהחלטה מפורשת של בית המשפט - לא ברורה הטענה.

13- **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.**

מספר סידורי: 6

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1252998**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	**מינהל התכנון**
עורך התכנית:	**צפריר דורון**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**18/01/2024**
כתובת	**מדרום לרח' בנבנישתי, ממערב לשדרות דב יוסף, ממזרח לשכונת גבעת שקד המתוכננת ומצפון לשכונת שרפאת.**

גוש	חלקה	בשלמות
30502	22	לא
30502	24	כן
30502	26	כן
30502	27	לא
30502	29	כן
30502	31	כן
30502	33	כן
30502	35	כן
30502	36	כן
30502	41	לא
30502	20	לא
30502	25	לא
30502	23	לא
30502	28	כן
30502	30	כן
30502	32	כן
30502	34	כן
30502	37	כן
30502	44	לא
30502	6	לא
30502	42	לא
30502	7	לא
30502	43	כן

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
31/03/2025	1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 08.04.2024, הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. בנוסף הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטתה מיום 08.04.2024.

	2. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 08.04.2024 ולהחלטה זו.
17/03/2025	התכנית ירדה מסדר היום.
08/04/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור / טל פרי, ישי טלאור / סאוסן אבו זרד-מיעארי, ליזה שיר, ענת ישראלי, מתן נחום, קיריל פקטה, אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מהנדס העיר, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את עקרונות מדיניות הוועדה לציפוף לאורך צירי רק"ל ומהווה ניצול ראוי של הקרקע העירונית בתחומה. בהתאם לכך הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה מברכת על קידום התכנית המציעה מימוש של מדיניות הרק"ל ופיתוח של חטיבת קרקע משמעותית לאורך הצירים, תוך השלמה של הרקמה הבנויה בסמוך והגדלת נגישות התושבים לצירי הרק"ל. 2. בהתאם למדיניות הציפוף לאורך צירי רק"ל, היקף השטחים יעמוד על 1200%, רבע מן השימושים יהיו לשימושים שאינם למגורים. עם זאת, לאור סמיכות התכנית המוצעת למוקד כלל עירוני של מסחר ותעסוקה ברובע דרום מערב מלחה, הוועדה סבורה כי קיימת הצדקה לאפשר במסגרת היקף שטחים אלו (מתוך השטחים שאינם מיועדים למגורים) דיור להשכרה לצמיתות, בכפוף להבטחת חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע. 3. הוועדה תציין כי בהתאם למדיניות הרק"ל, תבנית הבניה שנקבעה למקום מאפשרת בינוי של שישה מבנים בגובה של עד 18 קומות, זאת ללא קביעת הפרשה בקרקע. עם זאת, בהתחשב בהיקף ההפרשות המוצע לצרכי ציבור בהיקף של 40% ועל מנת לאפשר בינוי של מסד מרקמי בגובה של 2-3 קומות ולצמצם את מספר המבנים, ועל מנת לממש את הפוטנציאל התכנוני של המקום בהתאם למדיניות, הוועדה סבורה כי קיימת הצדקה לחריגה מהגובה כך שיתאפשר בינוי של שלושה מגדלים בגובה משתנה של 20 עד 30 קומות וזאת תוך הפרשה בקרקע לצרכים ציבוריים כגון מעברים, שצ"פ, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, באופן המייעל את משאב הקרקע העירונית באופן מיטבי. זאת בדומה גם לתבנית הבניה בתכנית המאושרת 969162 הסמוכה של עד 24 קומות. 4. יקבע בהוראות התכנית כי קומת הקרקע בכל מגדל תשמש למסחר, לתעסוקה, לשטחים ציבוריים, וכניסות למבני המגורים ולשימושים אלה בלבד. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת עבור מיקומם העקרוני של השימושים בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי. 5. הוועדה קובעת כי העמדת המגדלים תותאם להעמדת המגדלים המאושרת בתכנית המצרנית 101-0969162 בהנחיית לשכת התכנון. כמו כן יבחן הצורך לביטול החצרות הפנימיות המוצעות בקומות המסד. 6. הוועדה מקבלת את המלצת מהנדס העיר וקובעת כי מבנה המגורים בתא שטח 101 ימוקם בפינת הרחובות במקום השטח המוצע בייעוד למבנים ומוסדות ציבור וזאת על מנת לייצר פינה עירונית פעילה ולמקם את מבנה הציבור בסמיכות לשצ"פ המוצע בתכנית. יובהר כי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, יהיה בזיקה לשכונה בהתאם למפלסי הרחובות העליונים. 7. מספר יח"ד המוצע לא יפחת מ-450 יח"ד, וזאת ללא שינוי במספר הקומות המוצע.

8. נספח הבינוי יציג פיתוח של מערך המעברים המוצע אשר יכלול בין היתר אמצעים לגישור על הפרשי הגובה בין הרחובות ומפלסי פיתוח. רוחבם המדויק של המעברים יבחן בתיאום עם לשכת התכנון.

9. יקבעו קווי בניין נפרדים למגדלים המוצעים ולמסד. יקבע במסמכי התכנית כי קו הבניין הקדמי כלפי הרחוב יהיה קו בניין 0 לאחר הותרת רוחב מדרכה שלא יפחת מ3.5 מטרים. יבחן הצורך להרחיב את תחום התכנית כלפי הרחובות בנבנישתי ודב יוסף וכן הצורך צמצום של תא שטח 201 וזאת על מנת לוודא בנוי רציף ומלווה רחוב ככל הניתן, בהנחיית לשכת התכנון.

10. תא שטח 304 יורחב על חשבון השצ"פ המוצע וייקבע בייעוד שביל, וזאת על מנת לוודא מעבר מיטבי בין הרחוב הפנימי לציר הרק"ל.

11. עבור מבנה הציבור המוצע בתא שטח 104 יקבע קו בניין 0 בכל דפנותיו עם הרחוב, בהנחיית לשכת התכנון ותוך הותרת רוחב מדרכה שלא יפחת מ3.5 מטרים. העמדתו תקבע בתיאום עם לשכת התכנון.

12. תקבע שלביות ביצוע בהנחיית לשכת התכנון אשר תבטיח את ביצוע השלד הציבורי לרבות ההפרשות המבונות, מבני הציבור והשצ"פ, בד בבד עם מימוש הבינוי למגורים. להבטחת מימוש השלד הציבורי האמור תקבע הוראות סטייה ניכרת על שלביות הביצוע.

13. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח התכנית, אשר תכלול את מפלסי הדרכים והמדרכות. כן יקבע בהוראות התכנית כי מפלסי הכניסה למבני המגורים, להפרשות הציבוריות המבונות וכן לשטחי המסחר והתעסוקה יהיו בהתאם למפלסי הדרך הסמוכה.

14. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה בכל מגרש יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב, אשר תכלול היבטים של בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח.

15. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו קירות תמך כלפי הדרכים המצרניות ושטח השצ"פ. לשם הבטחת מופע הבינוי המוצע בתכנית יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין ומספר הקומות.

16. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות והנחיות עיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת החיבור באמצעות גשר למסוף הנוסעים 'בנבנישתי' הסמוך, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה וצאת"ל.

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

19. יקבעו הפרשות ציבוריות מבונות במגרשי המגורים בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים: שישה גני ילדים בשטח של 130 מ"ר (כ"א) וחצרות בשטח של 175 מ"ר (כ"א), וכן 3 כיתות מעונות יום בשטח של 441 מ"ר וחצר נלוות ומבנה דת בשטח של 300 מ"ר.

20. הוועדה תציין כי תחום התכנית הינו שטח מופר ומאושר לבניה בהתאם לתכנית המאושרת החלה במקום, וכן מהווה חלק מאתר טבע עירוני 'אגן נחל כוס'. בהמשך לאמור נערך סקר טבע עירוני בהתאם להנחיות היועצת הסביבתית לוועדה ואושר על ידה. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון חוות הדעת הסביבתית בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.

21. יקבע בהוראות התכנית כי הבינוי יעמוד בתקן בניה ירוקה ברמה של 4 כוכבים.

22. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. נוכח הקרבה לשני צירי רק"ל ותחנות מאושרים, תקן החניה ייקבע עד 1:1. בדירות קטנות ששטחן עד 55 מ"ר התקן ייקבע על 0.2:1. 23. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום התכנית עם מתכננת הוות"ל לעניין תת"ל 108 לרבות בעניין החניה התת-קרקעית המוצעת בפרויקט ותכנון בתלת מימד ככל הנדרש. 24. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צתא"ל. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם צתא"ל. אחר 25. תנאי להפקדה יהא קביעת זכויות מותנות להקמתה של קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח של המגדלים המוצעים בתכנית בתיאום עם שמאי הוועדה. 26. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון. 27. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור טבלאות ההקצאה והאיזון ע"י שמאי הוועדה. טבלאות ההקצאה והאיזון ומסמכי התכנית המתוקנים לפי החלטה זו, יוצגו לוועדה בדיון פנימי נוסף. טרם הדיון הפנימי יוצגו הטבלאות לרמ"י. 28. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 10 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. 29. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 30. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, קיריל פקטה, שקמה סיג, ליזה שיר, ישי טלאור/ עדי אילן, אליעזר ראוכברגר. החלטה: .1 לוועדה נמסר כי מנהל התכנון מקדם פיילוט בשם "תכנון יוזם" במסגרתו אותרו מתחמים בעלי פוטנציאל לקידום תכנון. מתחמים אלה מתאפיינים, בין היתר, בפוטנציאל לניצול מיטבי של הקרקע העירונית ולעירוב שימושים, בדגש על מתחמים המצויים בקרבה לצירי הסעת המונים. בהמשך לאמור איתרה לשכת התכנון את המתחם בענייננו המצוי בצמידות	20/11/2023

	לצומת רחובות משמעותי בעיר, לשני צירי רכבת קלה, ולתחנת רכבת קלה. .2 כמו כן נמסר לוועדה כי הוועדה המקומית נתנה את הסכמתה להגשת התכנית על ידי הוועדה המחוזית. .3 בהמשך לאמור, לאחר שהוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית הממוקמת בקרבה לציר ולתחנת הרק"ל, המציעה ניצול ראוי של הקרקע העירונית, לרבות עירוב שימושים, הוועדה מחליטה להיות מגישת התכנית. .4 בהמשך לבקשת נציגת רמ"י, הוועדה פונה לעורכי התכנית לבצע תיאום עם נציגי רמ"י.
	התכנית ירדה מסדר היום.
	1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 08.04.2024, הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. בנוסף הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטתה מיום 08.04.2024. 2. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 08.04.2024 ולהחלטה זו.

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית מציעה הקמת אזור מגורים חדש בעירוב שימושי תעסוקה ומסחר, שטח למבני מציבור, הרחבת דרך ושצ"פ. **להלן הוראותיה:** 1. שינוי ייעודי הקרקע מדרך מאושרת, מגורים 5, מסילה ו/ או טיפול נופי ושטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור, עירוני מעורב, שביל. 2. הוראות בינוי בגין הקמת 3 מגדלים בעורב שימושים ב 3 תאי שטח: 101, 102 ו 103. 3. ת.ש 101 לחזית רח' דרך בנבנשיתי: מגדל בן 28 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 5 מתחת לכניסה הקובעת הכולל עירוב מגורים, מסחר ותעסוקה. 4. ת.ש 102 בפינת רחובות דרך בנבנשיתי ודב יוסף: מגדל בן 26 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת הכולל עירוב מגורים, מסחר ותעסוקה. 5. ת.ש 103 לחזית רח' דב יוסף: מגדל בן 30 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת הכולל עירוב מגורים, מסחר ותעסוקה. 6. הוראות בגין ת.ש 104 לטובת מבנים ומוסדות ציבור. 7. קביעת שימושים למסחר, תעסוקה ומשרדים. 8. קביעת שימושים ציבוריים למעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת ושימושים לשירות קהילה. 9. קביעת הנחיות לפיתוח השצ"פ והמרחביים הציבוריים. 10. הסדרת דרך מוצעת בחזית מערבית. 11. הסדרת מערכת שבילים בין מתחמי המגדלים. 12. קביעת 450 יח"ד בשלושת תאי השטח למגורים בהתאמה: 200 יח"ד, 100 יח"ד, 150 יח"ד ואפשרות להקמת דיוריות ב25% מיח"ד בדירות ששטחן עולה על 120 מ"ר כולל ממ"ד. **מצב קיים:** שטח לא מפותח. משמש כחניית אוטובוסים ומשאיות.

התכניות החלות במקום הינם –

תכנית 3365 משנת 1992 אשר ייעדה את שטח התכנית לדרך מאושרת, מגורים 5, מסילה ו/או טיפול נופי ושצ״פ. התכנית אישרה במספר מסלולי תכנון על פי גודל שטח חלקה מס׳ מבנים בכל חלקה באזור מגורים 5. כמו כן, נקבע שטח שצ״פ לחזית רח׳ דב יוסף והרחבת דרך וטיפול נופי לחזית רח׳ דרך בנבנשיתי.- התכנית הינה תכנית מתארית בלבד ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה

תכנית 969162 משנת 2024 אשר ייעדה את ת.ש 301 לייעוד דרך. בין היתר התכנית אישרה בשטח המצרני ממערב לתכנתי זו את שכונת גבעת השקד, הכוללת מגדלים בעירוב שימושים ושטחים ציבוריים.

תכנית 209593 משנת 2017 – לחזית הפונה לרח׳ דב יוסף – ציר רק״ל הקו הירוק.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 16.05.25 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 15.07.25.

לתוכנית הוגשו 8 התנגדויות:

<u>התנגדות מספר 1 : המינהל הקהילתי בית צפאפא-שרפאת - ע"י ב"כ עוה"ד חליל עליאן.</u>

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. <u>תכנון מנותק מההקשר הסביבתי ומהקהילה הקיימת:</u>

א. התכנית מהווה הרחבה משמעותית של שכונת "גבעת שקד" – עוד לפני שהשכונה עצמה קמה בפועל. נטען כי מדובר בהמשך למדיניות תכנונית שכבר עוררה התנגדות בעבר. אין התייחסות לקהילה הסמוכה – לצרכיה, אורחות חייה ועתידה.

ב. גבעת א-דהרה היא חלק מהמרקם ההיסטורי והחברתי של בית צפאפא, ותכנון מגדלים רבי קומות ישנה את פני האזור באופן דרמטי ובלתי הפיך.

ג. המתחם המתוכנן יפגע ברצף החיים המקומי ויגרום לנזק סביבתי, תחבורתי וחברתי.

2. <u>תכנון בקרקע פנויה – תוך התעלמות מצורכי בית צפאפא</u>:

א. הקרקע המדוברת היא אחת מעתודות הקרקע האחרונות שנותרו לפיתוח השכונה.

ב. נטען כי השכונה סובלת מהזנחה תכנונית, מחסור בתשתיות, מצוקת דיור לצעירים, היעדר מוסדות חינוך הולמים ומחסור בשטחים ציבוריים פתוחים. במקום לתת מענה לצרכים המקומיים, התכנית מנציחה תכנון מבודד שאינו רואה את המרחב השכונתי כמקשה אחת.

ג. דרישה לתכנון משולב עם השכונה הקיימת, תוך שיתוף ציבור והתאמה לצביון החברתי-תרבותי של הקהילה.

3. <u>מטרות תכנוניות סמויות וחוסר שקיפות ציבורית:</u>

א. במסמכי התכנית אין פירוט של הייעוד החברתי-קהילתי של האוכלוסייה שתאכלס את המתחם. עם זאת, מסמכי הרקע (כגון פרוגרמה והמלצות מהנדס העיר) מצביעים על כוונה להקים שכונה עבור אוכלוסייה שונה מזו הקיימת. יש תכנון של בתי כנסת ומבני דת שאינם רלוונטיים לאופי של בית צפאפא.

ב. נטען כי מדובר ב-"השמטה מכוונת" של פרטי ייעודי הקרקע והשימושים הציבוריים – ניסיון לעקוף את הציבור המקומי. התכנון חוטא לעקרונות של צדק חלוקתי, שקיפות והוגנות.

<u>התנגדות מספר 2: אמיר יצחק, שי יצחק – בעלי הזכויות בגו"ח 30502/22 ומרים יצחק בעלת הזכויות בגו"ח 30502/37 ב"כ עו"ד שמרית גולן - משרד ש. פרידמן, אברמזון ושות' עורכי דין.</u>

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. <u>אין הצדקה תכנונית או משפטית לגריעת חלק מחלקה 22, שסומן לביטול הדרך בהתאם לגרסת המקור, מתחום התכנית:</u>
השטח שנגרע סומן בעבר כ"דרך לביטול", אך הוצא מהתכנית על בסיס הנחה שגויה שהשטח הופקע בפועל. בפועל, לא נתפסה החזקה בקרקע, לא שולמו פיצויים, ולא פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות. לפי חוות דעת משפטית והנחיות שמאי ממשלתי – כל עוד לא נתפסה החזקה, הקרקע נחשבת פרטית ויש לכלול אותה בטבלת האיזון.
יתרה מכך, ניתן לראות כי אף שייעוד "רצועת מתע"ן" נותר בעינו בחלק משטח חלקה 22 בגרסתה המופקדת של התכנית (לאחר ש"ביטול הדרך" בוטל), שטח זה אינו מיועד לשמש לאחד השימושים המותרים בייעוד "רצועת מתע"ן" על פי תכנית הקו הכחול.
2. <u>תוצאת גריעת השטח מתחום התכנית - פגיעה קניינית ותכנונית:</u>
מתוך שטח של 585 מ"ר, נותרו רק 321 מ"ר בתכנית – פחות מ-55%. התכנית מייעדת שטח נוסף לדרך – כך שההפקעה בפועל תעלה על 40%, מה שמחייב פיצוי. הדרך ההוגנת: הכללת הקרקע בתכנית האיחוד והחלוקה, כך שהפיצוי יינתן בזכויות בנייה.
3. במקרה הנוכחי קיימת אפשרות פשוטה יותר להתמודד עם היקפה הבלתי-מידתי של ההפקעה, וזאת באמצעות הרחבת הקו הכחול לגרסתו הקודמת וביטול ייעוד הדרך שנקבע בחלקה 22 במסגרת תכנית הרק"ל, כפי שתוכנן במועד הגשת התכנית, וכך יצומצם היקף ההפקעה הכולל מחלקה 22 ויעמוד על פחות מ-40%.
4. המתנגדים סבורים כי נכון יהיה לשוב לתוואי הקו הכחול המקורי של התכנית (כפי שהיה בעת הגשת התכנית), לבטל את ייעוד רצועת המתע"ן בשטח חלקה 22, שאינו נדרש במלואו, ולהפכו למגרש מבונה, כפי שתוכנן במקור.
5. <u>לחלופין – יש להוסיף לתכנית הוראת שחזור זכויות:</u>
קיימת זיקה תכנונית מובהקת בין תכנית הרכבת הקלה לתכנית הנוכחית. השטח שהופקע לא ישמש בפועל לרכבת אלא לשבילים, גינון ומעברים – חלק אינטגרלי מהתכנית.
לכן, יש הצדקה להוסיף הוראת שחזור זכויות – כך שהבעלים יקבלו זכויות בנייה במקום פיצוי כספי. פרקטיקה זו מוכרת בפסיקה, במיוחד כשמדובר בתשתיות מקומיות כמו רכבת קלה.
6. המתנגדים סבורים כי לא ניתן לחלוק על הזיקה התכנונית בין הפקעת השטח מחלקה 22 לטובת הרק"ל לבין התכנית הנוכחית, ועל כן יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית לשטח שיועד להפקעה. ככל שייעוד רצועת המתע"ן לא יבוטל, יש להוסיף לתכנית הוראת שחזור זכויות שלפיה שווי חלקה 22 שתיכלל בשטח התכנית, לרבות השטח שיועד להפקעה לטובת הרק"ל, יוערך בהתאם לשווי ייעוד מגורים.
7. <u>טענות שמאיות ביחס לטבלת האיזון וההקצאה:</u>
   א. חוות דעת שמאית מצורפת להתנגדות.
   ב. הבעלות בחלקה 22 משותפת לשלושה אחים. מחצית מזכויות הבעלות בחלקה 37 הן בבעלות אמם. בין שלושת האחים ובינם לבין אמם נחתמו הסכמי שיתוף ביחס לניצול הזכויות בקרקע, אשר יש להתחשב בהם במסגרת ההקצאה. הזכויות בחלקה 22 הוקצו במגרש התמורה בתא שטח 101, ואילו הזכויות בחלקה 37 הוקצו במגרש התמורה בתא שטח 103.

ג. מבקשים המתנגדים להקצות לארבעתם זכויות יחד במצב היוצא, מה שיקל על מימוש התכנית. דרישה כי הזכויות של כולם יחד יוקצו להם בתא שטח 103.
ד. הקרוב ביותר לחלקה 37. לחלופין, יבקשו המתנגדים כי זכויותיהם יוקצו בתא שטח 102, יחד עם המתנגדים מחלקות 32 ו-35.
ה. ביחס לשווי שנקבע עבור חלקה 22 במצב הנכנס, יש לבטל הפחתות מלאכותיות בשווי הקרקע (רעש, זיהום, גודל מגרש ומקדם מושע).
ו. יש לקבוע מקדם הפחתה למגרש ,103 בשל חוסר הוודאות הנובע ממעבר תוואי הרכבת הכבדה (שחלקו אושר במסגרת תת"ל 108) בתחום חלקה 37. כמו כן, יש לקבוע מקדם מושע בשל שותפות במצב היוצא עם בעלי זכויות נוספים במגרשים 103 או 101 (ככל שההקצאה לא תרוכז במגרש 103) 103.

<u>התנגדות מספר 3 : עו"ד שיינין ב"כ האפוטרופוס הכללי.</u>

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. <u>האפוטרופוס הכללי מנהל נכסי נעדרים בגוש 30502 – חלקות 26, 32, 33 ו- 35.</u>

א. אי-דיוקים בטבלת האיחוד והחלוקה:

- קיימת אי התאמה בין מדידות קודמות לבין החלוקה הפנימית בתכנית:
שטח חלקות 33 ו- 35 שהתכנית מציעה, שונה משטח החלקות במדידה שנעשתה להיתר שהוגש בחלקות אלה. כתוצאה מכך נגרם נזק וירידת ערך של כ-66,750 ₪.
- דרישה לקבל את מפת המדידה החתומה שעליה הסתמכו השמאים.

ב. מקדמי הפחתה לא מוצדקים בכל החלקות בתכנית כולל חלקות 33 ו- 35.

- נקבעו מקדמי הפחתה של 5%-7% לחלקות בבעלות לא מוסדרת, ובהתאם התכנית קבעה מקדם הפחתה של 7% לחלקה 32 ו- 5% לחלקה 33, אך החלקות מנוהלות בשלמות על ידי האפוטרופוס – ולכן אין הצדקה להפחתה.
- לחלקות בחזית דרך ראשית נקבע מקדם הפחתה של 5%, אך נטען כי יש לקבוע לפחות 10% בשל מטרדים כמו רעש, פיח וזיהום.

2. <u>פגיעות במגרש התמורה – מגרש 101:</u>

א. צורתו הלא רגולרית של המגרש מקשה על ניצול זכויות הבנייה, סבורים כי יש לקבוע הפחתת שווי במצב יוצא הן למגורים והן למסחר ותעסוקה אשר תשקף פגיעה משמעותית זו.
ב. צפיפות גבוהה, 7 דירות בקומה לעומת 3 דירות במגרשים אחרים דבר הגורם לידי ירידת ערך בדירות המגורים במצב היוצא.
ג. מגרשים 102 ו- 103 סמוכים וצמודים לשצ"פ ירוק, בצמוד לשבילים ומעברים ירוקים המקנה להם עדיפות נוספת על פני מגרש 101.
ד. סמיכות למבני ציבור גורם להפחתת ערך של 10%-15%.
ה. ריבוי בעלים במגרש, פוגע בזכויות האפוטרופוס שהיה זכאי להירשם על מגרש 102 לבדו, בתוספת זכויות נוספות ביתר המגרשים.
ו. דרישה לבטל את ההפחתה במגרש 102 בגין מקדם הפחתה של תלות בחניונים שכן הפחתה זו מתאיינת מול תוספת השווי למגרש זה בגין מיעוט בעלים ללא "מושעא".

3. <u>פערים בשווי בין מגורים לתעסוקה:</u>

א. שווי קרקע למגורים: 10,000 ₪; לתעסוקה: 3,500 ₪.
ב. יש להביא בחשבון את האפשרות להסבה של שטחי התעסוקה הזולים לשטחי דיור להשכרה, רכיב השבחה שלא נלקח בחשבון בנספח העקרונות.

4. <u>טעויות סופר בטבלת השטחים:</u>

א. למגרש 102 אושרה תוספת של 5 יח"ד מותנות ב- 600 מ"ר סה"כ, ובטבלת שטחי הבניה נרשם בכל הנראה בטעות שטח של 720 מ"ר.
ב. דרישה לחלוקת קרן התחזוקה לפי מפתח ברור ולא בסכום כולל.

5. <u>אופציית הדיוריות:</u>

יש לקבוע ולפרט את ניצול זכויות "הדיוריות" לפי חלק יחסי בכל מגרש, ולא להשאיר מקום לשאלות כפי שכתוב בתקנון התכנית (20% משטחי התוכנית ללא חלוקה למגרשים).

<u>התנגדות מספר 4 : אורנה לב ארי בעלת זכויות ב-1/3 חלקים מגו"ח 30502/23 - ב"כ עו"ד ד"ר אמיר לבקוביץ.</u>

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. <u>שינוי ייעוד והפקעה חלקית:</u>

א. רוב שטח החלקה שונה מייעוד מגורים לדרך בתכניות קודמות (תכנית 8585 ותכנית הרכבת הקלה).
ב. בפועל הופקעו רק 85 מ"ר, והחלק הצפוני לא הופקע.
ג. לא נתפסה החזקה בקרקע ולא פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות – כלומר, הקרקע עדיין בבעלות פרטית.
ד. זכויות המתנגדים נפגעו באופן משמעותי במסגרת תכנית 8585 ותכנית הרק"ל – הקו הכחול, מאחר ושינו את ייעוד החלקה לייעוד דרך.

2. <u>פגיעה בזכויות בשל עיכוב ברישום:</u>

א. המתנגדים לא יכלו להתנגד לתכניות הקודמות בזמן אמת, מאחר שהזכויות נרשמו רק לאחר אישורן.
ב. בעקבות כך הכנסת 120 מ"ר לתוך הקו הכחול בתכנית שהוגשה הייתה בבחינת "חבל הצלה" עבורם מאחר ולא התאפשר להם להגיש בתנגדויות ותביעות פיצויים בשעתו בשל העובדה שזכויותיהם הוסדרו רק בשנת 2023.

3. <u>שינוי בתכנית שהופקדה – פגיעה נוספת:</u>

א. התכנית שהופקדה שונתה לעומת התכנית המקורית – הקו הכחול הוזז, ורוב שטח החלקה הוצא מהתכנית.
ב. בעקבות השינויים שנעשו רוב החלקה נמצא מחוץ לשטח התכנית ובהתאם לתכנית המופקדת נותרו רק 3 מטר משטח החלקה בתכנית.
ג. ע"פ טבלת ההקצאות של התכנית המופקדת נוצרה אפליה בלתי מובנת בזכויותיהם של המתנגדים. שטחה הרשום של החלקה 23 הוא 564 מ"ר – חלקה ששטחה גדול בהשוואה לחלקות הסמוכות לה ודווקא לחלקה זו הוקצה שטח כמעט אפסי של 3 מ"ר בלבד במסגרת התכנית. המתנגדים נותרו עם שטחים מחוץ לתכנית שאומנם נגרעו מהחלקה לצרכי הפקעה אך זו לא בוצעה בסופו של יום ואף סומנו לביטול. כתוצאה מתוצאה קשה זו - היקף הגריעה וההפקעות מחייב פיצוי משמעותי למתנגדים.

ד. החלק שלא הופקע יכול היה לשפר את ניצול זכויות הבנייה במגרש 101, אך לא נכלל.

4. <u>אפליה בטבלת ההקצאות:</u>

א. למרות ששטח החלקה גדול מחלקות סמוכות, הוקצה לה שטח זעום.
ב. נוצר מצב אבסורדי שבו בעלי זכויות נותרים עם שטח מחוץ לתכנית, שלא הופקע בפועל, אך גם לא נכלל בתכנית.

5. <u>דרישה לפיצוי הוגן:</u>

א. הדרך ההוגנת :החזרת הקו הכחול המקורי או הוספת השטח שלא הופקע למגרש 101.
ב. כך יפוצו המתנגדים בזכויות בנייה ולא רק בפיצוי כספי

<u>התנגדות מספר 5 : חברת נופי הדרום בע"מ בעלת הזכויות בחלקות 32, 35 גוש 30502 – עו"ד אורי לומברוזו - משרד יצחק לומברוזו ושות'.</u>

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. <u>הקצאה לא סבירה – חוסר קרבה גיאוגרפית:</u>

א. החלקות הוקצו למגרש 101, אך הן קרובות יותר למגרש 102.
ב. סעיף 122(1) לחוק התכנון והבניה מחייב הקצאה "קרוב ככל האפשר" למיקום המקורי, כאשר מתבצעת חלוקה מחדש ללא הסכמת כלל בעלי הזכויות.
ג. מגרש 102 מהווה חלופה תכנונית וקניינית עדיפה.
ד. הפסיקה תומכת בדרישה מהוועדה המחוזית, לשמירה על קרבה גיאוגרפית מירבית למגרש המקור.

2. <u>שגיאה בסיווג החלקות בטבלת האיזון:</u>

א. חלקות 26, 32 ו-35 סווגו בטעות כ"חלקות לא מוסדרות" והוחל עליהן מקדם הפחתה של 93% במצב היוצא.
ב. בפועל, מדובר בחלקות מוסדרות הרשומות בטאבו.
ג. דרישה לתקן את הסיווג ולבטל את מקדם ההפחת.

3. <u>היעדר גישה עצמאית לתא שטח 102:</u>

א. אין כניסה ישירה למגרש 102 – הגישה תלויה במגרשים 101 ו-103.
ב. דרישה לאפשר גישה זמנית דרך מגרשים 101 ו- ,103 או לתקן את התכנית כך שתכלול פתרון תחבורתי עצמאי.

4. <u>טבלת האיזון – שווי כספי מול שווי יחסי:</u>

א. בטבלה מופיע גם שווי כספי וגם שווי יחסי (אחוזים).
ב. דרישה למחוק את הרכיב הכספי ולהותיר את השווי היחסי בלבד, בשל השגות מהותיות על הערכת השווי.

5. <u>בקשה למינוי שמאי בורר:</u>

א. אם ההתנגדות לא תתקבל, מבוקש למנות שמאי בורר לפי סעיף 122(4) לחוק.
ב. שמאי ניטרלי יכריע במחלוקות הקנייניות.

<u>התנגדות מספר 6 : שאול כהן ולביא ישעיהו בעלי הזכויות בחלקות 30, 31 , 34 גוש 30502 – עו"ד יאיר גבאי משרד גלס-ברסלע משרד עורכי דין.</u>

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. <u>טבלת ההקצאה אינה מעודכנת:</u>
   חלקה של קרול מקלר בחלקה 30 נרכשה ע"י המתנגדים ועל כן יש לעדכן את הטבלה בהתאם.
2. <u>מקדם מושע שגוי במצב הנכנס:</u>
   הוחל מקדם הפחתה של 5% בטענה לריבוי בעלים. בפועל, מדובר בשני שותפים בלבד הפועלים יחד לאורך שנים ולכן אין הצדקה להפחתה.
3. <u>העדר הפחתה במצב החדש:</u>
   במגרש 103 יש ריבוי בעלי זכויות, אך לא הוחלה עליו הפחתה בגין מושע.
   מצב זה עלול לגרום לעיכובים במימוש הפרויקט – יש להחיל הפחתה של לפחות 5%.
4. <u>הפחתה כפולה בגין חניה במגרש 102:</u>
   שמאי התכנית הפחית 5% נוספים בטענה שאין חניון עצמאי. אך התכנית מאפשרת פתרונות חניה משותפים ולכן אין הצדקה לכפל הפחתה.
5. <u>תוואי רכבת ישן בתשריט:</u>
   מופיע תוואי ישן של תת"ל 108 החוצה את מגרש 103 – אינו רלוונטי לתכנית הנוכחית דבר זה עלול לגרום לאי-בהירות ועיכובים ולכן יש להסירו.
6. <u>הגדרת דיור להשכרה:</u>
   א. התקנון קובע דיור להשכרה "לצמיתות."
   ב. המתנגדים מבקשים לשנות ל"השכרה לטווח ארוך" בלבד.

<u>התנגדות מספר 7 : צדוק יפרח בעל מחצית מהזכויות בגו"ח 30502/37.</u>

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. במסגרת התכנית הוקצו זכויות חלקה 37 למגרש 103.
2. <u>הפחתה בגין מושע אינה מוצדקת:</u>
   א. בטבלת האיזון הוחלה הפחתה של 5% על חלקה 37 בטענה לריבוי בעלים. בפועל, מדובר בשני שותפים בלבד, בעלי זכויות שוות, הפועלים יחד לאורך שנים לקידום והשבחת הזכויות.
   ב. אין כל קושי תכנוני או משפטי במימוש הזכויות ולכן ההפחתה אינה מוצדקת ומהווה פגיעה ישירה בזכויותיהם.
3. <u>הסרת סימון תוואי תת"ל 108:</u>
   א. בתשריט מופיע תוואי תת"ל 108 (רכבת) מתחת למגרש 103.
   ב. בירור העלה שהתוואי אינו אמור לעבור בתחום התכנית. סימון זה אינו מעודכן ועלול לגרום לעיכובים במימוש הזכויות.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים :

1. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בעניין הטענות השונות בנושא השמאי לרבות לעניין הכללת חלק מחלקות נוספות בתחום התכנית** : נדרשת בחינה של הנושא הנ"ל מול השמאי של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לתקן את המסכים בהתאם .
2. **לדחות את ההתנגדויות שהוגשה ע"י מנהל הקהילתי בכל הנוגע לטענה שתכנון מגדלים ישנה את פני האזור וששכונת בית צפאפא סובלת מהזנחה תכנונית והתכנית לא נותנת מענה לשכונה, וכי אין התייחסות של הייעוד החברתי קהילתי של האוכלוסייה שתאכלס את המתחם**: התכנית מציעה הקמה של אזור מגורים חדש בסמיכות לציר הרק"ל וכהמשך של מרקם קיים ומתוכנן של אזור מגורים לרבות גובה המבנים המוצע המשתלב עם התכנית הסמוכה המאושרת של מתחם גבעת השקד. התכנית משפרת את השלד הציבורי, קובעת אפשרות להקמת דיור להשכרה ושטחי תעסוקה וכן קובעת הפרשות לצרכי ציבור ועל ידי כך התכנית מהווה ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירונית. בעניין הטענות בנושא האוכלוסייה, התכנית אינה קובעת מי האוכלוסייה שתתגורר במתחם וכי הנושא ייקבע בשלב הרישוי בהתאם לכוחות השוק.
3. לדחות את הטענה כי יש ירידת ערך לדירות במגרש 101 בעקבות הצפיפות הגבוהה שהתכנית מציעה, 7 יחידות דיור בקומה לעומת 3 דירות בקומה בשאר החלקות הגורם ירידת ערך לדירות במצב היוצא: התכנון המוצע במגרש 101 מקובל לרבות תכסית מגדל המגורים וזאת בהמשך לאמור לעיל בדבר ניצול משאב הקרקע לאורך צירי הרק"ל.
4. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בדבר הדרישה לחלוקת קרן תחזוקה שווה ולא כסכום כולל עבור מגרש 102 שבו אושרה תוספת של 5 יח"ד מותנות ב- 600 מ"ר**: נדרשת בחינה של נושא זה מול לשכת התכנון המחוזית.
5. **לקבל חלקית את ההתנגדות שיש לקבוע את ניצול זכויות "הדיוריות" לפי חלק יחסי בכל מגרש, ולא להשאיר מקום לשאלות כפי שכתוב בתקנון התכנית**:, ניתן לקבוע כי בכל בניין יותרו דיוריות בהיקף של 20 אחוז מכל הדירות בבניין.
6. **לקבל חלקית את הדרישה לתקן את הסיווג של חלקות 26, 32 ו- 35 שסווגו בטעות כחלקות לא מוסדרות, אך בפועל מדובר בחלקות מוסדרות הרשומות בטאבו**: מאחר ומדובר על טעות שנעשתה במסגרת מסמכי האיחוד וחלוקה, נדרשת בחינה של נושא זה מול השמאי של הוועדה המחוזית.
7. **לדחות את ההתנגדות בדבר הדרישה לאפשר גישה למגרש 102 זמנית דרך מגרשים 101 ו- 103 או לתקן את התכנית כך שתכלול פתרון תחבורתי עצמאי**: מגרש 102 נמצא על צומת מרכזי ולכן לא ניתן לאפשר כניסה ישירה למגרש מהצומת. על כן, נדרשת כניסה באמצעות זיקת הנאה ממגרשים 101 ו/או 103.
8. **לקבל את ההתנגדות בדבר הבקשה להסיר את תוואי תת"ל 108 החוצה את מגרש 103 מכיוון**

שאינו רלוונטי לתכנית הנוכחית: לפי בחינה של הקו הכחול העדכני של תת"ל 108, התכנית הנ"ל לא נמצאת בתחום התכנית בנדון. על כן, יש להסיר את הסימון מתשריט התכנית.

9. **לדחות את ההתנגדויות בדבר הבקשה לשנות את הגדרת הדיור להשכרה ל"השכרה לטווח ארוך" במקום, "לצמיתות"**: התכנית מאפשרת להמיר משטחי תעסוקה לדיור להשכרה לצמיתות לפי בחירה בשלב הרישוי וזאת מעבר לשטחי המגורים הרגילים על כן, לא קיימת הצדקה לאפשר את הבקשה.

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

מספר סידורי: 7

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**832485**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	**גרה נסים**
עורך התכנית:	**רכס אליעזר**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**07/03/2022**
כתובת	**ואדי יצול , ג'בל מוקאבר מתחם בצורת משולש במורדות הצפוניים של שכונת גבל מוקאבר,התחום בין הרחובות זייד אבן חארתיה ממזרח וואדי יאצול ממערב.**

גוש	חלקה	בשלמות
30921	99	לא
29981	99	לא
30920	99	לא

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
29/04/2025	הוועדה בחנה את מסמכי התכנית המעודכנים ואת ניצפויות הבינוי המוצע אשר הוצגו בפניה, בהתאם להחלטתה מיום 19.12.2022. נמסר כי ההשלמות העיקריות שבוצעו בתכנית הן בתחומי הבינוי, התנועה, שלביות הביצוע וטבלאות האיזון, זאת בנוסף לתיאומים שנערכו בנושאי סביבה וכמפורט להלן: 1. בנוגע לבינוי המוצע בתכנית, יצוין כי לאור הניצפויות שהוצגו בפניה, הוועדה סבורה כי מיקום התכנית על רקע המורדות הצפוניים של שכונת ג'אבל מוקאבר שמדרום למתחם התכנית מצניע את מופע הבינוי ואת ניצפותו הנופית מכיוון חומות העיר העתיקה, וכי התכנית אינה צפויה להשפיע על קו הרקיע באזור. בנוסף, הוועדה סבורה כי הסעיף בהוראות התכנית, המורה על התאמת מופע הבינוי וחתכיו למצב הטופוגרפי הקיים באזור, יבטיח השתלבות מיטבית של מופע הבינוי בסביבתו, בין היתר בהתייחס לבינוי הצפוי להיבנות עם מימושה של התכנית המקודמת ממזרח. 2. טבלת האיזון שהוכנה על ידי שמאי התכנית נחתמה על ידי כל בעלי הזכויות בתחום התכנית ואושרה על ידי שמאי הוועדה. הוועדה סבורה כי הליך עריכת הטבלה והסכמת בעלי העניין לאיחוד ולחלוקה תכנוני שהיא מבטאת יבטיחו את מימושה המיטבי של התכנית. בהקשר זה יצוין כי לצורך זה גם בוצעה הגדלה של מספר יחידות הדיור המוצע בתכנית, וזאת ללא שינוי בשטחי הבנייה בתכנית ובתיאום עם מקדמי התכנית ועם נציגי מחלקת תכנון עיר ועל בסיס חוות דעת יועצת הפרוגרמה של לשכת התכנון. 3. בהתייחס להיבטי התנועה בתכנית, נמסר כי השינויים שבוצעו במערך התנועה המוצע בתכנית, לרבות בתוואי הדרכים, בשיפועיהן, בהסדרי התנועה וביצירת תא שטח 302 כאפשרות לחיבור עתידי לאזור שממערב לתכנית, בוצעו בתאום עם יועץ התנועה של הוועדה. 4. הוועדה התרשמה כי שלביות הביצוע המוצעת תאפשר מימוש יעיל של כל מרכיבי התכנית, לרבות הריסה ופינוי המבנים ותכנון וביצוע מערך הדרכים. הוועדה סבורה כי סעיף פקיעת התוקף המוצעת לתכנית מייצר מסגרת ראויה המאזנת בין הצורך וההכרח בהסדרת המצב הקיים ובין המורכבות הכרוכה במימושה. 5. יצוין כי המסמכים המוצגים לוועדה מביאים לידי ביטוי תיאומים שבוצעו בין מקדמי התכנית, מחלקת תכנון עיר ולשכת התכנון, בין היתר בנוגע לשטחים

	המיועדים לצרכי ציבור, לאופי הבינוי, לתנועה לטיפול בעצים, להיבטים הסביבתיים ועוד. כל זאת על רקע המלצות הוועדה המקומית ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
01/01/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, שקמה סיג, ליזה שיר, סאוסן אבו זרד-מיעארי, אליעזר ראוכברגר. החלטה : הוועדה פונה ליו"ר המועצה הארצית בבקשה להאריך את פרק הזמן לטיפול בתכנית לפי סעיף 109א(ב) לחוק, וזאת מהטעמים הבאים : .1 התכנית ממוקמת במורדות הצפוניים של שכונת ג'בל אל מוכבר, בתחום ואדי יאצול. שטח התכנית הוא כ- 30 דונם. .2 התכנית מציעה הסדרת שכונת מגורים קיימת תוך מתן מענה לשדרוג תשתיות הדרכים, מגרשים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. התכנית מציעה תוספת של כ- 200 יח"ד. .3 התכנית עמדה בתנאי סף ביום 7.3.22 ומליאת הוועדה המחוזית דנה בעניינה של התכנית ביום 19.12.22 והחליטה להפקידה בתנאים. בשל מורכבות התכנית בנושאים קניינים/שמאיים התכנית טרם הופקדה. צפי להפקדת התכנית - פברואר 2024. .4 חשיבת התכנית – מדובר בתכנית המציעה שדרוג המרחב הציבורי, תוך מתן מענה לתשתיות דרכים, שטחים לצרכי ציבור ותוספת יח"ד במזרח העיר ירושלים. .5 תאריך בו חלפו 18 החודשים – 7.9.23. .6 מטעמים מיוחדים אלה, מיקומה של התכנית והתיאומים שנדרשו, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת התקופה לטיפול בתכנית עד ליום 30.12.24.
19/12/2022	חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי, אבי בן צור, ישי טלאור, שקמה סיג, יצחק רביץ, מתן נחום, אליעזר ראוכברגר. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את עקרונות תכנית האב לשכונת ראס אל עמוד שאומצו על ידי הוועדה ואשר מציעה פיתוח ראוי המשתלב בסביבתו. התכנית מציעה הריסת הבניינים הקיימים בתחומה, למעט אחד, יצירת רצף תכנוני הכולל מגורים, מבני ציבור, שצ"פ והסדרת תשתיות

ודרכים, תוך התחשבות ברגישות הנופית הקיימת בשל מיקומה של התכנית בסמוך לעיר העתיקה. הוועדה תציין כי התכנית מוצעת במתחם שמיועד ברובו לשטח פתוח, ואשר מתאפיין בהעדר תשתיות. הוועדה סבורה כי ההפרשות לצרכי ציבור המוצעות בתכנית הן אשר מאפשרות את פיתוחו באופן ראוי מבחינה תכנונית, תוך יצירת הזדמנות לשיפור משמעותי באיכות החיים של בעלי הזכויות במתחם.

בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. התכנית חופפת לשטח שסומן כמתחם לתכנון מפורט בתכנית האב לשכונת ראס אל עמוד, כפי שדויק בהתאם להחלטת הוועדה בעניינה של תכנית האב. הוועדה התרשמה כי התכנית מציעה תכנון התואם לעקרונות תכנית האב לשכונת ראס אל עמוד, הן מבחינת היקפי הבינוי המוצעים והן מבחינת היקף ההפרשות לצרכי ציבור.

2. הוועדה בחנה את אופי הבינוי המוצע בתכנית, הממוקמת בתחום אגן העיר העתיקה, ביחס לסביבתו הבנויה והטבעית, ואת נצפות הבינוי מכיוון העיר העתיקה, וזאת על מנת להבטיח כי לא תיגרם פגיעה לערכים הארכיאולוגיים, ההיסטוריים, האדריכליים התרבותיים והנופיים. לאחר בחינת מסמכי התכנית, מיקום הבינוי המוצע וחתכי הבינוי המוצע, הוועדה התרשמה כי גובה בינוי של עד שש קומות, הוא גובה מתאים למתחם. הוועדה התרשמה כי מיקום התכנית במדרון, מאפשר בנייה ללא השפעה משמעותית על קו הרקיע והנוף הנצפה מכיוון העיר העתיקה. כמו כן, הוועדה סבורה כי חלוקת המגרשים המוצעת בתכנית, הקובעת דרכים לאורך קווי הגובה ומגרשי בינוי לאורך הדרכים, מתאימה לטופוגרפיה הטבעית ולבינוי הקיים במעלה המדרון (בשכונת ג'אבל מוכבר שמדרום לתכנית), וכן לבינוי שאושר להפקדה בתכנית 101-0990457 לשכונת עין אלוזה. בהמשך לכך, הוועדה סבורה כי גובה של עד שש קומות משלב באופן ראוי בין הצורך בציפוף בתחום העיר ובין החשיבות בהגנה על הערכים של אגן העיר העתיקה.

3. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת נצפות הבינוי המוצע, בגובה של עד שש קומות, מנקודות מבט שונות בהתאם להנחיות לשכת התכנון. הנצפויות יוצגו לוועדה בדיון פנימי, ויוטמעו במסמכי התכנית.

4. הועדה בחנה את החפיפה בין תחום התכנית ובין תחום היער על פי תמ"מ 30/1. לאחר בחינת היקף החפיפה, והתייעצות עם גורמי המקצוע במנהל התכנון, הוועדה סבורה כי מדובר בחפיפה מזערית, הנובעת משינוי קנה המידה בין התמ"מ והתכנית שבעניינו, וכי התכנית שבעניינו מדייקת באופן ראוי את גבולות היער. בהקשר זה יצוין כי תמ"א 1, אשר החליפה את תמ"א 22, אינה כוללת את שטח החפיפה בתחום היער.

5. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה כי תא שטח 103 ביעוד דרך במערב התכנית, יוצא מתחום התכנית, מאחר שאינו נדרש לצורך התכנית.

6. הוועדה מחליטה כי עקרונות הבינוי בתכנית שכונת אלבשיר יהיו בהתאם לתכנית האב לראס אל עמוד, ובהתאם למפורט להלן:

א. הבינוי המוצע למגורים יהיה בגובה של עד שש קומות ובהיקף של עד 320% בנייה מרביים. תכסית הבינוי תהיה עד 60% משטח המגרש. קו בניין על קרקעי יהיה 3 מטרים מגבול מגרש וקו בניין תת-קרקעי יהיה 0.

ב. על מנת לאפשר גמישות ועירוב יעיל של שימושים בתאי השטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, יקבע כי השימושים המותרים בשטחים אלה יכללו שימושים לחינוך, תרבות, קהילה דת ורווחה. היקף הבינוי בתאי השטח המוצעים למבנים ומוסדות ציבור יהיה 360% בנייה מרביים, בגובה של עד שש קומות.

ג. קו הבניין בתא שטח 202 יקבע בהתייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, על מנת להבטיח שדה ראיה מספק מבחינה בטיחותית. ביתר תאי השטח הציבוריים,

קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט התכנית.

7. תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת הוראות בינוי לטיפולוגית בנייה מדורגת המותאמת לתוואי הקרקע, וזאת לשם מימוש אופטימאלי של זכויות הבנייה והשתלבות בטופוגרפיה ההררית והסביבה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון.

8. במגרשי המגורים בתאי שטח 8-4 תינתן אפשרות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע. יקבע בהוראות התכנית כי אם קומת הקרקע תשמש למסחר, המרווח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש יפותח לטובת השימוש המסחרי ובממשק מרבי למדרכה הסמוכה.

9. בין תאי שטח 6 ו-7 תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, מכביש 1 ועד סוף הגבול הדרומי של המגרשים, על מנת לאפשר חיבור הליכתי לשכונת ג'אבל מוכבר הממוקמת מדרום לתחום התכנית.

10. תיקבע בתכנית הוראה מחייבת כי מפלסי הכניסה לבניינים יקבעו בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה עם גמישות של עד 0.5 מטר ממפלס הרחוב הסמוך.

11. יקבע בהוראות התכנית כי גובה הגדרות במגרשי מגורים הסמוכים למרחב ציבורי פתוח (דרך, שביל, שצ"פ) יוגבל לגובה של 1.2 מ'.

12. יקבע בהוראות התכנית כי יש להימנע מקירות תמך שגובהם מעל 3 מ', ככל הניתן. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון.

13. בין היתר, תיקבענה הוראות שלביות אשר יבטיחו את הריסת הבינוי הקיים בשטח המיועד לצרכי ציבור או למבנה מגורים חדש על ידי מגיש הבקשה להיתר.

14. כן יקבע בהוראות כי תנאי לתעודת גמר לכל מבנה יהיה פיתוח הדרך המובילה למגרש, בתיאום עם אגף תושי"ה, על מנת להבטיח גישה לרכב לכל מגרש.

סביבה:

הוועדה בחנה את ההיבטים הסביבתיים של התכנית בהתייעצות עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון. בהמשך לאמור, הוועדה מחליטה כמפורט להלן:

15. הוועדה בחנה את הנספחים הסביבתיים של התכנית, לרבות הנספח הסביבתי וסקר הטבע העירוני, וכן את חוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הוועדה תציין כי תחום התכנית הוא שטח מופר, ועל אף החפיפה עם אתר טבע עירוני "יער ירושלים", תחום התכנית כולל שטח בעל איכויות סביבתיות נמוכות. לאחר בחינת מסקנות סקר הטבע העירוני והתייעצות עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון, הוועדה סבורה כי הפיתוח המוצע בתכנית יאפשר לציבור ליהנות משטחים ציבוריים פתוחים שאינם נגישים לו כיום, ובהתאם לכך התכנית, המציעה פיתוח עירוני לצד שטחים ציבוריים פתוחים, צפויה לייצר תועלת ציבורית גדולה יותר ביחס לשימור המצב הקיים.

16. הוועדה שקלה את הצורך בקביעת הוראות בדבר חלחול והשהייה של מי נגר עילי, בהתאם להוראות תמ"א 1 ותמ"א 35. הוועדה תציין כי מדובר בשטח המאופיין בטופוגרפיה תלולה ובסמיכות לתוואי נחל קדרון וכי מי הנגר בתחום התכנית זורמים באופן טבעי בהתאם לשיפועי הקרקע. מצפון לתכנית קיים תוואי נחל קדרון ועל פי הנספח הסביבתי, הנחל הוא נחל אכזב המתמלא בעת אירועי גשם. הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה צירוף נספח ניהול נגר ע"פ הנחיות תמ"א 1, שיערך ע"י יועץ ניקוז, והטמעת מסקנות הנספח בהוראות התכנית. בנוסף, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות הדעת של רשות המים בהתאם לנדרש בתמ"א 1.

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת המלצות סקר הטבע העירוני במסמכי התכנית, לרבות בנושאי איכות אוויר, רעש, פסולת, צמצום השפעות שוליים על השטחים הפתוחים ושימושים רגישים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון ויועצת הסביבה של לשכת התכנון.

18. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת ההדמיות של הבינוי המוצע מנקודות מבט שונות בנספח הסביבה של התכנית.

19. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הנחיות לפתרון הקצה לביוב בתכנית בתיאום עם משרד הבריאות.

20. בתחום התוכנית מצוי קו שבר גיאולוגי. תנאי להפקדת התכנית יהיה צירוף חוות דעת גיאולוגית בדבר המשמעויות מבחינת הבינוי המוצע בתחום זה וקביעת הוראות בתכנית בנוגע לבחינות הנדרשות בשלב ההיתר.

21. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת התייחסות פקיד היערות לסקר העצים, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו.

22. יקבע בהוראות התכנית כי במסגרת התכנון המפורט של הדרכים והמרחבים הציבוריים יינתן דגש על נטיעת עצים חדשים.

23. לאורך רחוב זייד איבן אל חארתה סומנה שדרת עצים לשימור. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת חתך הדרך עם יועץ התחבורה של הוועדה. אם ימצא כי שימור העצים אינו מאפשר את חתך הדרך הנדרש, עצים אלו יסומנו לכריתה או להעתקה, בתיאום עם פקיד היערות.

24. יקבע בהוראות התכנית כי גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. כן יקבע בהוראות התכנית כי במבנים הציבוריים תהיה עדיפות לתכנון גגות ירוקים המאפשרים פעילויות קהילתיות.

25. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון, והטמעת הערותיה והערות המחלקה לאיכות הסביבה מיום 15.06.22 בהוראות התכנית, בהנחיית לשכת התכנון.

26. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה סימון נטיעת עצים בחצרות, בסמיכות למרחב הציבורי, בתיאום עם אגף שפ"ע, וכי תנאי לאכלוס יהיה נטיעה בפועל בהתאם לסימון הנטיעות האמור.

27. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה לשימוש מסחרי יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

28. יקבע בהוראות התכנית כי לפחות 2 דונם מתוך תא שטח 301, המסומן בייעוד משולב למבני ציבור ושצ"פ, יפותח כגינה פתוחה לרווחת הציבור.

דרכים ותנועה:

הוועדה בחנה את ההיבטים התחבורתיים של התכנית בהתייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה. בהמשך לאמור, הוועדה מחליטה כמפורט להלן:

29. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמה של בדיקה תחבורתית, בהנחיית יועץ התחבורה של הוועדה. בבדיקה יש להתייחס, בין השאר, להתאמת רוחב הדרכים המוצעות בתכנית לבינוי המוצע לאורכן. כמו כן יש להתייחס לחיבור התכנית למערכת הדרכים המקומיות שמחוצה לה, בהיבטי תחבורה ציבורית. מסקנות הבדיקה יוטמעו בהוראות התכנית, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.

30. מסמכי התכנית יציגו הסדרי תנועה עקרוניים (שאינם מחייבים) בכל הדרכים

הגובלות במבני ציבור, בדגש על מוסדות חינוך, לרבות בהיבטים של תחבורה ציבורית.

31. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח תכנית זו, יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לתכנית לביצוע מערך הדרכים בתכנית ולחיבורם למערכת הדרכים שמחוצה לה.

32. נספח התנועה של התכנית יתוקן, כך שיכלול, בין היתר, התייחסות לשלביות הביצוע התכנית, הצגת הגישה לחניות (לרבות החניות התת קרקעיות) במגרשים השונים, הצגת חניות ציבוריות בהיקף של לפחות 10% ממספר יחידות הדיור, וכן חניות תפעוליות ואזורי הורדה והעלאת נוסעים בסמוך למגרשים בייעוד ציבורי.

33. יקבע בהוראות התכנית כי יתאפשר חניון משותף לתאי שטח סמוכים. בהמשך לאמור, יקבע בהוראות התכנית כי קו הבניין התת קרקעי יהיה 0 וכי תכסית הבינוי בתת הקרקע תהיה עד 80% על מנת לאפשר חלחול.

34. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ולשכת התכנון, לרבות עדכון נספח התנועה של התכנית, הוספת טבלת חניה המתייחסת לכל זכויות הבניה והשימושים המוצעים, הוספת חתכי אורך לכל הדרכים, התייחסות לתנועת הולכי רגל בשבילים ובמעברים שיסומנו בזיקות הנאה (בין מגרש 7-6), הבטחת רוחב מדרכות בדגש על המדרכות הסמוכות לבתי ספר ולמבני ציבור אחרים, ועוד.

35. יקבע בהוראות התכנית כי יש לייצר מעבר ציבורי פתוח להולכי רגל דרך המגרשים המיועדים לציבור (בכיוון צפון דרום). תנאי להיתר בניה עבור מגרשים 301 ו-202 יהיה הצגת מעבר כאמור ותנאי לתעודת גמר במגרשים אלה יהיה פיתוח המעבר הציבורי בפועל.

36. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה עבור מוסד חינוך יהיה קביעת הסדרי תנועה, בתיאום עם אגף תוש"יה, על מנת להבטיח גישה ישירה ובטיחותית אל מוסד החינוך.

37. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התחבורה של הוועדה לנספח התנועה המתוקן והטמעת כל הערותיו בסמכי התכנית.

תשתיות:

38. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם חברת החשמל לשם מציאת פתרון לחדרי שנאים כחלק מבניין או בתת הקרקע.

כללי:

39. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון, לרבות הוספת הסעיפים הבאים להוראות התכנית: הריסות מבנים, ניהול מי נגר, סטייה ניכרת, תנאים לאכלוס, והנחיות לעניין תשתיות.

40. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.

41. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום טבלאות האיזון התכנוניות עם היועץ השמאי של הוועדה.

42. בשל היקף השינויים בהתאם להחלטה זו, תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת מסמכי התכנית המתוקנים, לרבות הנצפויות, לוועדה בדיון פנימי.

43. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חוות הדעת מחלקות העירייה, לרבות איכות הסביבה, תושי"ה, הגיחון, כבאות, חב' חשמל, רשות העתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע, התחדשות עירונית, והמחלקה לעבודה קהילתית. ככל שלא ייתנו חוות הדעת בפרק זמן של 60 ימים ממועד הגשת המסמכים אל המחלקות, יחשב הדבר כקיום חובת ההיוועצות. 44. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 10 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. בנוסף, יקבעו בתכנית שלבי ביצוע, לשם הבטחת מימושה בשלבים הקצובים בזמן. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 45. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 46. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: רקע התכנית מוגשת בשטח ירוק סטטוטורית אך בנוי בפועל, אשר בתכנית המתאר ירושלים 2000 חלקו סומן לאזור מגורים עירוני מוצע ("פוליגון") וחלקו נותר ירוק. בתכנית האב ראס אל עמוד נכלל כמעט כל שטח התכנית, ולמעשה הורחב ה"פוליגון" כך שתתאפשר הגשת תכנית. תכנית האב קבעה כי האזור מיועד להתחדשות עירונית, וכי תנאים לקידום תכניות מפורטות הם תכנית בשטח 50 דונם, והפרשה של 60% לצרכי ציבור. תכנית זו עומדת באחוזי ההפרשה שנקבעו, אך מוגשת על שטח של כ-30 דונם בלבד. לאור הזמן שלקח להתארגנות להגשת תכנית מאז אישור תכנית האב בוועדה המקומית ב-2019, ובעיקר לאור כך שגם ב-30 דונם התכנית מציעה פתרון איכותי הכולל שיפור משמעותי של מערך הדרכים ומגרשים ראויים לצרכי ציבור, ממליצים על קידום התכנית בשטח זה. סתירה לתמ"מ בחלק המערבי של התכנית ישנה סתירה לתכנית המתאר המחוזית אשר בה מסומן השטח ביעוד יער. על אף שתחום היער צומצם בתמ"א 1, התמ"מ עדיין לא תוקן בהתאם. תנאי להפקדת התכנית יהיה שינוי התמ"מ, או לחילופין צמצום גבול התכנית כך שלא יציע הרחבת היעוד של אזור הפיתוח העירוני ע"פ התמ"מ. הצטרפות העירייה כמגישה לאור הצורך בהסדרת דרכים ותשתיות, הוועדה המקומית מאשרת את הצטרפותה כמגישה לתכנית.	15/06/2022

הסכמים בין מגישי התכנית לעירייה

מאחר והתכנית כוללת מהלכים של איחוד וחלוקה תכנוני בהסכמה, וכפועל יוצא מכך מסירת קרקעות לעירייה, יובטח יישומה ע״י חתימת הסכמים פרטניים בין כל אחד ממגישי התכנית לבין העירייה, במסגרתו תוסדר שלביות הביצוע ותובטח הריסת הבינוי הנמצא בשטח המיועד לצרכי ציבור או למבנה מגורים חדש ע״י מגישי התכנית.

שמאות

התכנית תיערך כתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, ותכלול טבלת איחוד וחלוקה בתיאום עם השמאית העירונית.

לאור הדו״ח השמאי אשר יצורף כמסמך רקע לתכנית, תינתן תמורה שונה לבעלי הענין בהתאם למצב הנכנס.

שטחים לצרכי ציבור

דרך הגישה הכוללת שדרת ברושים ממזרח לתא שטח 201 תורחב כך שניתן יהיה לשמור על הברושים בין נתיבי התנועה.

בהתאם לתיאומי תכנון עדכניים לאחר העמידה בתנאי סף, תא שטח 3 יצומצם משמעותית לטובת יעוד שצ״פ בחלקו המערבי. לאור כך תא שטח 201 יוכל לשנות יעוד למגורים.

אין צורך בשצ״פים שנמצאים בשוליים ואינם נגישים. ניתן לכלול אותם בתוך תאי שטח למגורים.

קו הבנין למגרש לצרכי ציבור יהיה גמיש יותר, ויכלול גם את השטח שיעודו מאפשר שצ״פ וגם מבני ציבור, זאת ע״מ לאפשר מימוש פרוגרמה מורכבת כפי שהתבקש ע״י מחלקת מדיניות התכנון – שני בתי ספר יסודיים – בנים ובנות – נוסף על גני ילדים ומעונות יום. שטח זה יכלול גם זכויות בניה לבינוי עתידי, ולא רק 325 מ״ר של הבנין הקיים בו כמופיע בטבלה 5.

על אף הפרוגרמה המורכבת כאמור לעיל, יקבע בהוראות התכנית כי לפחות 2 דונם מתוך תא השטח 301 המסומן ביעוד משולב למבנ״צ ולשצ״פ יפותח כשצ״פ – זאת כדי למנוע מצב שכולו ינוצל לבינוי מבני ציבור ולא תמומש ריאה ירוקה מרכזית בשכונה.

בינוי

ככלל, יותאם הבינוי לתכנית האב ראס אל עמוד שאושרה בוועדה המקומית ב-31.07.19. לפי תכנית אב זו, הבינוי באזור יהיה של עד שש קומות ועד 320% בניה מירבי. התכסית תעודכן בהתאם.

נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, וטיפולוגית הבניה והתאמתה לתוואי הקרקע ולסביבה תיבחן במסגרת היתר הבניה בתיאום עם אדריכל העיר. גובה הבינוי ייקבע ללא סטיה ניכרת, כך שניתן יהיה לאפשר הקטנת תכסית המבנים והגבהתם עד ל-8

קומות לטובת ריכוך הפתרון האדריכלי. יצוין כי לאור התמורות השונות בהתאם למצב הנכנס, כמופיע בסעיף 4ב דלעיל בהמלצה, יווצר גיוון בבינוי.

במגרשים עם הפרשי טופוגרפיה יינתן (לכיוון דרום) קו אפס שיאפשר בניה עד גבול המגרש עד לגובה הנמוך יותר מפני הקרקע הסמוכים מחוץ למגרש, וזאת ע"מ להמנע מקירות תמך ומבינוי מולם עם חצר לא נעימה בתווך.

יש לקבוע חובת מפלסי כניסה לבניינים עם גמישות של עד 0.5 מטר ממפלס הרחוב הסמוך.

כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.

רצוי להמנע ממיקום גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי, במידה וכן יוקמו כאלו יש לתכנן רצועת גינון סמוכה למרחב הציבורי ברוחב של 1 מטר לפחות, ללא גדר בינה לבין המרחב הציבורי.

גובה גדרות במגרשים למגורים יוגבל לסה"כ 1.2 מטר (גדרות אבן נמוכות ומעליהן גדר קלה עד גובה כולל של 1.2 מ' כאמור).

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.

שצ"פ ועצים

יש לשמר תא שטח איכותי בתפר בין תא שטח 4 ותא שטח 5, ובו עצים בוגרים ערכיים, ולייעדו לשצ"פ.

יש לבדוק היתכנות לשילוב העצים הקיימים בפיתוח העתידי של רחובות ומגרשים, ולשמור גמישות להכרעת מעמד העצים (למעט עצים בעלי ערכיות גבוהה שניתן לשמר ויש לסמנם לשימור) לשלב היתר הבניה.

יש לקבוע חובה של נטיעת עצים חדשים בכל שטח התוכנית- במרחב הציבורי הפתוח (שבילים/דרכים, שצ"פים וכיכרות) יש לטעת עצים באופן שיאפשר הצללה איכותית בעיקר לקיץ (יש לקחת בחשבון מיני עצים, עומק אדמה, מרחק בין עצים וכו'), ובכל מגרשי הבינוי (פרטי-סחיר או ציבורי) יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר בתכנון מפורט עומק אדמה נקודתי של 1.5מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר, ללא אדנית מוגבהת ביחס למפלס הפיתוח.

תנועה, הליכתיות וחניות

תכנית התנועה תיערך בהתאם להנחיות אגף תושי"ה, ותכלול בין היתר תכנון החיבור עד לרחוב עין אילוזה, תכנון מעבר תחבורה ציבורית וחיבור למגרשים קיימים תוך התיחסות לשלביות הביצוע של מימוש התכנית.

תכניות התנועה והפיתוח, כמו גם חתכי הרחובות, יציגו תיעדוף של הולכי רגל – זאת באמצעות מדרכות רחבות, נטיעות עצים, מעברי חציה ועוד.

הדרך אשר נקטעת בדרום-מזרח התכנית עתידה להתחבר לתכנית סמוכה של התחדשות עירונית שמספרה 990457. יש לתאם בין מתכנני שתי התכניות את התחברות הדרכים, תוך תיאום עם אגף תושי"ה.

קיים ציר מדרגות אשר מתחבר לפינה הדרום-מזרחית של התכנית. יש להבטיח המשך קיומו של ציר זה בתכנון.

יש להוסיף מעבר הולכי רגל ברוחב 4 מ' לפחות דרך מרכז החזית המסחרית ודרומה לטובת חיבור לתכנית עתידית שתהיה מדרום. רצוי למקם פתחי גישה למבנים מציר זה.

יש לכלול בהוראות התכנית הנחיה לכלול במסגרת תכנון השטח המרכזי למבני ציבור קישור הולכי רגל צפון-דרום דרך המגרש.

החניה תהיה בהתאם לתקן התקף, אך תותר תוספת של עד 50% מעבר לתקן החניה וזאת ע"מ לתת מענה לרמת המינוע העולה או ע"מ לאפשר תוספת יחידות דיור בתכנית עתידית.

ע"מ לא לקטוע את רצף ההליכתיות במדרכות לאורך החזית המסחרית, יש לצמצם את מספר הכניסות לחניונים. כל כניסה לחניה בתאי השטח 8-5 תהיה עבור שני תאי שטח לפחות, ולתאי השטח הצפוניים תותר כניסה אחת.

יתאפשר חניון משותף לתאי שטח סמוכים. יקבע קו בנין תת-קרקעי אפס שיאפשר זאת.

החניונים יהיו בתת-הקרקע, כפי שמופיע בסעיף 6.1.1.

סימון מבנים להריסה

המבנים הקיימים בתחום התכנית יסומנו להריסה, למעט המבנה בתא שטח 301.

בהתאם לכך יש למחוק את סעיף 6.3.2 אשר אינו רלוונטי, או להותירו רק עבור המבנה שיועבר לעירייה בתא שטח 301.

שלביות

בהתאם לאיחוד והחלוקה אשר יכלול הגדרת המצב הנכנס והיוצא (כולל מהו מגרש התמורה לכל אחד ממגישי התכנית), תיקבע שלביות ביצוע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

תנאי להיתר בניה ראשון למגורים יהא אישור תוכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לכל השכונה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת ההסכם שנחתם בין מגישי ההיתר לעירייה, כמופיע בתחילת המלצה זו. תנאי לתעודת גמר יהיה הריסת המבנה בפועל.

היתרי בניה לשלבים ב' ואילך יינתנו רק לאחר השלמת פינוי המבנים של השלב הקודם.

איכות הסביבה

לבחון שינויים בנפחי התנועה ברחובות המובילים לתכנית והשפעותיהם מהיבטי רעש ואיכות אוויר על מבנים רגישים קיימים.

אישור נספח ניהול נגר עילי.

גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. במבנים הציבוריים תהיה עדיפות לתכנון גגות ירוקים המאפשרים פעילויות קהילתיות.

עדכון הוראות התכנית הנוגעות להיבטים סביבתיים ותיאומן מול המחלקה.

תשתיות

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

חדרי שנאים- מסמכי התכנית אינם מציגים מגרשים ייעודיים לחדרי שנאים. יש לתאם מול חברת החשמל ולהקצות לכך מגרשים מתאימים אשר יכילו את חדרי השנאים עם הוראות המחייבות את בנייתם בתת הקרקע והוראות לפיתוח השטח העילי. תנאי להפקדת התוכנית יהא תיאום מול חח"י ואדריכל העיר לקביעת מגרשים שכאלה. ניתן לחילופין לחייב בהוראות התכנית לייעד שטח בכל מבנה לטובת חדרי השנאים כחלק מתת הקרקע של מסת הבינוי.

השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: תושי"ה, הגיחון, כבאות, חברת החשמל, רשות העתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע, מבני ציבור, תברואה, מנח"י והתביעה העירונית.

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 מתאר מקומית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנים העיקריים ממנה צפויים להיות מגישי 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 והבניה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות: להוסיף בשם התכנית "ואדי יאצול", ע"מ להבחין משכונת בשיר הנמצאת במזרח ג'בל מוכבר. סעיף 1.4 – להגדיר כתכנית מתאר מקומית ולא כתכנית מפורטת, ולרשום שהיא כן כוללת הוראות של תכנית מפורטת. סעיף 1.6 יחס לתכניות מאושרות – לקבוע יחס החלפה לעמ/9. סעיף 1.7 מסמכי התכנית – יתווסף מסמך איחוד וחלוקה. סעיף 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע – יתווספו השמאי וסוקר הטבע. סך שטח התכנית שונה בין סעיף 1.2 לסעיף 3.2, ומאידך הזהות המוחלטת בין סיכום השטחים במצב המאושר ובמצב המוצע תמוהה (נדיר שישנה התאמה מוחלטת, כמעט תמיד ישנה סטיה שמקורה בשיטות מדידה שונות בתקופות שונות). סעיף 5.4.2.2.א המאפשר שילוב המבנים הקיימים בתא שטח 201 התייתר לאור תיאומי התכנון העדכניים ויש למוחקו. סעיף 2.4.4.2.א לשנות למהנדס העיר ולא הוועדה המקומית. סעיף 6.2 איכות הסביבה – בהמשך לדרישה לערוך את סעיפי איכות הסביבה בתיאום עם המחלקה העירונית, ישנם גם סעיפים שאינם רלוונטיים והשתרבבו כנראה מתכנית הכביש האמריקאי, ויש למוחקם (כגון תת-סעיף ו'3). הגהה בדברי ההסבר לתכנית צגורים -> מגורים. 1.4.6.2.א: ולמרכת -> ולמערכת	

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית עוסקת בחטיבת קרקע בשטח של כ30- דונם הממוקמת במורדות הצפוניים של שכונת ג'בל אל מוקאבר, לכיוון עין אילוזה, מזרחית לואדי יאצול. תחום התכנית כלול ברובו בתחום תכנית האב ראס אל עמוד, במתחם עין אילוזה שהתכנית מתווה לתכנון כולל. תחום התכנית מאופיין בבינוי ללא היתר בנייה על קרקע בלתי מוסדרת, בטופוגרפיה תלולה ובתשתיות המצויות במצב כללי של חסר. המצב התכנוני המאושר בתחום התכנית הינו הוראות תכנית מתאר עמ/ .9 בהתאם להן ייעודי הקרקע בתחום התכנית הם שצ"פ ואזור מגורים לבנייה מוגבלת. בהתאם לעקרונות תכנית האב ראס אל עמוד התכנית מציעה מענה תכנוני מיטבי לצרכי התושבים הגרים כיום בשכונה ואלה העתידים לגור בה, בתחום הדיור, מוסדות ציבור, הסביבה והתשתיות. בין השאר, התכנית מציעה הריסת המבנים הקיימים וקביעה של תאי שטח בייעוד מגורים לצורך הקמת בנייני מגורים חדשים. כן מציעה התכנית מערכת דרכים ראויה, שטחים בייעוד מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, וכן הוראות בנייה ופיתוח.

התכנית כוללת כ 12.5 דונם בייעוד מגורים וכ 18 דונם בייעודים ציבורים .
התכנית כוללת 320 יחידות דיור

התוכנית הופקדה בתאריך 13/06/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 12/08/2025 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

<u>התנגדות מספר 1 : אלי רכס אדריכל התכנית בשם חאלד עתמאלה</u>
<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. **סעיף 1.7 – טבלאות איזון והקצאה תכנוניות:**

   שינוי ניסוח ל"רקע מדגים" כדי להבהיר שמדובר בדוגמה למימוש אפשרי.

   הוספת הערה המאפשרת גמישות בשיוך בעלי הזכויות בין תאי שטח, בהסכמה מלאה של כל הצדדים, בשל שינויים משפחתיים לאורך השנים.

2. **טבלה 5 – הוראות תכנית:**

   תיקון הערות כדי לאפשר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין אזורים מעל ומתחת לכניסה הקובעת, בהתאם לטופוגרפיה ולבינוי מדורג.

3. **טבלת זכויות בניה – מצב מוצע:**

   הוספת הבהרה שמותרת בניית קומות מגורים גם מתחת לכניסה הקובעת.

   ביטול הערה מגבילה (הערה 3) שמונעת מימוש זכויות במגרש ציבורי מס' 301.

4. **לאפשר תוספת שתי קומות וזכויות בניה בהתאם להגדיל ל 400 אחוז לכל מגרשי המגורים .**

5. **סעיף 7.1 – שלבי ביצוע:**

   תיקון ניסוח לגבי תחילת עבודות בתא שטח ציבורי: הריסת מבנים קיימים תתבצע רק לאחר הקמת לפחות 30% ממבני המגורים החדשים.

<u>התנגדות מספר 2 : עלי חוואמדה</u>
<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. **נכתב לבקשת מספר בעלי קרקעות (משפחת עבאסי ואחרים).**
2. **נועד לבחון את התאמת תכנית 832485 למצב הקיים ולדין, ולתמוך בהתנגדות המוגשת לוועדה.**
3. **ממצאים עיקריים:**

4. **הקרקע שבבעלות המתנגדים היא בגודל של כ־7 דונם, ובה 6 מבנים (4 מהם עם היתרי בנייה תקפים).**
5. **תוואי הכביש בתכנית 832485 פוגע בכ־1,700 מ"ר משטח הקרקע הפרטי.**
6. **חלק מהמבנים הוצאו מקו התכנית (הקו הכחול) ללא ידיעת הבעלים.**
7. **תכנית נוספת ממזרח (990457) כבר גרמה להפקעה ללא פיצוי, והתכנית החדשה יוצרת פגיעה כפולה.**
8. **הכביש המתוכנן ממוקם בקוו בניין אפס באופן הפוגע ישירות במבנים בילי היתרי בניה תקפים.**
9. **הפקעה ללא בחינת חלופות מנוגדת לעקרון המידתיות.**
10. **שילוב שתי התכניות גורם לאובדן שטחים משני הצדדים.**
11. **תכנון הכביש פוגע ישירות במבנים חוקיים.**
12. **לא הוצגו תוואים חלופיים – פגם מהותי בתהליך התכנוני.**
13. **מבקשים לבטל או לשנות את תוואי הכביש כך שלא יפגע בשטח המתנגדים.**
14. **לשקול הרחבת גבולות התכנית לשטחים חלופיים שאינם פוגעים .**
15. **לבצע בחינה מחודשת הכוללת שיתוף ציבור ובדיקת חלופות.**

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שמבקשים כי בסעיף 1.7 – טבלאות איזון והקצאה תכנוניות: שינוי ניסוח ל"רקע מדגים" כדי להבהיר שמדובר בדוגמה למימוש אפשרי.- <u>יש לקבל את ההתנגדות ולתקן בהתאם .</u>
2. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין הוספת הערה המאפשרת גמישות בשיוך בעלי הזכויות בין תאי שטח, בהסכמה מלאה של כל הצדדים, בשל שינויים משפחתיים לאורך השנים- <u>יש לבחון את השינויים המוצעים בטבלה ולאשר אותם בתיאום עם שמאי הוועדה המחוזית לרבות שינוים לא משמעותיים בשטחי הבניה בכל תא שטח.</u>
3. **לקבל** את ההתנגדות לעניין תיקון הערות בטבלה 5 בהוראות תכנית כדי לאפשר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין אזורים מעל ומתחת לכניסה הקובעת, בהתאם לטופוגרפיה ולבינוי מדורג- <u>לאור הטופוגרפיה ניתן לאפשר גמישות זאת במסמכי התכנית בכפוף לעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות.</u>
4. **לקבל** את ההתנגדות לעניין הוספת הבהרה בהערות לטבלת הזכויות בניה שמותרת בניית קומות

מגורים גם מתחת לכניסה הקובעת בהתאמה לטופוגרפיה תוך שמירה על סה"כ זכויות הבניה שבטבלה.- יש לתקן את המסמכים בהתאם.

5. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין ביטול הערה מגבילה (הערה 3) שמונעת מימוש זכויות במגרש ציבורי מס' 301- מגרש 301 מיועד לשטח ציבורי פתוח ומבני ציבור וקיימים בו עצים רבים לשימור המגבילים את הבניה והתקנון קובע שלפחות 2 דונם מהמגרש שגודלו כ 3 דונם יהיה מיועד לשצ"פ וטבלת הזכויות קובעת כ 10000 מ"ר שטחי בניה במגרש – מדובר על הוראות סותרות- יש לתקן את המסמכים באופן שיותר בתא שטח זה להשתמש בבניין הקיים בקונטור הקיים ולהוסיף עליו עד 5 קומות או להרוס אותו ולבנות בניין חדש של 6 קומות בקונטור דומה – שטחי הבניה יצומצמו בהתאם.

6. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שניתן לאפשר תוספת שתי קומות וזכויות בניה בהתאם להגדיל ל 400 אחוז לכל מגרשי המגורים – בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בשלב ההפקדה ולאור ההפרשות הגדולות לצורכי ציבור המוצעים בתכנית ניתן לאפשר הגדלה של מספר הקומות ל 8 קומות ואת אחוזי הבניה ל 400 אחוז מרבי .

7. **לקבל** את ההתנגדות בעניין סעיף 7.1 – שלבי ביצוע:

תיקון ניסוח לגבי תחילת עבודות בתא שטח ציבורי: הריסת מבנים קיימים תתבצע רק לאחר הקמת לפחות 30% ממבני המגורים החדשים- כדי לאפשר הקמת בנייני מגורים שניתן להעביר אליהם את הדיירים בבניינים שמסומנים להריסה יש לתקן את הסעיף בהתאם להתנגדות.

8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהכביש המתוכנן ממוקם בקוו בניין אפס באופן הפוגע ישירות במבנים בעלי היתרי בניה תקפים- אחת מהמטרות הראשיות של התכנית היא לאפשר הסדרה של מערך דרכים ראוי ומקובל שיאפשר את הקמת הפרוייקט וגם ייתן מענה לתאי השטח שקיימים כיום ללא גישה מכביש סטטוטורי., הכביש המוצע לא פוגע בבניינים אלא בחצרות בלבד והוא נדרש כדי להסדיר כביש ראוי ומקובל והסדרה של מערך הכבישים באזור לטובת כל האוכלוסייה.

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

מספר סידורי: 8

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1212513**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	**עבד אלדאיים פתחי**
עורך התכנית:	**טויל בשיר**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**01/08/2023**
כתובת	**רח' אלמזדלפה, שכונת שועפאט**

גוש	חלקה	בשלמות
30546	8	לא
30546	16	לא

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
26/11/2023	חברים שנכחו: גידי בן עמי יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולשקי. - החלטה: לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת עמדת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: 1 . בחלק הצפוני של המגרש יוקצה שביל להולכי רגל במקום שטח זיקת ההנאה כמאושר בתכנית 866 . רוחבו של השביל לא יקטן מ- 4 מטר. השביל ייצור חיבור בין הדרכים המאושרות ממזרח ומערב. מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון. 2 . תוצע הפרשה לשצ"פ ושביל בהיקף של 30% משטח המגרש. תכנית הפיתוח עבור השצ"פ תציע חיבור רגלי לכביש 21 מדרומה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להנחיית לשכת התכנון. 3 . הוועדה מאמצת את החלוקה העדכנית למגורים אשר הוגשה ללשכת התכנון ביום 16.11.2023 . צורת ההפרשות הסופית לצורכי ציבור והארכת הדרך הקיימת מצפונה תיקבע ע"י לשכת התכנון. מובהר בזאת כי לא תותר כניסת כלי רכב מהשצ"פ והשבילים

להולכי רגל.

4 . ביתרת המגרש תותר הגדלת זכויות הבנייה ל- 320% שטחים מרביים מעל הקרקע ב- 8

קומות מעל חנייה תת קרקעית וזאת בהתאם למדיניות החלה על השכונה.

5 . תותר תוספת בניה מעל המבנה הקיים בצפון מזרח עד 6 קומות בכל חתך, וזאת בהתאם

למדיניות הוועדה בעניין בניין קיים. במידה ותוצע הריסתו של המבנה הקיים ניתן יהיה

להקים בינוי עד 8 קומות מעל חניה תת קרקעית. חלופות בינוי יתואמו עם לשכת

התכנון.

6 . קווי בניין לא יפחתו מ- 3 מטר מגבולות המגרש הפונות לשצ"פ ולשביל, ומ- 4 מטר ביתרת

גבולות המגרש. המרחק בין הבניינים בתוך המגרש יהיה לפחות 6 מטר.

7 . תכסית תת קרקעית עד 80% משטח המגרש, תכסית על קרקעית לא תעלה על 45%

משטח המגרש.

8 . פתרון החניה עבור כל הבניינים בתחום התכנית יהיה בתת הקרקע. כן יוצע חניון משותף

בכל שני תאי שטח על מנת ליעל את תפקוד קומות החניה. מובהר בזאת כי עבור המבנה

הקיים תוצע חניה תת קרקעית. פתרון החניה יתואם עם יועץ התנועה של הוועדה

ומחלקת תושי"ה.

9 . יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, מס' קומות ושלבי ביצוע.

10 . יתווסף להוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תכנית לפיתוח השצ"פ עם

אגף שפ"ע. תנאי לתעודת גמר סיום ביצוע פיתוח השצ"פ.

11 . יתווסף להוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תכנית לפיתוח

השטחים

הציבוריים המוצעים בתכנית. תנאי לתעודת גמר יהיה סיום ביצוע ופיתוח השטחים

הציבוריים בתכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.

12 . תנאי לאכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.

13 . הבינוי אשר נמצא ביעוד שביל, דרך או שצ"פ יסומן להריסה וייהרס כתנאי לתחילת

עבודות.

14 . גובה גדרות לא יעלה על 1.20 מטר ביחס למפלס קרקע הטבעית. הבינוי המוצע יגשר על

הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מטר במידה ונדרשת חריגה

מגובה זה תתוכנן נסיגה של 1.5 מטר לפחות לשם שתילת צמחיה.

15 . מפלסי הכניסה הקובעת למבנים יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש שלא יעלה על

50 ס"מ לכל היותר ממנה.

16 . יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם להוראות תמ"א 1 .

17 . השלמת חוות דעת של המחלקות לאיכות הסביבה ותברואה, והטמעתם בכל מסמכי

התכנית. במידה ולא תתקבל התייחסות המחלקות בתוך 60 ימים ממועד העברת מסמכי

התכנית לידיה, יראה הדבר כקיום חובת ההיוועצות.

18 . תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון.

19 . 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.

20 . 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. 21 . 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: יש לציין כי מסמכי התכנית מאוד חסרים בפירוט מקובל הן בתכניות הבינוי הן בנספח התנועה והן בתקנון התכנית – יש לערוך את התכנית כמקובל בתיאום עם מחלקת התכנון. התכנית מציעה תוספת קומות ויח"ד לבניין קיים לפי היתר בנייה 2010/937 עד 250% ב- 6 קומות. על פי המדיניות ניתן להציע תוספת של 2 קומות מעל בניין קיים ב- 160% בניה. קווי בניין יסומנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים. יש לצמצם את המוצע בתא שטח 2 בהתאם. במגרשים בהם מוצע בניין חדש, תותר הקמת מבנים עד 8 קומות מעל הקרקע ב- 320 אחוזי בניה על קרקעיים. כמו כן, בהתאם למסמך המדיניות לשכונה תינתן הפרשה בקרקע לצרכי ציבור עבור שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך מוצעת, בשיעור של 30% משטח התכנית. קווי הבניין יהיו 4 מטרים מגבולות המגרש. בחלקו הצפוני של המגרש בת"ש 2 מוצעת זיקת הנאה להולכי רגל בהתאם למאושר בתכנית 8866, מצפון לבניין הקיים. זיקת ההנאה נקטעת ואינה מתחברת לדרך מאושרת מצפון מערב לתכנית. יש להציע חיבור מזרח – מערב, בחלק הצפוני של התכנית, בין הדרכים המאושרות והקיימות, ע"י יצירת שביל להולכי רגל ברוחב 4 מ', כמאושר בתכנית 8866, בת"ש 2. יש להרוס את הגדר של הבניין הקיים בת"ש 2 על מנת לאפשר את רוחב השביל ומעבר רציף להולכי רגל. יש להציע שביל להולכי רגל ברוחב 4 מ'מצפון לשצ"פ המוצע בחלק המערבי של התכנית, בכדי ליצור ציר גישה להולכי רגל שיתחבר לכביש 21. יש לצמצם את הארכת הדרך המוצעת כגישה לתאי השטח החדשים בתכנית.(וזאת מכיוון שמדובר על כביש שמוביל לחניה בלבד ולא משמש את כלל הציבור) חלק מהגישה המוטורית תהיה בסימון זיקת הנאה לרכב בתחום מגרשי המגורים. לאחר צמצום הארכת הדרך, ניתן יהיה לסמן קו בניין אפס בצד הדרומי של ת"ש 1 הממוקם בצד הצפוני של התכנית כלפי ת"ש אחר ביעוד מגורים. התכנית מציעה 5 תאי שטח קטנים מאוד למגורים בין 255 מ"ר – 535 מ"ר. יש להציע 4 תאי שטח בגודל סביר ולהציע אליהם גישה באמצעות הארכת הדרך	15/11/2023

המוצעת / סימון זיקת הנאה למעבר רכב.- נראה שיש להפריד בתאי השטח בין הבניין הבנוי לבניינים החדשים ולא לחבר ביניהם.

התכנית קובעת אחוזי בניה אך לא מפרטת את השטחים העיקריים ושירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת ומספר יח"ד המוצע בתכנית. יש לפרט את שטחי הבניה המוצעים ומספר יח"ד בכל תאי השטח. יש לקבוע בהערות לטבלה כי שטחי הבניה המרביים לא יעברו את אחוזי הבניה המרביים: בתא שטח בו קיים בניין - עד 160% וביתר תאי השטח למגורים עד 320%.

יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.

שטח ציבורי פתוח

תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.

יש להוסיף גם בסעיף 7.2 בהוראות התכנית, שלביות ביצוע.

תנועה וחניה

יש לתאם את התכנית מול אגף תושייה כמפורט:

נספח תנועה – יש להציג חתכים תנועתיים, להציג התחברות לדרך המאושרת, להציג התייחסות, טבלת מאזן חניה.

חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

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

דרכים מאושרות או מוצעות- אך לא קיימות בפועל- תנאי להיתר יהיה הצגת הפיתוח לרבות מפלסים בתאום ואישור אגף תושי"ה. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתם בפועל ע"מ להבטיח גישה עם רכב למגרשי מגורים. יש להוסיף לסעיף 7.2 בהוראות התכנית, שלביות ביצוע.

קירות תמך וגדרות, מפלס כניסה, תכסית וחצרות יש להימנע מתכנון של קירות תמך ככל האפשר, ככל שיידרשו קירות תמך יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.

התכנית מציעה קירות תמך גבוהים מאוד לכביש 21 – מוסכם כי לא נכון תכנונית לייצר בניינים שיישבו על מפלס כביש 21 אך עדיין אין הצדקה תכנונית להציע קירות בגובה של 10 מטרים – יש לשנות את החתך של הבניינים ולהציע קומות מגורים

נוספות לכיוון זה ולהנמיך את קומות החנייה לתת הקרקע כדי לשפר את החתכים המוצעים (חתכים ג ו ד לדוגמא).

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

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

יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.

איכות הסביבה

תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.

עצים וגינון

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.

תשתיות

בכל 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 נכרת.

תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף 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 ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.

נכסים

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא אישור אגף הנכסים.

ככול וניתן לקדם את התכנית כתכנית איחוד וחלוקה יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה וטבלאות איזון שמאיות.

יש להטמיע בהוראות התכנית את הסעיפים המפורטים להלן: חלוקה ו /או רישום

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

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

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

הפקעה

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

תנאי להיתר יהיה הכנת תצ"ר.

כללי

יש להשלים אישורי חוו"ד גורמים, להלן: אגף תושייה, כבאות, איכות סביבה, תברואה, חשמל, רשות העתיקות, אגף שפ"ע – מחלקת אחזקה, אגף שפ"ע מחלקת גננות, מח' היטלי השבחה.

תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

סעיף 7.2 יש למלא ולא כפי שרשום.

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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

	הוראות התכנית: סעיף 1.5.5 יש לתקן חלקות בתחום התכנית. יש לתקן גם בדברי ההסבר. בסעיף 1.6 יש לתקן את הערה ליחס לגבי תכנית 8866 - יש להחליף את מס' 7622 למס' 8866 ולהוסיף לאחר מכן את המילה "בתחומה". יש להשמיט התייחסות לתמ"א 15. סעיף 1.7 יש להשלים תאריך עריכת הוראות התכנית ותשריט. סעיף 1.7 יש לציין שנספח הבינוי מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניה וקווי הבניין. סעיף 4.1.2א (3) יש לציין מספר ת"ש בתוספת מעל הבניין הקיים. סעיף 4.1.2א (4) יש לתקן לקווי הבניין לבניין הקיים יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים. סעיף 4.1.2א (ב) יש לתקן שטח מרפסות מוצעות ל – 10 מ"ר, כמצוין בטבלה 5. סעיף 7.2 יש להגדיר כי זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה. 37. נספח בינוי יש לפרט תכניות: מפלסים, מידות, פיתוח בכל מגרש, חומרי בניין, תכניות קומות, חתכים וחזיתות.

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: תוספת 3 קומות ויח"ד בבניין מגורים קיים, והקמת 3 בניינים חדשים למגורים, בני 6 קומות מעל 2 קומות מרתף. הארכת דרך וקביעת שביל ושצ"פ. **עיקרי הוראות התכנית** 1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ד', שטח ציבורי פתוח, דרך משולבת ושביל . 1. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל – 11,622 מ"ר כוללים בארבעה תאי שטח למגורים. מתוכם: 4,832 מ"ר שטחי בניה עיקריים, 1,200 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, 5,590 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. בנוסף, 48 מ"ר שטחים למרפסות. 2. הגדלת מספר יח"ד ל- 62. 3. הגדלת מס' הקומות ל - 8 קומות מעל הכניסה ו – 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת בתאי שטח 2, 3, 4. ו – 6 קומות מעל הכניסה ו- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת בתא שטח מס' 1.

4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת מגרש לשטח ציבורי פתוח.
8. קביעת דרך משולבת.
2. קביעת הוראות לזכות מעבר למעבר רכב.
3. קביעת הוראות להריסה.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

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

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

<u>התנגדות מספר 1 :</u>

מאת : עו"ד עומר אבו ניע, המייצג את גב' עמורי תחיה ת.ז. 086938966.
בעלת זכויות בחלקה מס' 16 בגוש 30546 בשועפט.

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. גב' עמורי הינה בעלת זכויות בחלקה מס' 16 בגוש 30546 מחלקות שועפאט בירושלים, נשוא התוכנית שבנדון.
2. מרשתי הופתעה לגלות לפני מספר ימים על קיום תכנית על החלקה, שהיא אחת מבעלי הזכויות בה, ללא כל תיאום או הסכמה של כלל בעלי הזכויות – ובפרט ללא ידיעת מרשתי או הסכמתה. מדובר בפגם מהותי שפוגע בזכותה הקניינית ובשיתוף ההוגן במקרקעין, ומהווה יוזמה חד-צדדית לחלוקה מצד חלק מהנהנים בלי עריכת חלוקה מוסכמת בין בעלי הזכויות.
3. יצוין כי, כפי שנמסר למרשתי מגיש הבקשה לאישור התוכנית הוא מר פתחי עבד אל דאים, שלפי ידיעתה נפטר לפני הרבה זמן ואין בחיים. ומופתעת כיצד הבקשה מוגשת בשמו.
4. התוכנית המוצעת כוללת חלוקה שהוכנה על ידי חלק מהנהנים שנערכה בחוסר תום לב, מבלי לשתף את יתר השותפים ובניגוד לעקרונות של צדק ושקיפות. וזאת לשמור בצורה לא נכונה על האינטרסים הפרטיים של מגישי התוכנית. מרשתי לא הייתה שותפה לתהליך זה ואפילו התהליך נערך מאחורי גבה.
5. מרשתי מצהירה כי אינה נזקקת להגדלת אחוזי הבנייה שבגינן יופקע חלק גדול מהחלקה, כולל לצורכי דרכים, שטחים ציבוריים או מטרות אחרות – כי כבר הופקע חלק משמעותי מהחלקה וזאת בסלילת רח' שיירת עטרות כפי שמופיע בתוכניות העירייה.

6. לפיכך, מתבקשת הוועדה לדחות את הבקשה לאישור התוכנית שבנדון, ולהשהות את הליכי אישור התוכנית עד להסדרה מלאה בין כל בעלי הזכויות בחלקה. כי התוכנית אינה מבוססת על הסכמה כוללת ופוגעת בזכויות מרשתי.

<u>התנגדות מספר 2 :</u>

מאת: חאלד חמדאללה, חלק מבעלי החלקה.

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

אני הבעלים ו/או הזכאי להירשם כבעלים של 192/768 חלקים בחלקת האדמה מס' 16 בגוש 30546 מאדמות שועפאט, ירושלים.
אני מתנגד לתב"ע 1212513 שהוגשה מבלי לקבל את הסכמתי.
אני מבקש להוסיף את שמי במסגרת התב"ע כאחד הבעלים של חלקת האדמה.
כמוכן, אני מבקש לתאם את הליכי התכנון עימי וזאת בכדי שאוכל לדעת היכן המגרש שלי בחלקה ומה היעוד המוצע במגרש ואחוזי הבניה.
לאור האמור וכל עוד לא יבוצע האמור, אני מתנגד לקידום התוכנית במתכונתה הנוכחית.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין מגיש התכנית, לאור הטענה כי מגיש התוכנית נפטר ולא ברור איך יכול להגיש את התכנית, <u>יש לעשות בדיקה מחודשת לעניין מגיש התכנית בהתאם לחוק על ידי היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית.</u>
2. **<u>לקבל חלקית</u>** <u>את ההתנגדות לעניין</u> פגיעה קניינית בחלוקה של הזכויות בלי הסכמה - <u>מדובר בסוגיה קניינית, אשר תיבחן על ידי היועץ המשפטי של הועדה המחוזית., יש לציין כי מבחינה תכנונית התכנית תואמת למדיניות ומקובלת .</u>
3. <u>בתהליך בדיקת המסמכים נמצא כי יש טעות בסיכום שטחי הבניה בטבלה 5 בהוראות התכנית. יש לתקן את שטחי הבניה בטבלה כתנאי למתן תוקף.</u>
4. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 9

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1175926**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	**נופי גן הורדים בע"מ**
עורך התכנית:	**קטורזה יצחק**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**13/03/2024**
כתובת	**דוד שמעוני 31 , גבעת הורדים**

גוש	חלקה	בשלמות
30185	22	כן

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
01/07/2025	הוועדה בחנה את בקשת המתנגדים לקבלת ארכה להגשת התנגדויות לתכנית. הוועדה מחליטה להאריך את משך התקופה להגשת התנגדויות לתכנית ב-10 ימים נוספים.
27/04/2025	1. ועדת המשנה הנקודתית דנה בתכנית ביום 12.05.2024 והחליטה להפקידה בתנאים. כמו כן הוועדה החליטה על תיקון החלטה לתכנית בתאריך17.11.2024. 2. בפני הוועדה הוצגו טבלאות ההקצאה והאיזון העדכניות והוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות ההקצאה והאיזון ואישר אותן ובהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון המעודכנות. 3. הוועדה קובעת כי התכנית תופקד בכפוף למילוי יתר התנאים בהחלטתה מיום 12.05.2024 וכן מיום 17.11.2024.
06/04/2025	***התכנית ירדה מסדר היום
27/03/2025	1. ועדת המשנה הנקודתית דנה בתכנית ביום 12.05.2024 והחליטה להפקידה בתנאים. כמו כן הוועדה החליטה על תיקון החלטה לתכנית בתאריך17.11.2024. 2. בפני הוועדה הוצגו טבלאות ההקצאה והאיזון העדכניות והוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות ההקצאה והאיזון ואישר אותן ובהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון המעודכנות. 3. הוועדה קובעת כי התכנית תופקד בכפוף למילוי יתר התנאים בהחלטתה מיום 12.05.2024 וכן מיום 17.11.2024.
17/11/2024	

1. הוועדה החליטה להפקיד את התכנית ביום 12/05/2024 2. בסעיף 4 בהחלטת הוועדה צוין כי יש לצמצם את זכויות הבניה ומספר הקומות ל 360% ב 8 קומות ולבטל את הדיור המוצע להשכרה. במסגרת עדכון מסמכי התכנית נמצא כי בשל מאפייניו הטופוגרפיים של המגרש וכן ההפרשה המבונה לצרכי ציבור הנדרשת בתחום המגרש, קומת הקרקע המוצעת בתכנית כוללת שטחי ציבור וכניסה מצומצמת למבנה, כך שמוצעות 8 קומות למגורים מעל מפלס זה וכן החזית העורפית של המגרש כוללת 8 קומות בלבד. 3. בהתאם לאמור ובהתייחס לכך שהתכנית כוללת דיור להשכרה, הוועדה מקבלת את היקפי הבינוי המוצעים וכן את תוספת ההפרשה המבונה הנדרשת בהתאם להחלטה. 4. כמו כן, בהתייחס לסעיף 2 להחלטה ולאילוצי המגרש כאמור, הוועדה מקבלת את הגמישות המבוקשת בקווי הבניין וקובעת כי קו הבניין הקידמי יהיה 3 מ' לפני הפקעה נדרשת לדרך, קו הבניין האחורי יעמוד על 5 מ' למעט ממ"דים אשר לגבם יתאפשר קו בניין של 3 מ'. מרפסות יתאפשרו מעבר לקוי הבניין. 5. יתר סעיפי ההחלטה מיום 12/05/2024 עומדים בעינם.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: הבינוי המוצע חורג מגובה הבינוי שניתן לאפשר במסגרת תכנית האב בקומה אחת ביחס לרח' שמעוני, ניתן לאפשר חריגה זו מאחר והתכנית מציעה קומה שמכילה 6 יח"ד להשכרה לטווח ארוך. הבינוי המוצע חורג ביחס לקוי הבניין שקבעה תכנית האב, קווי בניין יסומנו כמפורט להלן: קו בניין קדמי 3 מ' קווי בניין צידיים 3 מ' וקו בניין אחורי 5 מ'. כמו כן, לא תותר הבלטת מרפסות מקווי בניין, קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות. הבינוי המוצע חורג בתכסית תת קרקעית ביחס לתכנית האב, יש לצמצם את התכסית התת קרקעית ל- 80%, זאת על מנת לאפשר שמירה על עצים קיימים ונטיעת עצים חדשים. הבינוי המוצע חורג באחוזי הבנייה שניתן לאפשר במסגרת תכנית האב, יש לצמצם את אחוזי הבנייה ל 360% אחוזי בנייה מירביים למעט הדיור להשכרה. לעניין זה, יש להוסיף הערה בטבלה 5 לתוספת זכויות לדיור להשכרה ל-20 שנים בהתאם לסעיף התוספת השישית בחוק. יש לקבוע כי הדיור המוצע להשכרה יהיה לטווח של 20 שנים ולא 10 שנים כפי שנקבע בהוראות התכנית.	15/05/2024

צורכי ציבור ופרוגרמה:

יש לקבוע הפרשה מבונה בגודל של כ- 130 מ"ר, עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות ופנאי ,כגון מועדון/מרכז פנאי/מרכז לחיים עצמאיים וכדומה.

השימוש הציבורי הסופי יקבע לעת מתן היתר בנייה. יש לעגן בתקנון התכנית סעיף המפנה בעת מתן היתר הבנייה למחלקה למדיניות התכנון, שתקבע את השימוש הספציפי להפרשה ציבורית.

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.

בינוי ופיתוח:

יש לתת פתרון מרחב מוגן לכל הדירות המוצעות בתכנית לרבות יח"ד המוצעות להשכרה.

מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.

התכנית מציעה פתרון לחדרי אשפה בחזית רחוב שמעוני, יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות בכל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו בכל 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 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 בכל הניתן.

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

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

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

נכסים:

בסעיף 4.1.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: בתא שטח מספר1 ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ 130 מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות ופנאי ,כגון מועדון/מרכז פנאי/מרכז לחיים עצמאיים וכדומה, בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבורים: עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות ופנאי

מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה

להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

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

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

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

יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:

הפקעה

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

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:

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

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

תשתיות תנועה וחנייה:

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

בתיאום עם תושי"ה נדרשת בחינה של הרחבת זכות הדרך ביחס לחתכי הרחוב בהתאם למוצע בתכנית האב. יש לוודא רוחב מדרכה של לפחות 3 מ'. בהתאם לכך, יש לקבוע הוראות בניה ופיתוח הדרך.

יש לשנות את הכניסה לחניון כך שתהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.

פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן בתחום המגרש ובתת הקרקע. יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה לפי תקן.

יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

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

עצים:

בתחום ובגבולות החלקה קיימים עצים בוגרים, רובם מוצעים לכריתה- סה"כ 21 עצים עקב הבינוי בתת"ק. יש לצמצם את התכסית בתת"ק ע"מ לשמור על העצים בייחוד כלפי רחוב שמעוני וחלקה 196 שם מתקיים מפגש עם מרחב ציבורי. תחת שטחי אלו אין לחפור.

בנוסף, יש לשמר את העצים בעלי הערכיות בשולי המגרש ככל הניתן. בעיקר באזור הצפון מזרחי וכן באזור הדרום מזרחי של המגרש.

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.

יש להשלים תיאום מול אגף שפ"ע עצים.

כללי:

יקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהא כניסה נגישה.

20% מסך יח"ד חדשות יהיה בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי וממ"ד.

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 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 של שטחי 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- תושי"ה, , כבאות, , חח"י, רשות העתיקות, תברואה, שפ"ע, , צוות בקרת תכנון פיזי, המחלקה להיטלי השבחה, נכסים 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 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

יש להוסיף בנספח הבינוי קו קק"ט בחתכים ובחזיתות.

יש לצרף נסח טאבו עדכני.

מפת המדידה שהוגשה נערכה ב20.06.2022 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה.

בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגיטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת חוו"ד מהנדס העיר, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את עקרונות מדיניות הוועדה. 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 8 קומות וזכויות בניה של 360% בניה, בהמשך לאמור הוועדה קובעת כי שטחי הבינוי ומספר יח"ד יצומצמו בהתאם לתכנית האב (וללא תוספת הבינוי עבור דיור להשכרה) בתיאום לשכת התכנון. 2. קווי הבניין יהיו קו בניין 3 מ' כלפי רחוב שמעוני, אחורי 5 מ', קו בניין צידי 3 מ' יותרו חריגות נקודתיות עבור מרפסות. תנועה 3. בהתאם לתכנית האב נדרשת הרחבת זכות הדרך של הרחוב משני צדדיו, כך שהתכנית תציע הרחבת זכות הדרך בתחומה בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. כן תובטח מדרכה ברוחב 2.5 מטר לפחות. 4. יש לבחון את צמצום התכסית התת"ק ע"מ לאשר שמירה של עצים בוגרים כלפי המרחב הציבורי. 5. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו. צרכי ציבור 6. בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון תיקבע בתכנית הפרשה מבונה בגודל של 130 מ"ר עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות ופנאי. 7. 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 8. ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, והשימושים להפרשה מבונה. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע	12/05/2024

בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.

9. תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי הרחוב, הבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית ותוך הבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע, כמו כן יש למקם את חדר האשפה במסגרת הבינוי המוצע. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

10. ייקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי הרחוב 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.

11. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה וכי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת עמידה בתקן.

12. יקבע בהוראות כי חדרי השנאים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.

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

14. 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.

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.

16. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית, לרבות הנחיות סביבתיות, הנחיות בינוי ותנועה, בהנחיית לשכת התכנון.

17. 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.

18. 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.

19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית בחלקות מצרניות.

	הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
	1. ועדת המשנה הנקודתית דנה בתכנית ביום 12.05.2024 והחליטה להפקידה בתנאים. כמו כן הוועדה החליטה על תיקון החלטה לתכנית בתאריך17.11.2024. 2. בפני הוועדה הוצגו טבלאות ההקצאה והאיזון העדכניות והוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות ההקצאה והאיזון ואישר אותן ובהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון המעודכנות. 3. הוועדה קובעת כי התכנית תופקד בכפוף למילוי יתר התנאים בהחלטתה מיום 12.05.2024 וכן מיום 17.11.2024.
	1. ועדת המשנה הנקודתית דנה בתכנית ביום 12.05.2024 והחליטה להפקידה בתנאים. כמו כן הוועדה החליטה על תיקון החלטה לתכנית בתאריך17.11.2024. 2. בפני הוועדה הוצגו טבלאות ההקצאה והאיזון העדכניות והוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות ההקצאה והאיזון ואישר אותן ובהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון המעודכנות. 3. הוועדה קובעת כי התכנית תופקד בכפוף למילוי יתר התנאים בהחלטתה מיום 12.05.2024 וכן מיום 17.11.2024.
	הוועדה בחנה את בקשת המתנגדים לקבלת ארכה להגשת התנגדויות לתכנית. הוועדה מחליטה להאריך את משך התקופה להגשת התנגדויות לתכנית ב-10 ימים נוספים.

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: הריסת בנין קיים ובניית בנין חדש של בניין בן 10 קומות, סה"כ 19 יח"ד + 5 יח"ד להשכרה. עיקרי הוראותיה: 1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'. 2. קביעת בינוי להקמת בניין חדש. 3. קביעת מספר יח"ד ל- 19 יח"ד למכירה ו- 5 יח"ד להשכרה. תוספת של 15 יח"ד על הקיים. 4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 5. קביעת מספר הקומות ל- 10 קומות מעל הכניסה הקובעת מרחוב שמעוני. 6. הגדלת שטחי הבניה בשטח לסה"כ 4968 מ"ר מתוכם: א. 2121 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-296 מ"ר שרות. 2120 מ"ר שרות מתחת

לכניסה הקובעת.

ב. 251 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שרות לטובת דיור להשכרה,

ג. 130 מ"ר עיקרי למבנים ומודות ציבור.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע.
9. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
10. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
11. קביעת הוראות להריסת מבנים / גדרות / אלמנטים בנויים.
12. קביעת תנאים להליך הרישוי.
13. קביעת תנאים לתעודת גמר.
14. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה

תכניות מאושרות:

מתאר 62- מייעדת את המגרשים לאזור מגורים 1- 75% בנייה ב -3 קומות.

תיאור המצב הקיים:

באתר קיים מבנה בן 2 קומות מחופה בטיח ומוקף עצים רבים, המבנה מוגבה מרחוב שמעוני והגישה אליו באמצעות מדרגות. מדרום לחלקה קיים שצ"פ שמשמש כגינה קהילתית מגרש 196.

התכנית הינה תכנית בסמכות מחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 7/5/25 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 20/7/25.

לתוכנית הוגשו 7 התנגדויות:

<u>התנגדות מספר 1 :</u>

הוגשה ע"י יחזקאל בועז, עדינה שטיינר, בנימין שטיינר, מלכה זקן, רן זקן, רעות זקן, שולמית אלימלך, יוסף אלימלך, גרשון שטיין, רחל שטיין ואחרים, דיירים המתגוררים בשכונה.

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. חריגה מתכנית האב שמיחדת את שטח התכנית למתחם 2D, מבנה בודד בן 8 קומות, 360% בנייה. התכנית חורגת בזכויות הבנייה, בתכסית העל קרקעית והתת קרקעית ללא שטחי גינון ומציעה מכפיל גבוה ללא מתן מענה מספיק לצרכי השכונה.
2. גובה המבנה המוצע יפגע במבנה השכונה ויחסום אויר ואור למבנים בסביבתו.

3. לפי נתוני הפרויקטור, צפוי מחסור חמור במבני ציבור ותשתיות נוספות ברסקו כאשר התכנית מוסיפה על כך.
4. התכנית מצויה ברחוב שמעוני החד סטרי, ללא תחב"צ ורחוק מרק"ל. תוספת רכבים עליו תכביד על הפקקים הקיימים ברחוב.
5. החנייה המוצעת מתוכננת בצורה שתגרום לעוצר התנועה ברחוב.
6. עקירת עצים- התכנית מציעה עקירת הרבה עצים עתיקים בתחומה.
7. התכנית צפויה לפגוע בגינה הקהילתית הקיימת זאת בשל גובהה ורוחבה של התכנית המוצעת.
8. התכנית אינה שומרת על השטחים הירוקים כפי שמחלקת שימור המליצה, השבילים העצים, המאפיינים הנופיים, מסלעות ואורנים אינם נשמרים כלל.
9. התכנית לא מתחשבת בשטח האדמה הנדרש למי נגר, תיווצר בעיה חמורה של הצפות.
10. לדירות השכירות המוצעות לא מתוכננת חנייה, כמו כן כמות החנייה המתוכננת אינה מספקה לדיירים ולאורחים ותגרום מצוקה חמורה בחנייה.
11. שטחי הציבור המוצעים אינם גדולים בכדי לשמש לצורכי ציבור בשום יעוד, כמו כן לא מוצעת לשטח זה חנייה. מבקשים לבטלו ולהנמיך את המבנה בקומה.

התנגדות מספר 2 :

הוגשה ע"י פטרה פולינס, דיירת מרחוב שמעוני 29.

עיקרי ההתנגדויות:

1. במבנה הקיים ישנן 3 דירות, התכנית מציעה 24 דירות, מוצע מכפיל 8, הכפלה מוגזמת.
2. המבנה המוצע חורג מתכנית האב בתכסית, בשטחי הבנייה המוצעים, במספר הקומות המוצע (2 קומות ביחס לתכנית האב) והממדים והמרפסות חורגים מקווי הבניין בכל החזיתות. לא יתכן שהמרפסות הצדדיות יתקרבו לבניינים סמוכים ואין שום סיבה שבבניין חדש הממ"דים יבלטו מקו הבניין האחורי.
3. קיימות סתירות בין החניון המוצג בנספח הבינוי לבין החניון המוצג בנספח התנועה. באחד מוצגות 2 קומות ו-20חניות, בשני מוצגות 3 קומות חניון ו- 24 חניות. לא מוצגות 10% חניות לאורחים כפי שנכתב בהוראות התכנית, זאת ללא התייחסות לבעיות החנייה החמורות ברחוב שמעוני שיחמירו עוד יותר.
4. קומות הדיור המיוחד- דירות להשכרה מבורך אך עם זאת אין צורך בחריגה בס"כ הקומות – הקומה היא לא "מתנה" וחורגת מתכנית האב.
5. השטח הציבורי המוצע בקומת הקרקע הינו קטן מאוד וקשה לראות בו תועלת, לכן עדיף לבטלו.

התנגדות מספר 3 :

הוגשה ע"י שמעון צימלס, דייר מרחוב שמעוני 34.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המבנה המוצע חורג מתכנית האב בגובה ובאחוזי הבנייה ללא הצדקה תכנונית.
2. גובה המבנה המוצע אינו משתלב במרקם העירוני הקיים ויפגעו באופן ממשי באורח חייהם של דיירי רחובות שמעוני וטשרניחובסקי.
3. המבנה יגרום להצללה, חסימת אור טבעי וזרימת אויר ויפגע בנכסים הסמוכים.
4. מבחינת עומסי תנועה המבנה יעמיס על הרחוב הקיים.
5. החניון המוצע יוצא לרחוב שמעוני העמוס ויעכב את זרימת התנועה.
6. לא הוקצו מקומות חנייה לדירות להשכרה והחניון המוצע אינו נותן מענה למבנה עצמו ולכן יחמיר את המחסור בחנייה הקיים.
7. התכנית אינה כוללת שטחים ירוקים כלל באופן מנוגד לאופי השכונה ולצורכי הציבור בה.
8. התכנית פוגעת במרקם ובצביון השכונה, באיכות חיי תושביה ובתשתיות הקימות.

התנגדות מספר 4 :

הוגשה ע"י שפרה בן דור, טשרניחובסקי 70.

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבנייה ברחוב בחריגה יחנוק את השכונה מבחינת אור מי נגר תנועה ועקירת עצים. והתכניות המקודמות מתעלמות מתכנית האב.
2. הבינוי המוצע חורג בקומות המוצעות ויתר על כך קומת הפנטהאוז מתוכננת בגובה של 5 מ'. זה מביא את המבנה לגובה של 11 קומות בפועל.
3. תכסית הבנייה עולה על50% ומאחוזי הבנייה המותרים.
4. שמעוני 31 שייך שיכוני רסקו המיועדים לשימור, קווי הבינוי של הממדים חורגים מקו הבניין המוצעים ללאהתייחסות להוראות השימור של המתחם ויפגעו בשטח השצ"פ האחורי הקיים.
5. קיימת סתירה במסמכי התכנית- תכניות וחזיתות אינן תואמות.
6. נספח התנועה לא תואם את תכנית החניון. חסרה קומה ושליש מהחניות המוצעות.
7. תקן החנייה יוצא מהנחה של קרבה לרק"ל ללא התייחסות לטופוגרפיה ולכן לא מתוכננות חניות לדירות להשכרה, יש לתכנן חנייה לדירות אלו בשל העומס הקיים ברחוב כבר כיום.

8. תכסית תת קרקעית מוצעת ב100% מדובר על חריגה מתכנית האב כמו גם כריתת כל העצים ללא צורך וללא הצדקה. עץ מאוד חשוב הוא הברוש האופייני לשכונה עץ זה ראוי לשימור, כמו בקדמת 29, 31, מאחורי 33 ובקדמת 35. וכן בהתחדשות עירונית שמעוני 33 ו-35.
9. יש לשמוע על העצים בשצ"פ ולכן יש לצמצם את החפירה עד לשולי המגרש כך שלא תהיה פגיעה בעצים בשצ"פ.
10. התכנית אינה מציעה כלל עומק שתילה ראוי לעצים חדשים.
11. התכנית אינה מציגה סקר עצים, תכנית מי נגר ותיק שימור בניגוד לתכנית האב.
12. בעיית מי הנגר בשכונה הינה אקוטית. באזור רחוב שמעוני קיימים מפלים וחפירת השטח כולו יחריף את המצב.
13. קיימת סתירה בכל הנ"ל ביחס לתקן בנייה ירוקה.

התנגדות מספר 5 :

הוגשה ע"י פרנסואז טיביקה, דייר מרחוב שמעוני 25.

עיקרי ההתנגדויות:

1. כתושבת הרחוב אינה מבינה מדוע עיריית ירושלים דנה בתכנית שחורגת כ"כ מתכנית האב ואנחנו התושבים צריכים להוכיח זאת. המכפיל מוצע גבוה וחריג, כמו גם תכסית הבנוי.
2. המתנגדת מציעה להגיע לרחוב ולראות את הכביש הצר מאוד וכל רכב שעוצר חוסם את התנועה ובניינים גבוהים אינם מתאימים בקטע זה. החניונים יאטו מאוד את התנועה ברחוב.
3. כל מבנה שנבנה ברחוב מוסיף 2 קומות חנייה תת"ק כאשר היציאה מהן ברחוב שמעוני.
4. רחוב שמעוני יהיה צפוף ובנוסף יהפוך לגוש בטון בלי אור ובלי אויר בלי צמחייה וציפורים.

התנגדות מספר 6 :

הוגשה ע"י דורית פרי, דיירת ברחוב שמעוני.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מציעה חריגה מתכנית האב בעניין הקומות ואחוזי הבנייה.
2. התכנית המוצעת מציעה 24 יח"ד חדשות שהיא תוספת של 15 יח"ד על הקיים, מדובר על מכפיל גדול מאוד ללא תועלות ציבוריות מוצדקות.

3. לא קיימת חוות דעת כלכלית, נראה כי קיימות בשכונה תכניות שעמדו בתכנית האב ולא מובן מדוע נדרש כאן לחרוג ממנה.
4. נכון היה לתכנן יותר דירות קטנות בתכנית בשביל משפחות צעירות וסטודנטים ומבוגרים כ- 40% שהינם 9 יח"ד. מוצעות 5 דירות קטנות בתכנית.
5. בתכנית האב הנחתה הועדה המחוזית לשמור על ציביונו של אזור זה של השכונה, רחובות שמעוני וטשרניחובסקי נסללו בשנות ה-50. ברחוב שמעוני בוצעו תמאות שקיבעו את רוחב הכביש, ההרחבה המוצעת אינה מצדיקה ואינה מאפשרת הקמת מבנים בגובה חריג ביחס למקובל בחתכי הרחוב.
6. יש לדאוג לשכירות לתקופה של 20 שנים כפי שעלה בחוות דעת מהנדס העיר. אין בעובדה שיש בתכנית דיור להשכרה כדי לתת זכויות יתר על פני תכנית האב.
7. מתן אישורי בנייה לתכניות פרטניות של ביניינים בודדים גורמת לתוספת יח"ד ללא מתן מענה לצורכי ציבור. ולכן יש לקדם תכנון מערכתי על כלל שיכוני רסקו תוך עידוד בניינים יחידים להתחבר לבניינים סמוכים בכדי לתת מענה לצורכיהם ולצורך השלד הציבורי.
8. קיים מחסור לצורכי ציבור בשכונה, התכנית מוסיפה עליו ולא נותנת מענה לצרכיה.
9. התכנית לא נותנת מענה מספק לשטחים פתוחים בתחומה ומוסיפה על המחסור בשכונה.
10. התכנית צפויה להעמיס על רחוב שמעוני החד סטרי ביציאה מהחניון התת"ק אליו.
11. מבקשים שתבוצע בחינה של שיכוני רסקו תוך הסתכלות מערכתית רוחבית להתחדשות העירונית המוצעת.

התנגדות מספר 7 :

הוגשה ע"י פורום אורבני גוננים ורסקו, באמצעות ויויאן גורדון חברת הפורום.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מדובר על בניין בודד, התכנית מציעה חריגה מתכנית האב בקומות ובאחוזי הבנייה ללא הצדקה.
2. מכפיל גבוה וחריג.
3. תכסית הבינוי המוצעת, העל קרקעית והתת קרקעית חורגת מהנחיות תכנית האב. גורמות להשלכות משמעותיות לסוגית שימור העצים, מי הנגר ושטחי הגינון.
4. גובה הבינוי ואופיו ללא התייחסות לבניית השכונה בליווי הטופוגרפיה הנראות והנוף הנצפה מהשכונה.

5. מבקשים שתנאי להיתר בנייה יהא בחינה שמאית נוספת בשלב ההיתר כך שהרווח שזכויות הבנייה מעבר לרווח היזמי יתקזזו בהלימה.
6. לב רסקו- לפי עבודת הפרויקטור ,יכולת הנשיאה של מוסדות הציבור התנועה והשטחים הפתוחים ושאר התשתיות במחסור ויש לבחון את אזור זה בנפרד מרסקו רבתי.
7. מבקשים לבחון את הרחבת הקו הכחול של התכנית לחלקות נוספות על מנת ליצור תכנון יעיל ומשמעותי המשפר את השלד הציבורי ללא חריגה מהיקפי הבינוי המומלצים.
8. תוספת יח"ד צפויה להעמיס על התנועה באזור, זאת לפי תחזיות של צאת"ל לשנת 2040 במקטע זה צפוי כשל תנועתי ונפח התנועה עולה על הקיבולת של הכביש. יש לבצע הסדרי תנועה כתנאי להפקדה.
9. רוחב המדרכה בחלק ממקטע התכנית הינו 4.5 מ', רוחב זה מוגזם ויוצר הצרה של הכביש הפרעה זו בעייתית לאור העובדה שבמבנה ממול מקודמת תכנית עם הפרשה ציבורית של גן ילדים עם כניסה מרחוב שמעוני. יש לתת את הדעת על כך שהכניסות והיציאות למתחמי הבינוי יתוכננו עם הפרעה מינימלית להולכי הרגל.
10. יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה המוצעת לפי תקן.
11. תנאי לקבלת היתר יהא שיקום ופיתוח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות.
12. בצמוד לגבול התכנית קיימת גינה קהילתית ביעוד דרך. יש להוסיף גינה זו לגבול התכנית על מנת להסדיר את שטחה לסטטוטורית לשצ"פ.
13. יש להוסיף כתנאי לקבלת היתר שלעת העבודות, אין לפגוע בשצ"פ ,ואין להשתמש בשטח הגינה לצרכי שטחי התארגנות. יש "המבנה נמצא באזור מתחם שיכוני רסקו: במתחם זה אשר העניק את שמו לשכונה ונבנה בשנות ה- 50 כשיכוני טיח בני 3-2.5 קומות, לא נמצא ערך למבנים אך ישנו ערך רב לחלל הבין בנייני, השצ"פ הפנימי, שבילי המדרגות ומערך השבילים. במסגרת התכנית, מוצע שימור עקרוני של החלל הבין בנייני. מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :אין התנגדות להריסת המבנה תוך שימור התכסית, שבילים, עצים, שמירה על מאפייניו הנופיים של המרחב הבין בנייני- מסלעות האבן והאורנים (המחלקה לשימור, מתוך עמדת מהנדס העיר).
14. עצים- לא נמצא סקר נוף -יש להוסיף סקר עצים שבמסגרתו פירוט אודות מספר העצים המיועדים לכריתה, ערכיות העצים וסיבת הכריתה .
15. בתכנית זו מיועדים לכריתה עצים רבים ואיכותיים, יש לצמצם את מספר העצים המיועדים לכריתה, בפרט כלפי החזית הראשית והרחוב וכן לבחון האם ע"י צמצום החניון ניתן לשמור על שדרת העצים מצפון מזרח (כשמונה עצים) אנו מצטרפים לדרישת גורמי העיריה להראות חלופה תכנונית המונעת כריתת עצים מיותרת.

16. יצוין כי בהוראות התכנית אין התייחסות לסוגיית העצים והצמחייה. נדרש להוסיף להוראות – "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".
17. נדרש להוסיף להוראות- "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"
18. בהוראות התכנית אין התייחסות לסוגיית ניהול מי הנגר . יש להוסיף את הסעיף הבא- "יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים)".
19. בשכונת רסקו קיים מחסור משמעותי וניכר בשטחים ירוקים. מעיון במסמכי הפרויקטור, שפורסמו לציבור ניתן לראות שלעתיד השצ"פ לנפש ירד ל - 2.1 מ"ר. במדריך להקצאת שטחי ירוקים מחייבים הקצאה מינימלית של 3 מ"ר לנפש . בתכנית הזו כלל אין שטחים פתוחים ירוקים.
20. התכנית מציעה 130 מ"ר עבור שימושים קהילתיים. כיוון שהשטח המוצע הוא קטן יחסית ולא מאפשר בינוי אפקטיבי , אנו מבקשים במקרה זה לבטל את השימוש הציבורי ובהתאמה להנמיך את גובה הבינוי.
21. קיר התמך - יש להמנע ככל האפשר מתכנון קירות תמך בגבול התכנית ולצמצם ככל האפשר את המופע שלהם ,גם לעת שלב הרישוי. גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מטר .
22. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי .
23. אין לייצר חומת תשתיות כלפי הרחוב. (מתקן האשפה בבניין חדש ישולב בתחום הבינוי ולא על חזית רחוב.
24. התכנית לא מכתיבה שום תמהיל דיור המתבקש בכל תכנית. יש להציע תמהיל מגוון הכולל לפחות 20% דירות קטנות .
25. דיור להשכרה מבקשים ששכר הדירה עבור יחידת הדיור יהיה נתון לפיקוח ולבקרה, במטרה להבטיח את הוגנות ויכולת העמידה בו ע"י השוכרים, וכן למנוע עליית מחירים בלתי סבירה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות בנוגע לטענות לחריגה מתכנית האב למתחם D2 ביחס למספר הקומות/ גובה בינוי ואחוזי בנייה ויתר על כך קומת הפנטהאוז מתוכננת בגובה של 5 מ' וכן מכפיל גובה: התכנית מציעה חריגה של 2 קומות ביחס למדיניות תכנית האב, על מנת לאפשר קומה אחת עבור דיור להשכרה ארוך טווח בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בתכנית האב ניתן לאפשר חריגה של קומה אחת בלבד, כך שמספר הקומות יהיה עד 9 קומות מעל הכניסה הקובעת מרח' דוד שמעוני. בהתאם לכך, מאחר ומוצע מבנה בן 10 קומות, קומה אחת תבוטל. כמו כן, יש לקבוע את תקופת השכירות ל- 20 שנה. גובה הקומות המוצעות יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות לכל הקומות בתכנית לרבות קומת הכניסה וקומות הפנטהאוז.
בעניין נושא אחוזי הבנייה, יש לצמצם את אחוזי הבנייה עבור המגורים למכירה לעד 360% בנייה מרבי בהתאם לתכנית האב.
2. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות ביחס לטענה כי התכנית מציעה חריגה מתכנית האב ביחס לתכסית, עקירת כל העצים הבוגרים בתכנית וצמחייה רבה, ללא שטחי חלחול מי נגר ולטופוגרפיה: הבינוי המוצע חורג בתכסית תת קרקעית ביחס לתכנית האב, שקבעה כי תכסית הבנייה העילית לא תעלה על 50% וכי התכסית התת קרקעית תיבחן בתכניות מפורטות תוך מתן דגש לאפשרות לצמצם את התכסית ככל הניתן על מנת לאפשר בתי גידול נאותים לצמחייה בוגרת בתחום המגרשים. לכן, יש לצמצם את התכסית התת קרקעית ל- 80%, זאת על מנת לאפשר שמירה על עצים קיימים ונטיעת עצים חדשים.
יש לשמר את העצים הבוגרים בשולי התכנית ובתחום השטח הפתוח הקיים מדרום. יקבע כי קו בניין אחורי תת"ק לכיוון דרום יהיה ל-3 מ' וקביעת הוראות בנושא חלחול מי נגר בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה. נדרש להוסיף להוראות:
   א. יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות יינטע עץ בוגר במקומו. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעה מחייבת של העצים הבוגרים בתחום המגרש.
   ב. 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.
3. **לקבל** חלקית את ההתנגדויות בנוגע לקביעת הוראות לתמהיל יח"ד מגוון הכולל יח"ד קטנות: יש לקבוע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיחידות הדיור המוצעות תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד) לצורך הבטחת האמור תיקבע הוראת סטייה ניכרת בעניין זה.
4. **לדחות** את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא הפרוגרמה לצרכי ציבור: המחלקה למדיניות תכנון

מבצעת בדיקות פרוגרמתיות מקיפות לכל תכניות המקודמות בשכונה וכי הדרישות הפרוגרמתיות 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.

5. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענות כי גובה המבנה המוצע יפגע במבנה ובצביון השכונה ויחסום אויר ואור למבנים בסביבתו: בהתאם לאמור לעיל נדרש לצמצם את מס' הקומות ואחוזי הבנייה וצמצום גובה הקומות בהתאם להנחיות המרחביות. אך כאמור החריגה בקומה אחת עבור דיור להשכרה הינה מקובלת תכנונית לאור החשיבות של יצירת היצע של דירות להשכרה בעיר. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

6. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות ביחס לנושא עומסי התנועה והחנייה ברחוב שמעוני: בהוראות התכנית נקבע כי פתרון חנייה יוצע בהתאם לתקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה בתוספת 10% לחניית אורחים. יש לתקן את תקן החנייה המוצג בנספח התנועה בהתאם לכך. בנושא התנועה ברח' שמעוני, התכנית נבחנה ע"י היועץ התנועה של הוועדה המחוזית ובהתאם מוצעת הרחבה של רח' שמעוני. נושא התנועה ייבחן מחדש בשלב הרישוי ובהתאם לצורך יינתנו פתרונות ברמת השכונה.

7. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע להבלטת מרפסות הצדדיות מקוי הבניין וקרבתן לבניינים סמוכים ולהבלטת הממ"דים המוצעים מקו הבניין האחורי וכן חריגה מקווי הבניין עבור ממ"דים: בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בשלב ההפקדה, כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות המרפסות. כמו כן, אין הצדקה להציע חריגה עבור הממ"ד מקווי הבניין בבניין חדש. יש לסמן את קווי הבניין כך שקו בניין קדמי יהא 3 מ', צידיים 3 מ' ואחורי 5 מ'.

8. **לקבל** את ההתנגדות ביחס לטענה כי קיימת סתירה במסמכי התכנית- תכניות וחזיותות אינן תואמות: נדרש לתקן בהתאם לרבות הצגת תכנית פיתוח ברמה יותר מפורטת.

9. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענה כי מתן אישורי בנייה לתכניות פרטניות של ביניים בודדים גורמת לתוספת יח"ד ללא מתן מענה לצורכי ציבור. ולכן יש לקדם תכנון מערכתי על כלל שיכוני רסקו תוך עידוד בניינים יחידים להתחבר לבניינים סמוכים בכדי לתת מענה לצורכיהם ולצורך השלד הציבורי: לפי תכנית האב ניתן לאפשר את קידום תכניות עבור מבנה בודד בהתאם למוצע בתכנית בנדון.

10. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לבקשה כי תנאי להיתר בנייה יהא בחינה שמאית נוספת בשלב ההיתר כך שהרווח שזכויות הבנייה מעבר לרווח היזמי יתקזזו בהלימה: התכנית נבחנה ע"י ועדות התכנון

ושמאי הועדה המחוזית ונמצאה ראויה תכנונית.

11. **לקבל** את ההתנגדות ביחס לטענה כי תנאי לקבלת היתר יהא שיקום ופיתוח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות: יש להוסיף את הסעיף הנ"ל בהוראות התכנית.

12. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף לקו הכחול של התכנית את הגינה הקהילתית בצמוד לגבול התכנית ביעוד דרך על מנת להסדיר את שטחה סטטוטורית לשצ"פ: כאמור ניתן לפי תכנית האב לקדם תכנית במבנה בודד. נושא הסדרת הגינה הקהילתית ייבחן במסגרת תכניות עתידיות אחרות.

13. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות כי אין לפגוע בשצ"פ ואין להשתמש בשטח הגינה לצרכי שטחי התארגנות: לא תותר פגיעה בגינה הקהילתית הסמוכה, יש לקבוע הוראות בהתאם לעיקרון זאת לרבות הוראות כתנאי לטופס אכלוס.

14. **לקבל חלקית** את התנגדות ביחס לצמצום קירות התמך: יש להימנע ככל האפשר מתכנון קירות תמך ולצמצם ככל האפשר את המופע שלהם, גם לעת שלב הרישוי. גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מטר.

15. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות ביחס לבקשה ששכר הדירה עבור יחידת הדיור יהיה נתון לפיקוח ולבקרה, במטרה להבטיח את הוגנות ויכולת העמידה בו ע"י השוכרים, וכן למנוע עליית מחירים בלתי סבירה: יש לקבוע כי הדיור להשכרה יוצע בהתאם לתוספת השישית לחוק.

16. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התכנית למתן תוקף**.

מספר סידורי: 10

פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	**1247717**
סוג דיון :	**התנגדויות**
מגיש התכנית :	**ש. בן טובים נכסים בע"מ ש. בן טובים נכסים בע"מ**
עורך התכנית :	**שפירא משה**
סמכות :	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה :	**09/06/2024**
כתובת	**ביתר 22 , ארנונה**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30115	70	כן

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
03/11/2024	1. התכנית שבנידון אושרה להפקדה בהחלטת ועדת המשנה הנקודתית מיום 10.09.2024. במסגרת ההחלטה הוועדה החליטה לאפשר הקמת מרפסות מעבר לקו בניין בבליטה של מטר אחד. 2. ביום 28.11.2024 התקבלה פנייה מעורך התכנית עם בקשה לתיקון סעיף 6 בעניין המרפסות ולאפשר עומק רחב יותר כפי שהוצע בנספח הבינוי, זאת על מנת לאפשר מרפסות סוכה ליחידות הדיור במבנה. 3. הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית מחליטה כי המרחקים המוצעים בנספח הבינוי הינם מקובלים, ואין מניעה תכנונית לאפשר בניית מרפסות כפי שמוצע. ההתייחסות למרפסות בסעיף מספר 6 בהחלטת הפקדה מיום 10.09.2024 תתוקן כך שתותר בליטה מקו בניין של עד 1.5 מטר עבור הקמת מרפסות במבנה. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון. 4. יתר הסעיפים בהחלטה מיום 10.09.2024 עומדים בעינם.
10/09/2024	החלטה לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת עורך ומגישי התכנית ושמיעת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן : 1. לאחר שבחנה את נפחי הבינוי המוצעים בתכנית, הוועדה מקבלת את המלצת הוועדה המקומית וסבורה שהתכנית ראויה למרות החריגה המוצעת באחוזי בניה ביחס לעקרונות התכנון שקבעה תכנית האב לארנונה-תלפיות. היקפי הבינוי המוצעים מקובלים, ללא חריגה במספר הקומות המותרות בתכנית האב, לאור הפקעה משמעותית של ייעוד דרך בתחום החלקה ולאור הדרישה להפרשה לצורכי ציבור על פי חוות דעת המחלקה למדיניות ציבור בעיריית ירושלים. 2. מספר הקומות יקבע ל- 8 קומות מעל חניה תת קרקעית. החניה תהיה תת קרקעית במלואה. פתרון החניה יתואם עם יועץ התנועה של הוועדה. 3. 20% מסך יחידות הדיור המוצעות יהיו יח"ד קטנות בשטח של עד 75 מ"ר (עיקרי +ממ"ד) וזאת בהתאם לתכנית האב. 4. בהתאם לחוות הדעת של מחלקת מדיניות תכנון, יש להקצות שטח ציבורי בנוי בגודל של 91 מ"ר עבור מעון למגורי אנשים בעלי מוגבלויות. 5. נספח הבינוי יכלול את יעוד הדרך המאושרת. יש להוסיף הוראות בנוגע לגדרות ועצים לשימור בתחום הדרך ולסמן להריסה את האלמנטים הבנויים הקיימים כך ששטח הדרך יהווה יהיה פנוי מבינוי. 6. לאור העובדה שהחזית האחורית מופנית חלקית לצד יעוד דרך וחלקית לצד יעוד מוסד ציבור, תותר חריגה מעקרון קו בניין אחורי של 5 מ' כפי שנקבע בתכנית האב. כאמור, תתאפשר קווי בניין של 3 מטר בכל החזיתות. כמו כן תותר בליטה של מטר 1 עבור מרפסות. מסמכי התכנית יתואמו עם לשכת התכנון.

7. קומת החניה תצומצם כך שתאפשר שימור של עץ מספר 8 אשר הינו בערכיות גבוהה. 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהנחיית 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 בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 10. 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 בתכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה חריגה של 49% בנייה מרבים. לאור שטח הפקעה משמעותי של ייעוד דרך בתחום החלקה והעובדה כי מדובר על הריסה של הבניין הקיים ובניית בניין חדש , ואין חריגה במספר הקומות , ניתן לאשר את החריגה המוצעת. קווי בניין: תכנית האב מציינת 5 מ' קו בנין אחורי. התכנית מציעה 3 מ' לחזית זו, יש לתקן להלן: בחלק הפונה לשטח בייעוד מוסד יש לשמור על 5 מ' קווי בנין ובחלק הפונה לייעוד דרך (חנייה) יש לשמור על 3 מ' קווי בנין. נספח הבינוי מציע בחלק מהמפלסים שטחי בינוי החורגים מקווי בנין. יש להציע בינוי אך ורק בתחום קווי הבנין. יש לתקן. תמהיל דיור: 20% מסך יח"ד המוצעות יהיו בשטח מרבי של 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד), בהתאם להנחיות תכנית האב. לפי בדיקה - קומת מרתף 1- מוצעת מעל הקק"ט, יש לתכנן את קומות המרתף לרבות קומות החנייה בתת הקרקע באופן מלא. התכנית מציעה שטחים עיקריים בתת הקרקע לטובת יח"ד 1 ו-3. שטחים אלה מתאווררים ע"י אילוצי חצרות אנגליות. לא מקובל. תכנון זה מבזבז שטחי גינון וחילחול המאפיינים את השכונה. מאחר ומדובר בבניה חדשה, השטחים העיקריים בקומת המרתף 1- יבוטלו. מסמכי התכנית לא מתייחסים לשטח ייעוד הדרך הכלול בתחום החלקה. מאחר והשטחים טרם הופקעו ומוצעים בינוי להריסה בתחום הדרך, יש לכלול את כל החלקה בתחום הקו הכחול. לא יותרו מרפסות לכיוון מגרשי מגורים מעבר לקווי הבניין , מרפסות יוצאו לכיוון הדרכים בלבד ועד עומק של 1.5 מטר בלבד. הפרשות לצרכי ציבור:	24/07/2024

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, יש להקצות שטח ציבורי בנוי בגודל 91 מ"ר עבור המינהל לשירותי קהילה, למטרת דיור בקהילה עבור אוכלוסיות המטופלות ע"י המח' לשירותים חברתיים – אנשים בעלי מוגבלויות, עולים וכיו"ב. דירות אלה נדרשות בכל שכונות העיר לצורך שילוב בקהילה עבור האוכלוסיות הנ"ל.

הבינוי המפורט של השטח הציבורי המבונה, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והמינהל לשירותי קהילה.

יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

חלוקה ו /או רישום

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

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

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

הפקעה

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

ההפרשות לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף

כללי :

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".

יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות, גובה הבינוי וקווי הבניין.

בתכנית מציעה עקירת 5 עצים בתחום החלקה, להלן :

עצים 2 ו 3 בערכיות גבוהה, בתחום שביל נגישות. אין סיבה לעוקרם יש לסמן לשימור, ניתן לשלבם בשביל הנגישות.

עצים 7 ו - 11 בעלי ערכיות גבוהה, אך קרובים בתחום לבינוי מוצע. מקובל. יש לסמן מיקום שתילה חלופי בדגש לחזית רחוב.

עץ 8, עץ ברוש בעל ערכיות גובהה. מסומן לעקירה בשל פתרון תברואה. לא מקובל. יש לסמנו לשימור ולהציע מיקום חלופי לחדר אשפה בהתאם להנחיות המרחביות בתחום מסת הבינוי.

יש להטמיע בהוראות להלן :

חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים בהיקף של לחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ״ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות כי נטיעת עצים מעל קומות תת״ק יישארו בעומק אדמה איכותית של 1.5 מ׳ לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוו״ד הבאות: תברואה (יש לעדכן בהתאם למיקום חלופי לפתרון האשפה), כבאות, איכות סביבה, חברת חשמל, עתיקות, שפ״ע כבישים ומדרכות, תושי״ה (עדכני בהתאם לנספח התנועה שהוגש), שפ״ע גננות ועצים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות לחלקות המגורים המצרניות ושליחת דואר רשום לחלקה המצרנית בה קיים מבנה מוסדי. 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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות בסעיף 4.1.1, יש להוסיף שימוש למגורים. בסעיף 1.6 יש לתקן יחס ליחס ״החלפה״ בתכניות מאושרות קודמות יש להטמיע סעיף סטייה ניכרת למס׳ הקומות, קווי בנין וגובה בינוי. בסעיף 3.2 אין התאמה בין השטחים במצב נכנס ליוצא. יש לקבוע בטבלה 5 את שטחי הבניה מתחת לקרקע	

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל חנייה תת קרקעית, סה״כ 21 יח״ד. **עיקרי הוראות התכנית:** 1. שינוי בייעוד הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 2. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות מעל 3 קומות ת״ק (קומת מחסנים, כולל שטחים עיקריים, ו-2 קומות חנייה). 3. מוצע שטח מרבי בסך 2,450 מ״ר, מתוכו 1,960 מ״ר הוא שטח עיקרי. 4. מוצעות 21 יח״ד, כלומר תוספת של 12 יח״ד (לפי הערכת מס׳ יח״ד ביחס לתכנית המאושרת). מתקבלת צפיפות בינוי של 31 יח״ד לדונם. 5. קביעת הוראות בדבר קווי בניין. 6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. 7. קביעת הוראות להריסת מבנים.

8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
9. 7קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
10. קביעת תנאים להליך הרישוי.

קביעת שלביות ביצוע.

תיאור המצב הקיים:

בשטח החלקה קיים מבנה בן 3 קומות מעל קומת מחסנים ומקלט. המבנה הינו משנות ה70 עפ״י היתר בניה. המבנה אינו היסטורי. סה״כ 9 יח״ד קיימות.

תכניות מאושרות:
תכנית 1721- שטח התכנית מיועד לאזור מגורים 1 עם 75% בנייה. לפי המצב המאושר ניתן לבנות 656 מ״ר עיקרי. שטח זה נגזר מתוך שטח החלקה המקורי 876 מ״ר, לפני הפקעת שטח לדרך. לפי המצב המאושר ניתן לבנות 9 יח״ד, ב3- קומות.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 06/06/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 05/08/2025 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

<u>התנגדות מספר 1 :</u>

אוריאל קושי מנהל עמותת ידיד אות הכפרה והשלום,

מיוצג ע״י עו״ד אריאל גיז.

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. גובה המבנה המוצע הינו 30 מ׳, ויהפוך את המבנה לשימור בחלקה המגבילה למבנה סתמי שיעמוד בצילו של הבניין הגבוה.
2. המבנה אינו תואם את עקרונות תכנית האב בשכונה.
3. עבודות ההריסה והבנייה באתר עלולות להסב נזק לעצים בוגרים, נוסף על כך קומות התי״ק הינם על 100% מהשטח, דבר שייפגע בעצים בוודאות על אף שהינם מסומנים לשימור בתכנית.
4. המרחק בין המבנה המוצע למבנה לשימור הינו כ-3 מ׳ בלבד, לעומת 11 מ׳ במצב הקיים בין המבנים, צפיפות זו תפגע באור והשהות במבנה לשימור. בנוסף, קביעת קו בניין עילי למרפסות במרחק של 1.5 מ׳ מגבול מגרש בחזית מערבית לא סביר.
5. בתכנית יש קיר משותף בין החלקות שמוצע להריסה ולבנייה מחדש, שינוי זה ייפגע אסתטית באתר לשימור.

<u>התנגדות מספר 2 :</u>

אדר׳ צפי שלף

בשם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל,

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. המבנה אינו תואם את עקרונות תכנית האב בשכונה וחורג מהמדיניות.
2. תכנון הכניסה לחניון עלול לפגוע בעץ אקליפטוס יקר ערך.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות את הטענות בנוגע לחריגה ממדיניות בנוגע לגובה המבנה וזכויות בניה:** מדיניות תכנית האב באזור מאפשרת בנייה של עד 8 קומות כמוצע בתכנית. יצוין כי מסמך המדיניות שהוצג בהתנגדות אינו מעודכן בקשר לגובה הקומות, לאור העובדה שהבניין הקיים הוא בן 4 קומות ועדיפה חלופה של הריסה ובניה חדשה על פי חיזוק ותוספות המליצו הוועדות לחרוג באחוזי הבניה מהמדיניות תוך שמירה על מספר הקומות כדי לאפשר הקמת בניין חדש.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי גובה המבנה וכן הסמיכות של המבנה החדש עם 3 מ' מגבול המגרש יאציל על המבנה לשימור ויפגע בחדירת אור טבעי למבנה:** מספר הקומות המוצע במסגרת התכנית תואם למדיניות תכנית האב כאמור. בעניין נושא קווי הבניין, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית בשלב ההפקדה, בחלק הפונה לשטח בייעוד מוסד יש להציע 5 מ' קווי בנין כדי להתרחק מהבניין לשימור, ניתן להזיז את כל הבניין מזרחה כך שקוו הבניין לרחוב ביתר יהיה 1 מטר במקום 3 מטר וקוו הבניין לחזית המערבית כלפי הבניים לשימור תהיה 5 מטרים.
בנוסף לא יותרו מרפסות זיזיות לכיוון מגרשים סמוכים (צפון ומערב) מעבר לקווי הבניין , מרפסות יוצאו לכיוון הדרכים בלבד ועד עומק של 1.5 מטר בלבד.
3. **לקבל חלק מההתנגדויות בנוגע לטענה כי עקב עבודות ההריסה באתר העצים עלולים להיפגע וכי קיים עץ שווה ערך אשר מסומן לעקירה בתכנית הבינוי בכניסה לחניון המתוכנן** : תנאי למתן תוקף לתכנית יהא בחינת תכנון רמת החניון באופן שהעץ לא ייפגע. כמו כן במסגרת הליך הרישוי, בתיאום עם אגף שפ"ע יש לשמר את העץ הנ"ל בפיקוח אגרונום אשר יבטיח כי לא תהיה פגישה בעץ.
4. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי הריסה הקיר הגובל בין החלקות עלול לפגוע באתר לשימור השכן:** מדובר על גדר הנמצאת בתחום התכנית בנדון והריסתו נדרשת לצורך מימוש התכנית.
5. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 11

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1281351**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	**רובינשטיין גיל**
עורך התכנית:	**ביטמן בועז**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**24/06/2024**
כתובת	**המשוררת (רחל) , בית הכרם**

גוש	חלקה	בשלמות
30150	180	כן

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
01/07/2025	הוועדה בחנה את בקשת המתנגדים לקבלת ארכה להגשת התנגדויות לתכנית. הוועדה מחליטה להאריך את משך התקופה להגשת התנגדויות לתכנית ב-10 ימים נוספים.
29/12/2024	לאחר בחינת מסמכי התכנית הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית: 1. הוועדה תבהיר כי התכנית המוצעת מציעה שינויים נקודתיים לתכנית מס' 101-0686790 - יפה נוף שטח המתפנה על ידי חברת החשמל, וזאת על מנת לאפשר את ישימות התכנית תוך ניצול השצ"פ וכן שטחי החניון התת"ק באופן מיטבי. 2. הוועדה, לאחר שבחנה את התכנית המוצעת בהתייחס לתכנית המאושרת וכן לאילוצים התנועתיים והתברואתיים בהתייחס לתכנון המפורט מקבלת את השינויים המוצעים בתכנית, אשר עקרונותיהם כוללים הגבהה נקודתית של מפלסי השצ"פ, שינוי נקודתי של תחום תאי השטח והתאמות נקודתיות בבינוי וסבורה כי הם יאפשרו שימוש מיטבי יותר בשצ"פ המוצע תוך ייעול קומות החניה התת"ק, כאמור. 3. עם זאת, הוועדה סבורה כי יש לרכך את מופע קירות החניון כלפי רחוב איש שלום ולהציע נסיגה במפלס החניון העליון בתיאום לשכת התכנון ובהתייחס לתכנון המפורט לחניון וזאת לרבות על ידי פתרון של חפירת קומת חניה נוספת. כן ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לקבלת ההיתר יהיה תיאום הפיתוח המוצע מול צוות אדריכל עיר. 4. ייבחן שינוי ייעוד נקודתי בתחום הנסיגה לשצ"פ עם זיקת הנאה למעבר ברכב.

	5. שאר ההיבטים התכנוניים המצוינים בהוראות תכנית 101-0686790 - יפה נוף שטח המתפנה על ידי חברת החשמל לרבות הוראות סטייה ניכרת ייוותרו בעינם. 6. תיקונים טכניים בתאום לשכת התכנון. 7. 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. 8. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
11/09/2024	להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים: בינוי – התכנית הנ"ל מחליפה את התכנית המאושרת 686790 בכדי לאפשר את השימושים הציבוריים והפרטיים בתת הקרקע באופן מיטבי. לצורך כך, התכנית מציעה הגבהת הבניין תוך הבלטת קומות החניה מעל הקרקע כלפי רחוב איש שלום באופן משמעותי ביחס למאושר בתכנית 686790 וזאת מתוך אילוצים תנועתיים ותברואתיים אשר מצריכים הגבהה ושינוי קומות החניה. החתך המאושר בתכנית 686790 מוצלח יותר מבחינת הבלטת קומות החניה מעל הקרקע כלפי רחוב איש שלום אשר מציע מופע של 1.5 קמות חניה מעל הקרקע כ - 6.15 מ'. לעומת זאת התכנית הנ"ל מציעה מופע של 3 קומות חניה גלויות כ - 13 מ' כלפי רחוב איש שלום. מופע כה עצום של קומות החניה אינו מקובל תכנונית, על כן יש לשפר את מופע קמות החניה מעל הקרקע ע"י נסיגה של מפלס 5.60- מ' ונסיגה של השצ"פ בתא שטח 5 כלפי אותה חזית כך שיוצע מופע של 2 קומות מעל הקרקע כלפי רחוב איש שלום. מקומות חניה שבוטלו יוצעו במקום אחר בשטח התכנית. בתחום הנסיגה במפלס 5.60- יש להציע נטיעת עצים. תנאי לקבלת ההיתר יהיה תיאום החתך מול צוות אדריכל עיר. התכנית תציג בחתכים חייץ ביעוד שצ"פ בין רחוב איש שלום לגבול התכנית . עצים - עפ"י סקר עצים , כל העצים בתחום החלקה הינם לשימור. מסמכי התכנית אינם מציגים התייחסות לעצים הנ"ל ובכלל התכנית מציעה 100% בינוי של התכסית, ז"א כל העצים הינם לכריתה. יש לתת התייחסות לסימון עצים בתחום התכנית.

יש להציע שתילת עצים בוגרים, על כל עץ לעקירה יוצע עץ בוגר חדש.

תשתיות ופיתוח

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

תנאי להיתר הבניה יהיה תיאום ואישור לפתרון עקרוני לנושאי תברואה (פינוי אשפה) באישור מח' תברואה ואדריכל העיר בתת הקרקע.

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופיניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית.

תנאים

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

יש להשמיט בס' 6.2 את הדרישה להכנת תשריט חלוקה לפי פרק ד'.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התמ"ר.

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

מגרש תלת מימדי

במקרה בו התכנית מחליפה את כלל הוראות תכנית 686790 הנוסח יהיה כדלקמן: "תאי שטח 4-6 המיועדים לצרכי ציבור, לרבות החניות המיועדות לצרכי ציבור בתאי שטח 1-2 ובמגרש התלת ממדי xx יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין, ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת תהליכי ההפקעה."

	במקרה בו התכנית מחליפה את כלל הוראות תכנית 686790 למעט הוראות ההפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "החניות המיועדות לצרכי ציבור במגרש התלת ממדי xx יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין, ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת תהליכי ההפקעה." - במקרה דנן יש להוסיף בהערה ליחס תכנית 686790 בס' 1.6 לתקנון את המשפט "למעט הוראות ההפקעה". לאור הרישום בשכבות המוצע יש לתאם את התכנית עם מחלקת נכסים כתנאי להפקדה כדי להבטיח את המימוש של התכנית כמוצע. איכות סביבה יש לתקן סעיף 6.1.1 ז באופן הבא: תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון יהיה ביצוע חקירת קרקע וטיפול בה במידת הצורך בהתאם לדרישות והנחיות המשרד להג"ס, וקבלת אישור nfaמטעם המשרד להג"ס. למחוק את סעיף 6.1.1 י/2 – ההנחיה מופיעה בסעיף 6.1.1 א/3. למחוק את סעיף 6.1.1 ח' בנוגע לגז ראדון – נושא זה מחוייב מכוח תקנות התכנון והבנייה. 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 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.
	הוועדה בחנה את בקשת המתנגדים לקבלת ארכה להגשת התנגדויות לתכנית. הוועדה מחליטה להאריך את משך התקופה להגשת התנגדויות לתכנית ב-10 ימים נוספים.

תיאור חדש להתנגדויות
שטח התכנית, בבעלות מדינה, שימש בעבר לתחמ"ש, כיום הינו שטח ריק מבינוי, ומשמש כחניה ציבורית לתושבי השכונה. בשטח מאושרת תכנית **686790**, משנת 2021, ששינתה ייעוד ממתקן הנדסי (4.1 דונם) ל- מגורים ג (1.89 דונם- 45% מהשטח), שצ"פ (2 דונם), ודרך מוצעת (277 מ"ר) (הדרך והשצ"פ מהווים 55% משטח התכנית). 50 מקומות חניה עבור חניון ציבורי תת קרקעי, תנאי לטופס איכלוס יהיה השלמת בניית חניון זה. עבור 2 מבני מגורים, שצ"פ לאורך רחוב רחל המשוררת ובין מבני המגורים, והרחבת רחוב רחל המשוררת. 100 יח"ד, כ- 50% יהיו להשכרה ארוכת טווח, 20% דירות קטנות. חזית מסחרית. תכסית הבניינים 45% משטח המגרש. בניה עד לגובה 14 קומות מעל הקרקע בתא שטח 2 ועד 12 קומות בתא שטח 1, 2 קומות מגורים נוספות מתחת למפלס זה וכלפיי רחוב איש שלום. שטחי בניה- 12,200 מרביים אשר מהווים 647% בניה מרביים למגורים ומסחר. התכנית נשוא ההתנגדות, **1281351**, מציעה שינויים לתכנית 686790, כמפורט: 1. הגדלת החניון לכמעט מלא תחום התכנית, תכנון של שלושה מפלסי חניה חשופים מעל רחוב איש שלום. 2. רישום תלת מימד. 3. השכרה- מ- 50% דירות להשכרה ארוכת טווח, ל- 100% מהיחידות יהיו להשכרה ל- 20 שנה. 4. שינוי הגמישות למפלס הכניסה הקובע מ- 1 מ' ל 1.5 מ'. 5. דירות קטנות- שינוי מ- לפחות 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות בהתאם לחוק ל- לפחות 20% מסך הדירות יהיו דירות בגודל של עד 80 מ"ר. 6. שינוי מ- יובטח מילוי מזערי 150 ס"מ אדמת גן **מעל מפלס תקרת קומת החניון העליונה** במטרה להבטיח שתילת עצים בוגרים בתחום תאי השטח למגורים ל- יובטח מילוי מזערי של 150 ס''מ אדמת גן **מעל מפלס תקרת החניון העליונה בחלק מגרש המגורים שמהווה פיתוח ופונה לרחוב המשוררת רחל.** 7. הגדלת תכסית הבניה מ 45% ל- 60% ומרפסות לא ימדדו בתכסית הבניה. 8. ספירת הקומות המאושרות מרחוב רחל המשוררת וכי לא יותרו קומות מגורים נוספות מתחת למפלס זה (התכנית המאושרת קבעה כי מתחת למפלס רחל המשוררת יותרו 2 קומות מגורים, בשל פערי הגובה) 9. הגבהת גובה מסתור מערכות על הגג מ- 2 מ' ל- 2.5 מ' 10. הסרת הדרישה למילוי מינימלי של 1.5 מ' בתחום השצ"פ. 11. הסרת סעיף "בניה ירוקה" במלואו. 12. שינוי שלביות ביצוע מהינף אחד ל- תותר הנפקת היתר חפירה דיפון וביסוס בטרם הוצאת היתר בניה. התכנית מקודמת בסמכות מחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 09/05/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 7.7.2025 (בדיון בהתנגדויות של הועדה המחוזית 1.7.2025, ניתנה הארכה של עשרה ימים להגשת התנגדויות, קרי- 17.7.2025)

לתוכנית הוגשו 5 התנגדויות:

<u>התנגדות מספר 1 : מינהל קהילתי בית הכרם (יו"ר ועדה פיזית דני טאובר)</u>

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u> המינהל סבור כי מדובר על שטח ריק האחרון בשכונת יפה נוף וכי העלאת התנגדויות הקשורות לתכנית 686790 ע"מ לשפר היבטים תכנוניים הינה חשובה והכרחית.

1. **חריגה מתכנית האב 16000**, שייעדה את תא השטח הנ"ל למגורים 40% ושצ"פ 60%. בנוסף השטח מיועד לחניון ציבורי עבור 150 מקומות חניה, כאשר המחסור הקיים בשכונה עומד על 1,111 מקומות.
   - מציעה יותר קומות (12-14 קומות- כאשר קומות יותר גבוהות מעלות את מספר הקומות אפילו ל- 13-15, וזאת במקום 8-12) ואחוזי בנייה חריגים מאוד (645% במקום 280–320%). **יש לצמצם בהתאם ל 16000.**
   - מצמצמת משמעותית את מספר מקומות החניה הציבוריים שהובטחו בתכנית האב (מ- 150 ל- 50 בלבד)
2. **מחסור בשטחים פתוחים ציבוריים בשכונת יפה נוף**
   - כבר כיום יש מחסור חמור בשטחים ירוקים בשכונה, לפי התדריך נדרשים 10 מ"ר שצ"פ לתושב, ו- 5 מ"ר לתושב "סף הבית" , אך בפועל יש רק כ-1.7 מ"ר שצ"פ לתושב. השטח של התכנית הנ"ל הינו ייחודי באיכותו ובגדולו- 4.1 דונם, ויש למקסם את השטח המוצע, גם בהיבטי קישוריות, נגישות, צל, מגוון מתקנים ועוד. ומתקני לטובת חלחול מי נגר.
3. **שמירת עצים**
   - רוב העצים בתחום החלקה מסומנים לשימור עפ"י סקר העצים, עם זאת בתכנית ובנספח חלק נכבד מהעצים הם בתחום דרך/ מעל חניון וכדומה, והמינהל דורש כי כל העצים שסומנו לשימור בסקר- ישומרו.
   - נדרשת הוראה מפורשת לשתילת עצים חדשים גדולים בתנאים מתאימים (עומק קרקע 1.5 מק לפחות).
4. **בעיות תנועה ברחוב רחל המשוררת**
   - הרחוב צר מאוד ללא מוצא (6.5 מ׳ בלבד עם רכבים חונים), מה שיוצר כבר היום מצוקה תחבורתית.
   - הבינוי המתוכנן לעוד 150 רכבים, יחמיר את המצב בצורה קיצונית.
   - יש להגדיל את הקו הכחול, לתכנן הרחבה של הרחוב במלואו ולתכנן מדרכות מתאימות וחתך רחוב שיאפשר תנועה דו-סטרית + חניה בצד אחד.

<u>עיקרי ההתנגדויות: התנגדות מספר 2 : התנגדות עצמית , בניני רובינשטיין בע"מ, מגישי התכנית</u>

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. **שינוי קווי בניין לצורך מימוש הגדלת שטחי ממ"דים:** ב- 16.7.2025 אישרה הכנסת תיקון לחוק התכנון והבניה להגדלת הממ"ד מ- 9 מ"ר ל- 15 מ"ר לצורך הקמת שירותים/ ח.רחצה. מבקשים שינוי בקווי הבניין למימוש הגדלה זו: קו בניין מערבי כלפיי דרך מרדכי איש שלום- 3 במקום 3.5 מ'. קו בניין דרומי- 6.5 ועד 3 מ' במקום 5.
2. **תוספת דירות להשכרה לצמיתות .** <u>לאור המגמות בארץ בכלל להתחדשות עירונית וניצול הקרקעים בתוך הערים ושמירה על שטחים פתוחים, הצורך ביח"ד להשכרה, וכיוון שמדובר על מגרש צמוד סמוך לציר רק"ל ותחנת כיכר דניה, מבקשים לאפשר תוספת של קומות ויח"ד להשכרה לצמיתות (למשל תוספת של 8 קומות בבניין הדרומי ו- 10 בצפוני לסה"כ 22 קומות בכל מבנה לתוספת של 72 יח"ד להשכרה לצמיתות).</u>

<u>התנגדות מספר 3 : אביאל שץ, תושב השכונה, מתגורר במרחק של כ- 200 מ' משטח התכנית.</u>

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. **פגיעה במעמד קרקעות קק"ל-** הקרקע בבעלות קק"ל, ולפי עקרונות הדין הקרקע אינה ניתנת למכירה אלא רק לחכירה מוגבלת בזמן (49 או 99 שנה). נטען כי התוכנית חורגת ממגבלות אלו ואף מנוגדת למטרות קק"ל (התיישבות, חקלאות, ערכי טבע, ופיתוח בר קיימא). <u>נשאלת השאלה איזו מטרה יותר בהלימה לפיתוח בר קיימא- חניון לרווחת הציבור כמוגדר ב 16000 שבתוקף, או ניצול לרעה של סמכות והקמה של שני מבנים להשכרה עם לבאורה חניון.</u>
2. **אי-התאמה לתוכניות האב ולצרכי הציבור**- החלקה הייתה חלק מתוכניות מתאר קודמות (חניון בתכנית 16000 ועוד). נטען שהתוכניות הקודמות נזנחו באמצע הליך, בניגוד לכללים, תוך כשלים מנהליים וחוסר שקיפות. 16000 שהופקדה ב 2016 הציגה תכנון של חניון תלת מפלסי ל- 450 מקומות חניה לתושבי השכונה. לא אותר דיון בו יועדה החלקה למגורים כפי שהוצג בהטעייה בתכנית 686790.
3. **תכנית 686790 קודמה ע"י רמ"י בלי להביא בחשבון את קק"ל כבעלים. כך גם תכנית זו.**
4. **תקלות בהליכי הוועדות מצביעות על כך ש- 16000 אכן תוכנית בתוקף.** (ישיבות בזום שלא תועדו כראוי, אי בהירויות לגביי נוכחו חברי הועדה והצבעותיהם ועוד) - ההחלטה שלא להמשיך בקידומה של תכנית 16000 כתוכנית מתאר מקומית ודחיית התכנית במתכונתה הנוכחית – לא הובאה להצבעה ולא אושרה. לכן התכנית בתוקף.
5. **מוטל ספק על אופן אישורה של תכנית 686790, והנושא מצוי בסבב דיונים והליכים משפטיים.**
6. **תכנית 1281351- עסקה מסחרית הסותרת את מטרות הקרקע הציבורית** – השטח יצא למכרז לחכירה ב 2023, מסמכי ההתקשרות אינם נגישים לציבור, למרות שמדובר על בעלות מוצנעת של קק"ל שלא צורפה הסכמתה לחכירה. השטחים הוחכרו ל-98 שנה עם אופציה להארכה ל- 98 שנים נוספות, מה שמעניק לזוכה שליטה עסקית כמעט מלאה, בניגוד למעמד הקרקע הציבורית.
לא ברור כיצד הוסדר נושא החניונים והחזיתות המסחריות.

7. **התכנית החדשה מוצעת השכרה ל-** 20 שנה אין אזכור ל- 98 שנות החכרה.

התנגדות מספר 4 : דרור פייטלסון, תושב השכונה, פעיל בנושאי תכנון וסביבה.

עיקרי ההתנגדויות:

1. **מגרש ייחודי –**שטח גדול של 4.1 דונם, שהתפנה בלב שכונת יפה נוף לאחר פינוי תחמ"ש. יש חשיבות לנצל אותו אותו באופן מיטבי, מגורים, פתרונות חניה לאזור ושטחים פתוחים. **אך התכנית נותנת עדיפות ברורה לשימוש המגורים על פני יתר השימושים ועל כן החלופה שמוצעת ב16000 הינה המייטבית שמציעה 40% מהשטח למגורים ו 60% לשצ"פ, חניה תת קרקעית במלוא תא השטח.**
2. **קיים מחסור חמור בחניה בשכונה בכלל ובאזור בפרט**
   - המגרש משמש כיום כמגרש חניה זמני, שמקל במעט על מצוקת החניה.
   - התכנית מציעה חניון ציבורי קטן (153 מקומות, רובם לדיירי המגדלים), במקום חניון גדול שייתן מענה למחסור של מאות מקומות חניה.
   - מבקשים חניון עמוק יותר של 3 קומות (כל קומה 150 מקומות חניה), ולכל הפחות העמקת החניון בחצי קומה, באופן שיאפשר 100 חניות ציבוריות.
3. **מחסור בשטחים פתוחים –**
   - בשכונה חסר שטח נרחב של גינות ציבוריות לעמידה בתדריך של 5 מ"ר לנפש, (כ־24 דונם).
   - התכנית מקצה רק כ־2 דונם לשצ"פ, וגם חלק מהם נפגע מרמפות חניה.
   - נדרש להגדיל משמעותית את השטח הציבורי הפתוח ולחבר אותו לגן הזיכרון הסמוך.
4. **גובה והיקף המגדלים –**
   - מתוכננים שני מגדלים בני 14–15 קומות, גבוהים וחריגים בסביבתם ובהתייחס לבינוי הקיים והמאושר בארזים/ רחל המשוררת.
   - הדבר מנוגד להחלטות קודמות של הוועדה, ויש להקטין את הגובה ולהתאים לסביבה (עד 12 קומות) ולכל הפחות למספר הקומות שקובעת התכנית וללא קומות גבוהות.

5. **פגיעה בנוף ובמרקם השכונה –**
   - הצבת המגדלים במקביל לרחוב חוסמת את הנוף ליער ירושלים, יש להעמידם בניצב, דבר שיאפשר גם מצפה לנוף וגם את הגדלת השצ"פ.
6. **נגישות לגן הציבורי "גן הזיכרון" –**
   - המעבר לגן הזיכרון צר ולא נגיש (כולל גרמי מדרגות תלולים), וצומצם מ- 4 מ' ל- 3 מ', מוצע להרחיב את המעבר ולהוסיף הנגשה מכנית.
7. **כשלים נוספים בתכנית –**
   - סעיף 4.1.2 ב 2- תותר סטייה של 1.5 מ' במפלס הכניסה. זו סטיה משמעותית יש לצמצם ללא יותר מ 1 מ'.
   - סעיף 4.1.2 ג 5- מסתור לציוד טכני על הגג בגובה של 2.5 מ', גובה של כמעט קומה, יש להגביל את הגובה ל 1.5-2 מ'.

- סעיף 4.1.2 ד8, חניון יכלול מקומות חניה לאופניים ואופנועים- בנספחים לא מוצג הפתרון לחנייה זו.
- סעיף 4.2.2 ג 2- מילוי אדמה עד 1.5 מ'. צריך להיות מינימום 1.5 מ'. בנוסף הסעיף עוסק רק בשטח בין החזיתות הקדמיות למשוררת רחל- צריל לחול גם על השטח בין הבניינים.
- סעיף 6.1.3- החדרת מי נגר- כיוון שהתכנית לא מותירה 25% שטח לחלחול יש לקבוע התקנה של מתקנים- אין זכר לכך בתכנית.

התנגדות מספר 5 : חברת ביתא ב.כ. בע"מ וחברת האחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ.

עיקרי ההתנגדויות: ההתנגדות נוגעת לקו הבניין, וגבולות מגרש תלת המימד בשצ"פ, תא שטח 4 בתכנית המופקדת, הגובל במגרשי המתנגדות. התכנית המופקדת מתעלמת מהיתר בניה שניתן למתנגדות, במסגרתו מתוכננת העתקת קו ביוב עירוני לתחום השצ"פ. ככל שהתכנית המופקדת לא תתוקן בעניין זה ייגרם עיכוב משמעותי לפרויקט ההתחדשות העירונית של המתנגדות המצוי ממש לפני ביצוע.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית **לקבל חלק** מההתנגדויות ולהמליץ לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות העצמית לעניין תוספת דירות להשכרה לצמיתות- מדובר על מגרש ריק מבינוי במרחק של כ 180 מטר מציר רק"ל ולתחנה מתפקדת, וכי מדובר על אזור בו ישנו ריכוז של תכניות פינוי בינוי, תוספת של יח"ד דיור לצמיתות הינה צורך ציבורי חשוב ביותר. על כן ניתן יהיה להגדיל באופן מידתי את היקפי הבניה המרביים המאושרים בייעוד מגורים (645%) עד 720% בניה בהתאם למדיניות רק"ל, תוספת הקומות תתוכנן בהתאם. התוספת תקבע ליח"ד קטנות להשכרה לצמיתות לדיור בר השגה.
2. **לקבל** את ההתנגדות לכך שהצבת המגדלים במקביל לרחוב חוסמת את הנוף ליער ירושלים, יש להעמידם בניצב- התכנית מציעה שינוי לתכנית המאושרת לחניה בתת הקרקע ברישום תלת מימדי, וכי ההעמדה בתכנית המאושרת נקבעה לפי החניה הציבורית מתחת לשצ"פ בקדמת המגרש, ומגבלה זו כאמור לא מתקיימת ברישום תלת מימד- **יש להעמיד את מגרשי המגורים בניצב לרחוב** ולא מקביל, באופן זה יתקבל ניצול יעיל יותר של הבינוי במגרש, שצ"פ אפקטיבי יותר, פתיחה לנוף ומרווח גדול יותר בין הבניינים. כמו כן אין הצדקה לזיקת הנאה לרכב בתחום שצ"פ כפי שנקבע בתכנית המאושרת, על כן **הרמפה תוצע בתחום המגרש הסחיר והבינוי יקרה את רמפת הכניסה לחניה התת קרקעית.**
3. **לקבל** את ההתנגדות לעניין העצים לשימור שלא סומנו לפי התכנית המאושרת ולא עפ"י סקר

העצים לשימור שצורף למסמכי התכנית המופקדת- **יש לסמן לשימור את כל העצים שסומנו לשימור במסגרת תכנית 686790 ובסקר עצים בוגרים שצורף למסמכי התכנית המופקדת. כמו כן יש לקבוע הוראות לשימור העצים לרבות שמירה על רדיוס מניעה לפגיעה בשורשי העץ.**

4. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לנגישות לגן הציבורי "גן הזיכרון"- השטח המיועד לשצ"פ בחלקו הדרום מערבי של המגרש כולל 6 עצים בוגרים בעליי ערכיות לשימור בהתאם לתכנית 686790 ובהתאם לסקר העצים של התכנית המופקדת, בתחום זה תוכנן מעבר רגלי גן הזיכרון, אך כיוון שנדרש לייצר את המעבר הרגלי לצד העצים לשימור, ללא פגיעה בהם ולאור השינוי המוצע בהעמדת הבניינים , **יש להגדיל את המעבר הציבורי ל- 6 מ' לכל אורכו, לשימור העצים ולתכנון מעבר רגלי שנועד לחבר את רחוב הארזים/ רחל המשוררת עם גן הזיכרון.**

לגן הזיכרון ישנן מספר גישות קיימות ומתוכננות בנגישות, אין הצדקה לתכנון ואחזקה מעבר מכני נוסף בפרוייקט זה.

5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לבעיות תנועה ברחוב רחל המשוררת, כי הרחוב צר מאוד ללא מוצא (6.5 מ' בלבד עם רכבים חונים), מה שיוצר כבר היום מצוקה תחבורתית, הבינוי המתוכנן יחמיר את המצב בצורה קיצונית- מדובר על תכנית הממוקמת בכניסה לרחוב רחל המשוררת ובהתאם לתכניות בשני צידי הרחוב , הרחוב מורחב ל כ 15 מטר במקטע זה, יחד עם זאת בהתאם להמלצת הועדה המקומית בדיון להפקדה והתנגדויות בתכנית 686790, ולאור יוזמות התכנון לפינוי בינוי ברחוב רחל המשוררת, יש לבחון יצירת כיכר תנועה בצומת הכניסה לרחוב רחל המשוררת ורחוב הארזים, יש להגדיל את גבול התכנית בהתאם ולקבוע את הקמת הכיכר כחלק משלביות הביצוע של התכנית, תנאי להיתר היה הצגת תכנון מפורט לחניה הציבורית , הרחבת רחוב רחל המשוררת ומעגל התנועה, תנאי לטופס 4 יהא הקמתם בפועל לשביעות רצון אגף תושי"ה.

על מנת להימנע מכניסת רכבים לרחוב רחל המשוררת שהינו רחוב צר ללא מוצא, יש לקבוע בהוראות התכנית כי הכניסה לחניה תוצע מהחלק הדרומי של המגרש הקרוב ביותר לכניסה לרחוב רחל המשוררת, ממעגל התנועה החדש, יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.

6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לקביעת הוראות לגביי חלחול מי נגר- התכנית לפי נספח הבינוי מציגה תכסית בניה של כמעט מלוא המגרש. אין לכך הצדקה. **יש לקבוע כי תכסית תת קרקעית תהיה 85% לכל היותר, וכי התכסית הפנויה מבינוי תתוכנן לאורך הרחבת רחוב רחל המשוררת והשטחים בייעוד שצ"פ – כך שיתאפשר חלחול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים במרחב הציבורי.**

יש לתקן את התכנית בהתאם.

כמו כן, בנספח הבינוי, נראה כי מוצעת חניה גלויה, ללא קירוי, מתחת למפלס השצ"פ

המתוכנן ועל חשבונו, ושלוש קומות חניה כלפיי רחוב איש שלום, מדובר על פרויקט נצפה מיער ירושלים ותכנון זה לא מקובל. מה גם שבפועל מפרידה בין התכנית לרחוב איש שלום רצועה בייעוד שצ"פ בה קיימים עצים בוגרים לשימור, ויש לשמור מהם מרחק מעל ומתחת לפני הקרקע על מנת לשמרם. **על כן- יש לתקן את התכנית כך שישמר מרחק מן העצים שסומנו לשימור לפי סקר העצים של התכנית המופקדת והתכנית המאושרת החלה בשטח, הפונים כלפיי רחוב איש שלום. יש להציג חתכים המציעים את דירוג הקרקע באופן המאפשר נטיעות של עצים בוגרים ופיתוח ולא חזות של קומות חניה מעל פני הקרקע.**

7. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שינוי הגמישות למפלס הכניסה הקובע מ- 1 מ' ל 1.5 מ' הינו סטייה משמעותית- אין הצדקה כי מפלס הכניסה למבנים ובכלל הכניסה ממרחבים ציבוריים מתוכננים לא יהיה אותו מפלס. הגבהת המבנים מפני הרחוב או ממרחב ציבורי מייצרת בינוי לא איכותי כלפיי המרחב הציבורי. על כן **יש לקבוע כי מפלסי הכניסה למבנה יהיו במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, כך גם לגביי מפלסי המבנה כלפיי השצ"פ. כמו כן יש לקבוע כי תאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי, והקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים.**

13. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לשינוי המוצע בתכנית המופקדת להגבהת גובה מסתור מערכות על הגג מ- 2 מ' ל- 2.5 מ'- מדובר על שינוי לא משמעותי בגובה שנקבע בתכנית המאושרת, עם זאת יש להוסיף ולקבוע בהוראות כי הגובה המדויק יקבע לעת תכנון מפורט להיתר מתוך רצון לצמצמו למינימום הנדרש, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

14. **לקבל** את ההתנגדות כי החניון יכלול מקומות חניה לאופניים ואופנועים- התכנית תציג שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארצי. אופנועים עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

8. **לדחות** את ההתנגדות של פרויקט פינוי בינוי הארזים, כי התכנית המופקדת מתעלמת מהיתר בניה שניתן למתנגדות, במסגרתו מתוכננת העתקת קו ביוב עירוני לתחום השצ"פ- השטח אליו התכנון של הפינוי בינוי הארזים מבקש להעתיק קו ביוב, הינו לתחום התכנית המופקדת בשטח המיועד לשצ"פ ובו 6 עצים בוגרים בעליי ערכיות גבוהה שסומנו לשימור בתכנית המאושרת החלה בשטח, ובסקר העצים של התכנית המופקדת. **לא תותר העתקת תשתיות לתחום שטח זה וזאת על מנת לשמר את העצים הבוגרים בעליי הערכיות שהינם חלק מהייחודיות והמופע של השכונה, ושימורם חשוב מאוד לצד הפרויקטים להתחדשות עירונית. יש לפתור את נושא זה עם מהנדס העיר.**

9. **לדחות** את ההתנגדות העצמית לעניין שינוי קווי בניין לצורך מימוש הגדלת שטחי ממ"דים- מדובר על שטח ריק מבינוי, התכנית המופקדת איפשרה הגדלת תכסית מותרת מ- 45% ל- 60%, אין הצדקה לחרוג מקווי בניין ולצמצם את מרווחי הבניה המאושרים מעבר לכך- הגדלת

שטחי הממדים יהיו תוך ניצול זכויות הבניה המופקדות ולא באמצעות תוספת זכויות בניה, על כן ניתן לקבוע את כל שטחי הבניה כשטחים עיקרים בהתאם להנחיות החדשות של מנהל התכנון .

10. **לדחות** את ההתנגדות להעמקת החניות לצורך יצירת מקומות חניה ציבוריים נוספת, שיתנו מענה ברמה שכונתית- נושא היקף החניות הציבוריות בתחום התכנית נבחן במסגרת תכנית 686790, ואף ניתן לו מענה בדיון בהתנגדויות של הועדה המחוזית מיום 11.10.2021- המתחם הכלול בתכנית ממוקם בסמיכות רבה לציר הרכבת הקלה ומדיניות התכנון מעודדת את השימוש בתחבורה הציבורית כאמצעי להתניידות בעיר. בהתאם לכך, ובהתחשב במחסור במקומות חניה בשכונה, הוועדה סבורה כי היקף החניון הציבורי המוצע, הכולל 50 מקומות חניה ציבוריים, הינו מאוזן .

11. **לדחות** את ההתנגדות לחריגה מתכנית האב- 16000, מחסור בשטחים פתוחים ציבוריים בשכונת יפה נוף- התכנית המופקדת לא משנה את היקף זכויות הבניה ואת חלוקת הקרקע בין מגורים לשצ"פ, כמו גם את מספר מקומות החניה הציבורית, מעבר למאושר בתכנית 686790. חריגה מ- 16000 נבחנה ע"י הועדה המחוזית אשר קבעה בהחלטתה בדיון בהתנגדויות מיום 11.10.2021 כי התכנית שומרת על עקרונות התכנון בהתאם למדיניות התכנון של הוועדה, המכוונת לציפוף הרקמה העירונית הבנויה לאור צרכי הפיתוח של העיר והמחסור במשאב הקרקע העירונית, וניצול יעיל יותר

12. **לדחות** את ההתנגדות כי תקלות בהליכי הוועדות מצביעות על כך ש- 16000 אכן תוכנית בתוקף- תכנית 16000 הינה תכנית שקידמה עיריית ירושלים מתוך מטרה לייצר מדיניות סדורה לשכונת בית הכרם- יפה נוף, הועדה המקומית המליצה בהחלטתה מיום 29.12.2020 להפסיק את קידומה כתכנית סטוטורית ולקדמה תכנית אב וזאת מכיוון מהטעמים המפורטים בהמלצה, ובעיקר לאור העובדה כי הוועדה המקומית סברה כי לאור התמשכות ההליך לאורך שנים רבות ללא הצלחה להגיע לסיום התכנית ולאישורה ולאור ההליכים הנוספים שנדרשו – הפקדה מחודשת, אין מקום להמשיך עם קידום התכנית כתכנית סטטוטורית ויש להפוך אותה לתכנית אב. ועל כן אין זו רק החלטת הועדה המחוזית אלא גם החלטת מגישה התכנית- הועדה המקומית- למשוך את התכנית ולא לקדמה לאישור, ובעקבות החלטות אלה התכנית נסגרה ולא קיבלה תוקף

13. **לדחות** את ההתנגדות כי התכנית פוגעת במטרות קק"ל לקרקעותיה (התיישבות, חקלאות, ערכי טבע, ופיתוח בר קיימא), וכי עסקה מסחרית הסותרת את מטרות הקרקע הציבורית- מדובר על קרקע סחירה של רמ"י בה אושרה תכנית לעירוב שימושים, שצ"פ, חניה ציבורית, מסחר.

14. **התכנית המופקדת** מציעה שינוי ביחס לתכנית המאושרת כי לפחות 20% מסך הדירות יהיו דירות בגודל של עד 80 מ"ר, עם זאת דירות קטנות הינן בשטח של 55 מ"ר. לצורך יצירת תמהיל

יח"ד מגוון יש לתקן את התכנית ולקבוע - 10% דירות בשטח של 80 מ"ר ו- 10% דירות בשטח של 55 מ"ר.

15. **התכנית המופקדת** מציעה שינוי ביחס לתכנית המאושרת ומצמצמת את שטח המילוי לאדמה גננית: מ- יובטח מילוי מזערי 150 ס"מ אדמת גן <u>מעל מפלס תקרת קומת החניון העליונה</u> במטרה להבטיח שתילת עצים בוגרים בתחום תאי השטח למגורים - ל- יובטח מילוי מזערי של 150 ס''מ אדמת גן מעל מפלס תקרת החניון העליונה בחלק מגרש המגורים שמהווה פיתוח ופונה לרחוב המשוררת רחל- **יש להשיב את הניסוח של התכנית המאושרת הקובעת שיובטח מילוי מעל מפלס תקרת קומת החניון העליונה ולא רק כלפיי רחל המשוררת, וזאת על מנת לאפשר פיתוח ונטיעות בכל שטח פנוי מבינוי מעל פני הקרקע.**

16. **התכנית המופקדת** הסירה את הדרישה למילוי מינימלי של 1.5 מ' בתחום השצ"פ- יש להשיב דרישה זו.

17. **התכנית המופקדת** הסירה את סעיף "בניה ירוקה" במלואו- יש להשיבו להוראות התכנית בהתאם לנקבע בתכנית 686790, כמו כן התכנית תקבע כי בשלב היתר הבניה ישולבו חזיתות סולריות בעיצוב המבנה בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

18. **התכנית המופקדת שינתה את שלביות הביצוע מהינף אחד לאפשרות להפיק היתר דיפון וחפירה ללא תלות-** לאור העובדה כי המגרש משמש בפועל לחניה ציבורית ועל מנת להבטיח את הבניה במגרש יש לשנות את שינוי שלביות ביצוע שמאפשרת הנפקת היתר חפירה דיפון וביסוס בטרם הוצאת היתר בניה- ולקבוע הינף אחד.

19. **<u>התכנית מציעה רישום תלת מימד בתחום שטחים בייעוד ציבורי, וחניון ציבורי, יש לתאם את התכנית כתנאי למתן תוקף עם אגף נכסים.</u>**

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 12

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**961151**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	**מנור יצחק**
עורך התכנית:	**לוי אדר' יגאל**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**07/08/2023**
כתובת	**יד חרוצים 9 , תלפיות תעשיה**

גוש	חלקה	בשלמות
30187	1	כן

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
12/11/2023	חברים שנכחו : דן קינן- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולשקי. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה בכפוף לאמור בהחלטה זו, כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה ואשר צפויה לתרום לשדרוג השלד הציבורי ועירוב השימושים במקום. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן : 1 . התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה. היקפי הבינוי, תמהיל השימושים והיקף השטח שיופרש לצרכי ציבור, יותאמו למדיניות התכנון, בהנחיית לשכת התכנון. 2 . בהתאם לעיקרון שנקבע בתכנית האב, תנאי להפקדה יהיה בחינת חוות הדעת השמאית שהוגשה לפיה נדרשת תוספת זכויות בניה למגורים לשם הבטחת ישימות התכנית. ככל שבהתאם לעמדת שמאי הוועדה תידרש תוספת של זכויות לשם הבטחת ישימות התכנית, תיקבע תוספת זכויות בהתאם לנדרש, ועד .200% 3 . בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, ובשל החשיבות שהוועדה רואה ביחידות דיור להשכרה בהישג יד, ככל שיימצא כי לא נדרשת תוספת זכויות לשם הבטחת ישימות התכנית,

תיקבע

התוספת האמורה לדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק. מסמכי התכנית יתוקנו

בהתאם בהנחיית לשכת התכנון, לרבות קביעת הוראות בהתאם לסעיף 63ג לחוק, בדבר ייעוד

של לפחות 25% מיחידות הדיור ולפחות 20% משטח הבנייה לדיור להשכרה במחיר מופחת,

הוראת פקיעת תוקף, ועוד.

4 . בתיאום עם שמאי הוועדה תקבע תוספת זכויות ויח"ד מותנות לצורך הקמת קרן נאמנות

לתחזוקה לטווח ארוך, בהתאם למתווה שנקבע לכך על ידי הרשות להתחדשות עירונית.

5 . כן יקבע כי ההוראות, וזכויות הבניה ליחידות הדיור שהתווספו לתכנית, שהוחלו עליהן

הוראות התוספת השישית ושבנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור

התכנית.

6 . יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים ותקבע על

כך הוראת סטייה ניכרת.

7 . ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת העבודות יהיה הריסת הבינוי המוצע להריסה

בתחום התכנית.

8 . ייקבע בהוראות התכנית כי מימוש כלל השטחים למסחר ותעסוקה בתכנית זו הינו מחייב,

ותיקבע שלביות ביצוע אשר תבטיח מימוש שטחים אלה כתנאי למימוש שטחי המגורים.

9 . תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית,

לרבות שטחי ההפרשה המבונה, ורישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ירושלים בהתאם

לעקרונות האיחוד והחלוקה, ובנוסף קבלת תעודת גמר לכלל שטחי התעסוקה והמסחר

בתכנית.

10 .ייקבעו בהוראות התכנית עקרונות לעיצוב מגדלים ומרפסות בהתאם להנחיות

לשכת התכנון.

11 . על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות

התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין והחזית המסחרית.

פיתוח

12 .מפלסי הכניסה לכל יחידת מסחר ולשימושים האחרים יהיו בהתאם למפלס המדרכה

הצמודה או בהפרש של עד 50 ס״מ לכל היותר ממנה. תקבע על כך הוראת סטייה ניכרת על

מנת להבטיח ממשק מיטבי בין השימושים השונים ובין מפלס הרחוב.

13 . פיתוח השצ״פ יהיה בהתאם למפלס החלקות המצרניות בתאום אגף שפ״ע ואדריכל העיר,

כתנאי בהליך רישוי.

14 .יש לקבוע בהוראות התכנית כי תתאפשר גישה חופשית לגג המבנה למתקנים המשותפים בו.

15 . יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך רישוי יהיה הגשת תכנית פיתוח של כל השטחים

הציבוריים, הכוללת נטיעות מחייבות של עצים בוגרים במרחב הציבורי, בתיאום עם אגף

שפ״ע ואדריכל העיר.

16 . לא תותר הקמת גדרות המייצרות חיץ בין הבינוי לשטחים הציבוריים וזאת על מנת לשמור על

מרחב ציבורי פתוח ונגיש.

17 . יקבע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן

בתת הקרקע. ככל שימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים

הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש בייעוד מעורב.

פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.

צרכי ציבור

18 . תנאי להפקדת התכנית יהיה התאמת ההפרשה לצרכי ציבור לשימושים והיקף השטחים

המפורטים בהמלצת הוועדה המקומית, לרבות שתי כיתות גן ילדים, בית כנסת, שטחים

לשימושים עבור מינהל קהילה ורווחה. היקף ההפרשות יותאם ככל הנדרש להיקף יח"ד

שיקבע לפי חוות דעת השמאי, ובהתאמה להיקף ההפרשות שנקבע בתכנית.

19 . לעת היתר הבניה יותרו התאמות קלות במיקום השטחים הציבוריים באישור מהנדס העיר

או מי מטעמו, כל עוד ישמרו עקרונות התכנון בהתאם להחלטה זו.

20 . יקבעו הוראות בתכנית בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות.

21 . ייקבע בהוראות התכנית כי השטח הציבורי בתחום הבניין יתוכנן כיחידה עצמאית בעלת

כניסה נפרדת.

22 . יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום התכנון של השטחים הציבוריים

מול האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.

תנועה

23 .תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות קביעת

הרחבת זכות הדרך ככל הנדרש.

24 . מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.

25 .תיקבע תוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים.

סביבה

26 . תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת התיאום עם היועצת הסביבתית של לשכת התכנון.

27 .יקבע תנאי בהליך הרישוי בדבר תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, לרבות בעניין הצגת

שימושים מטרדיים בסמיכות למגרש.

28 . תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת חוות דעת של המשרד להגנ"ס לעניין סקר קרקע היסטורי

ובחינת הצורך בתכנית דיגום.

29 .יקבע בהוראות התכנית כי הבניה תיעשה בהתאם לתקן בניה ירוקה בציון 3 כוכבים לפחות.

30 .יקבע בהוראות התכנית כי יובטחו שני זרמי אשפה לבניין. כללי 31 .תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור נציג משרד הביטחון. 32 . תנאי להפקדה יהיה קביעת שלביות ביצוע אשר תבטיח את מימוש המסד בהינף אחד וכתנאי למימוש המגורים. 33 . תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו כתכנית הכוללת איחוד וחלוקה ובהתאם להנחיות תכנון חושב רישוי, הטמעת הנחיות תכנית האב וסעיפים מהמלצת הוועדה המקומית וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 34 . דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון. 35 . בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה. 36 . בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי. 37 . בהתאם לסעיף 86)ד(לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית מציעה 870% בניה מרביים כאשר עפ״י תכנית האב ניתן לאשר בינוי בהיקף של 670% בנייה מרביים בלבד. (חריגה של 200% עבור שימוש מגורים), יש לבחון ע״י שמאי המחוזית את דו״ח השמאי שהוגש בצרופות לתכנית.	06/09/2023

ככול והבדיקה השמאית תראה כי אין צורך בתוספת זכויות מעבר לנקבע בתכנית האב, ניתן יהיה להציע תוספת של דירות להשכרה, כפי שאושר בהחלטת המחוזית להפקדה של תכנית 955450 (זאפה) הסמוכה לתכנית זו, ובהמלצת המקומית בתכנית 1095330 (הסדנא 5),

ובשל הצורך ביחידות דיור להשכרה בהישג יד בעיר,

כל זאת על פי ההנחיות הבאות:

בשנים האחרונות מדיניות התכנון הארצית, המחוזית והמקומית מעודדות את הגדלת היצע הדיור להשכרה ובהישג יד, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק.

תוספת של 200% זכויות בניה למגורים עבור דיור להשכרה בהישג יד, מעבר להיקף של 370% למגורים שהתאפשרו בהתאם למדיניות בתכנית האב לתלפיות.

הדיור להשכרה יהיה לצמיתות. לצורך הבטחת שמירת מלאי הדיור להשכרה בעיר לטווח ארוך.

תוספת הזכויות לא תחרוג ממספר הקומות האפשרי במגרש עבור מבנה בגובה של עד 24 קומות.

יקבע בהוראות התכנית כי הוראות התוספת השישית יחולו על יחידות דיור להשכרה וכי לפחות 25% מיחידות דיור אלה תהיינה יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת וכי השטח הכולל לבנייה של יחידות הדיור להשכרה במחיר המופחת יהיה לפחות 20% מהשטח הכולל לבנייה של יחידות הדיור לדיור בהישג יד בהתאם להוראות התוספת השישית.

כן יקבע כי ההוראות, וזכויות הבניה ליחידות הדיור שהתווספו לתכנית, שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושבנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית.

לשם הסר ספק, התכנית תציע מענה מלא לצורכי ציבור בהפרשה בנויה, הנגזרות מתוספת יח"ד מעבר לנקבע בתכנית האב.

בינוי ופיתוח:

הדרך המוצעת מצפון הינה חלק מזכות דרך רחבה יותר שצפויה להיות מתוכננת בתכניות נוספות אחרות. יש לקבוע בהוראות כי פיתוח הדרך המוצעת יהיה כשטח פתוח, נטיעות מחייבות יגזרו מתכנון זכות הדרך במלואה והמדרכה העתידית. לא תותר כניסת רכבים לשטח זה עד שתתפקד הדרך במלואה. תנאי להיתר יהיה הצגת הפיתוח לשביעות רצון שפ"ע, תושי"ה ואדריכל העיר, תנאי לטופס אכלוס יהיה פיתוחה בפועל.

יש לשמור על 5 מ' קו בנין לחלקה מצרנית בחזית דרומית.

יש לתקן את התכנית כך שקו הבניין כלפיי יד חרוצים והדרך החדשה המוצעת מצפון יהיו בגבול המגרש הסחיר.

יש לוודא כי רוחב המדרכה ברחוב יד חרוצים יעמוד על 3.5 מ', ורוחב המדרכה בדרך המוצעת מצפון יעמוד על 2.5 מ'. רוחב זה לא יכלול רצועת גינון ושבילי אופניים.

תכסית המסד תוצע בשטח של 60% משטח המגרש נטו (לאחר הפרשת הקרקע)

מבנה המסד ייצמדו לקו הבניין בלפחות 60% מהחזית (לכיוון יד חרוצים ולכיוון הדרך המוצעת מצפון.

יש לקבוע כי בקומות המסד לא יותר שימוש מגורים וזאת על מנת להבטיח כי קומות אלו יהיו עבור שימושים מגוונים וציבוריים.

יש לקבוע כי לא יותר ניוד זכויות בין מגורים לשימוש אחר יקבע על כך סעיף סטיה ניכרת.

תמהיל יח"ד יהיה עפ"י הנקבע בתכנית האב.

מפלס הכניסה למבנים יהיה במפלס המדרכה הצמודה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ. לאור השיפועים הקיימים סביב המגרש , תקבע הוראה כי הבינוי יגשר על הפרשי הטופוגרפיה, ללא חיץ, מדרגות או קירות תמך, כך תתאפשר כניסה ישירה מהרחוב לקומות הקרקע.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הכניסה העיקרית לבניין תהיה מהמדרכה המוצעת (החדשה מצפון) או מחזית רח' יד חרוצים, בהתאמה לכך יש לבטל בנספח הבינוי שביל גישה לבניין מתחום השצ"פ, ולהציג גישה בהתאם לנ"ל.

גג המסד יהיה גג פעיל לשימושים קהילתיים וציבוריים. מתקנים טכניים יוקמו על מגדל המגורים, הגגות יתוכננו כגגות מועילים, בתאום המחלקה לאיכות הסביבה.

בגג המסד יתוכננו פתרונות לבתי גידול לעצים וצמחייה, על כן יש להותיר שטח אדמה גננית של 50 ס"מ לפחות, ובאופן נקודתי אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' לנטיעת עצים. תוך שימוש בפתרונות של גגות ירוקים או גגות חומים. לגג יהיה תפקיד נוסף למתן את אפקט "איי חום עירוניים", לצורך כך 40% משטח גג המסד יהיה מכוסה בצמחייה, הגג יכלול שימושים וטכנולוגיות ירוקות נוספות בתאום המחלקה לאיכות הסביבה.

תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה/חפירה ראשון יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית העמדת בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לכל שטח התוכנית עם התחברות לכל המרחב סביב התוכנית, תכנית הפיתוח תכלול העמדה, מפלסי פיתוח, נטיעת עצים מחייבת, מיקום מתקנים טכנים ותשתיות וכדומה. המרחב הציבורי יתוכנן בגישה חופשית וללא הפרעות (למעט נטיעת עצים).

תנאי להיתר יהיה תאום עיצוב המגדל לרבות חומרי הבניה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

תברואה- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה

התאום יכולל בין היתר הצגת תכנון פינוי אשפה בשו"ט ודחסנית אשפה, חברת אחזקה שתטפל בדחסנית, אישור ממהנדס תנועה לאופן פינוי האשפה, הצגת כתב כמויות עם ניתוח הנדסי של הפרויקט לכמות אשפה

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

יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כבר בשלב התב"ע. למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד ולא בחזיתות המבנה.

על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות יקבע בתכנית

האב כי בכל תכנית מפורטת יקבע יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל", וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך צירים ראשיים אלא אם יוותר רוחב מדרכה של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי הרחובות והשצ"פ.

יש לקבוע כי פיתוח השצ"פ יהא בהתאם למפלס החלקות המצרניות ללא קירות תמך ומדרגות, בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר בשלב ההיתר.

גובה גדרות כלפיי המגרש המצרני מדרום, לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.

מעקות המסגרות יהיו ממתכת בלבד ולא יותר שימוש במעקות זכוכית.

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

חשמל:

יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.

לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד או בתחום השצ"פ (מעל או מתחת לפני השצ"פ) אלא רק בתחום המגרש הסחיר, כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. תקבע על כך סטיה נכרת.

עצים:

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

יש להגביל תכסית תת"ק במגרש הסחיר ל- 85%, לטובת חילחול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים ופיתוח, בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה.

צרכי ציבור:

הפרוגרמה התייחסה ל- 120 יח"ד המוצעות בתכנית, בהתאם לתכנית האב היקף ההקצאה לשטח ציבורי בנוי יעמוד 10 מ"ר בנוי (כולל חצרות) לכל יחידת דיור.

השטח המוצע לשטח ציבורי בק"ק, שטח צר וארוך סביב הגרעין מעל רמפת הכניסה

לחניה אינו מקובל. יש להחליף את מיקום השטח הציבורי עם שטח המסחר עם גישה מהשצ"פ.

על השטחים להיות במקומות מייטבים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ובעל כניסה נפרדת, יש להציג את דרכי הגישה לגן הילדים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן

השטח הציבורי הבנוי יוקצה לשימושים הבאים :

שתי כיתות גן ילדים, בשטח של 130 מ"ר בנוי לכל כיתה ו-175 מ"ר חצר צמודה לכל כיתה. סה"כ שטח בנוי בסך 260 מ"ר וחצרות בשטח בסך 350 מ"ר. סה"כ 610 מ"ר לשטח הבנוי והחצרות יחד.

בית כנסת בשטח בנוי בסך 390 מ"ר. תכנון בינוי בית הכנסת יהיה באופן כזה שארון הקודש יהיה בולט, כך שלא יהיה מעליו בינוי, תקבע הוראה בעניין.

שטח בנוי בסך 200 מ"ר יוקצה עבור שתי דירות בשטח 100 מ"ר כ"א עבור מינהל קהילה ורווחה, למטרת דיור בקהילה עבור אוכלוסיות המטופלות ע"י המח' לשירותים חברתיים – אנשים בעלי מוגבלויות, עולים וכיו"ב.

גנ"י ימוקמו מעל קומת המסד, כך שהמסד יתוכנן עבור חצרות גנ"י.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי חצר גני הילדים הממוקמת על גג קומת המסד תתוכנן עם אדמה בעומק 50 ס"מ לפחות.

תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור האגף למבני ציבור למיקום השטחים הציבוריים.

יותר שינוי המיקום של השטחים הציבוריים מהנספח המנחה כל עוד ישמרו עקרונות התכנון.

תאום הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י, מבני דת, ומינהל קהילה. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של הגנים רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.

יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים הנ"ל – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.

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

בתנאים למתן היתר בנייה יש לקבוע כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

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 ממגישי התכנית.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר.

איכות סביבה:

יש להשלים את הנדרש להפקדה כמפורט, מול המחלקה לאיכות הסביבה, ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.

יש להגיש סקר היסטורי למשרד להגנת הסביבה ולקבל את אישורו.

יש להשלים את בדיקת שימושי הקרקע, בתאום מחלקת איכות הסביבה.

יש להשלים מסמך סביבתי על פי הערות המחלקה לאיכות סביבה לנושאי קרבה לחומרים מסוכנים, הצללה, רוחות ורעש.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבנה הציבור יקבל מיגון אקוסטי בהתאם לבדיקה מפורטת שתיערך לעת מתן היתר בנייה.

יש לקבוע כי התכנית תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה של 3 כוכבים, לפחות.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי לשימושי המגורים והמשרדים במבנה יהיה b. כל יחידת דיור בבניין תידרש לעמוד בדרוג c .

יש לקבוע כי לתכנית יוכן סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדל.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.

האמצעים למיתון הרוח, במידה ויקבעו, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.

ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.

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

תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.

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

וכדומה בחזיתות.

יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

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

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

תנאי להיתר בניה יהא השלמת הסקרים והתיאומים הנדרשים בהתאם להנחיות הוראות סעיף 6.2 בתכנית האב לרבות מיפוי שימושים מטרדיים בסביבת הפרויקט, ביצוע סקר היסטורי phase 1 ותכנית דיגום קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה.

בהתאם לתוצאות הסקר תיקבע שלביות ביצוע אשר תבטיח בניית השימושים רגישים בתכנית לאחר פינוי השימושים המטרדים או בביצוע מיגון נדרשים מפניהם.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

יוטמעו הוראות לניהול מי נגר בהנחיית היועצת הסביבתית של לשכת התכנון.

תנועה וחנייה:

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

יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד. תקבע על כך סטיה נכרת.

יקבע תקן חניה של 1:1 לכל יח"ד ללא קשר לגודלן.

יש לפטור חניה לשימושים שאינם למגורים בשל הקרבה לצירים המיועדים להסעת המונים ומוטי תח"צ.

יש לקבוע תוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים.

יקבע בהוראות התכנית כי בינוי החניון יכלול הכנת תשתית לטעינה חשמלית בכל מקומות החניה.

יש להוסיף מדידה לתוכנית התנועה

לתוכנית המצב העתידי יש להוסיף חתך טיפוסי ליד חרוצים ולכביש ההמשך לפועלי צדק על פי נספח התנועה של תוכנית האב

בחיבור עם יד חרוצים יש לדאוג שהמדרכה בתכנון העתידי תהיה כולה בשיפוע לכיוון הכביש. כמו כן המחסום בעתיד יהיה בגבול זכות הדרך.

כללי

לאור חשיבות של תחזוקת ארוכת טווח למגדלים עבור תחזוקת מנע ושבר לגביהם אין מענה לטווח הארוך, יש לקבוע במסגרת התכנית תוספת זכויות ייעודיות במגדל לצורך הקמת קרן תחזוקה לטווח ארוך עבור אלו. הוראות מתאימות יוכנסו להוראות התכנית.

יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לתכנית ל-7 שנים מיום אישורה.

לא יותר ניוד משטחי שירות לשטח עיקרי.

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

הבינוי המוצע להריסה בתחום התכנית ייקבע כתנאי לתחילת עבודות.

תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.

יש לקבוע את שלביות הביצוע באופן הבא:

תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בשלבים – שלב ראשון כל קומות המסד ושלב שני יכול להיות כל מגדל מעל קומות המסד בנפרד.

תנאי להפקדה יהא הטמעת הוראות מתכנית האב בהנחיית לשכת התכנון לרבות שלביות ביצוע אשר תבטיח את מימוש המסד בהינף אחד וכתנאי למימוש המגורים.

תנאי לאכלוס המגורים יהיה מתן טופס אכלוס/ תעודת גמר ל-100% משטחי המסחר.

תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהא אישר תכנית פיתוח פורטת של השצ"פ ע"י מהנדס העיר או מטעמו. תנאי לטופס אכלוס/ תעודת גמר למסחר ו/או למגורים יהא גמר פיתוח השצ"פ.

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוו"ד הבאות: בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע מדרכות וכבישים, תושי"ה תנועה וחנייה, מידע (השלמה לחוו"ד עדכנית).

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות דואר רשום לבעל הענין בחלקה נשואת התכנון ולבעלי הענין בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

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.

הערות טכניות

נספח בינוי : נפח בינוי – נפח הבינוי בנספח הבינוי אינו ברור. אין כותרות בחתכים / חזיתות בנספח הבינוי ולא ברור איזה שרטוט מתייחס לאיזה חתך, אין ציון של חץ צפון בתכניות והצגה של תכנון תנועה / מרחב ציבורי עתידי בשטחי ההפקעה- יש להשלים נתונים של מפלסים ומספר קומות בחזיתות ובחתכים. נספח הבינוי אינו ברור בהיבט זה – היכן מסתיימים יעודי הקרקע השונים בחתכים ובחזיתות, וכן הממשק בין הרחובות לבינוי אינו מוצג באופן ברור דיו ובהתאמה לנספח חתכי הרחוב של תכנית האב. כ״כ תכנון הרחובות העתידי אינו מופיע בנספח הבינוי (אך מופיע בנספח התנועה) יש להעלים את המדידה ברקע התוכנית. לסמן את שמות הרחובות בחתכים לסמן מפלסי פיתוח בחתכים וחזיתות להצמיד ״סרגל״ גבהים לחתכים ולחזיתות מחלקת מידע : יש צורך בהשלמת תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע״י מודד מוסמך ונסח טאבו עדכני, רק לאחר השלמת המסמכים תתקבל חו״ד סופית.	

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: התכנית מציעה הריסת מבנה קיים והקמת מגדל מגורים בן 19 קומות מעל 5 קומות מסד בעירוב שימושים, בהתאם לתכנית האב לאזור התעשיה המתחדש בתלפיות, להלן: 1. הריסת המבנה הקיים. והקמת מגדל מגורים בעירוב שימושים- מסחר, תעסוקה, מבנ"צ ומגורים. 2. קביעת הוראות איחוד וחלוקה. 3. שינוי יעוד מתעשייה לייעוד מסחר תעסוקה ומגורים. 4. קביעת תנאים בהליך רישוי. 5. קביעת קווי בניין מרביים. 6. קביעת מספר הקומות המרבי ל-25 קומות (כולל קומת מגורים מותנית), מתוכם 5 קומות מסד הכוללות מסחר בקומת הקרקע ו-4 קומות לתעסוקה. 7. קביעת שטחי בנייה מרביים ל- 30,849 מ"ר ב%870 בנייה. 8. קביעת מספר יח"ד ל-136 יח"ד, מתוכם 86 יח"ד רגילות, 4 יח"ד מותנות, 46 יח"ד להשכרה.

(שטח מרבי ממוצע לדירה כ-90 מ"ר ללא ממ"ד)

8. קביעת הוראות בינוי.
9. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.

<u>התכנית מציעה שטחי ציבור כמפורט להלן :</u>

- התכנית מפקיעה שטח של 576.8 לשצ"פ.
- התכנית מפקיעה שטח לדרך בשטח של 1,182.36 .

<u>הפרשות מבונות:</u>

- בקומת הקרקע שטח עבור 2 כיתות גן בגודל 130 מ"ר לכל אחת עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר כל אחת .
- בקומה א' שטח עבור בית כנסת בגודל של 390 מ"ר .
- בקומה שישית שטח עבור 2 יח"ד עבור מנהל קהילה ורווחה בגודל של 100 מ"ר כל אחת למטרת דיור בקהילה לטובת אוכלוסיות מטופלות ע"י המחלקה לשירותים חברתיים אנשים בעלי מוגבליות, עולים וכיו"ב .שטחים בנויים אלו בהיקף 850 מ"ר וחצרות בהיקף 350 מ"ר

<u>תכניות מאושרות קודמות</u>:

תכנית 974 משנת 1963 אשר ייעדה את החלקה לייעוד תעשייה. בכפוף למתאר 62, בינוי עד 4 קומות . 224% בנייה מרבים.

<u>מצב קיים:</u>

מבנה משרדים צר (13*37 מ') בן 5 קומות לחזית רח' יד חרוצים. בהמשכו לחזית אחורית בינוי בן 2 קומות שחלקו מפולש לטובת חנייה. גג הבינוי האחורי משמש לחנייה עילית.

<u>התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.</u>

התוכנית הופקדה בתאריך 11/05/25 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 15/07/25.

לתוכנית הוגשו התנגדות אחת:

<u>התנגדות מספר 1 :</u>

התנגדות עצמית הוגשה ע"י מר חיים לבקוביץ באמצעות משרד עו"ד גולדפרב גרוס סליגמן.

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. לצורך כלכליות הפרויקט, מבקשים זכויות למגורים לצורך מכירה באמצעות תוספת זכויות למגורים או המרת זכויות בנייה מדיור בהישג יד או משטחי התעסוקה למגורים לצורך מכירה.
2. מבקשים רישום תלת מימדי לטובת חניה מתחת לשצ"פ. זאת בשל הדרישה לחנייה לפי תקן במתחם כולל 10% חנית אורחים, תת קרקעית. על מנת לאפשר גמישות בהקמת חניון יעיל

מבקשים ללהקים חניון גם מתחת לשצ"פ באופן שיאפשר בתי גידול. מביאים לדוגמה פרויקט מרחוב ארלוזורוב מת"א.

3. לשם בחינת הכדאיות הכלכלית של התכנון המוצע נערכה חוות דעת שמאית ראשונית. (חוות הדעת טרם הוגשה), בהתאם לבדיקה עולה כי התכנון המוצע בניסוחו המופקד אינו מאפשר להגיע לכדאיות כלכלית וככל הנראה הפרויקט לא ימומש. זאת בשל היקף אחוזי הבנייה לדיור בהישג יד. עלויות השכרה נמוכות, מימוש בסיום הבנייה, גורמי מימון שנמנעים ופגיעה ביח"ד למגורים בשל הנ"ל.
4. תוספת קומות טכניות קומות מגורים- התכנית מציעה 136 יח"ד ב-21 קומות. כאמור 6.5 יח"ד בקומה. מבקשים להוסיף 4 קומות למגורים ו-2 קומות טכניות, על מנת לקבל מוצר תכנוני טוב יותר.
5. מבקשים גמישות בין שימושי המסחר והתעסוקה- התכנית המופקדת מציעה שטחי מסחר בהיקף של עד 60% ושטחי תעוקה בהיקף של עד 240% ובסך הכל 300% שטחים סחירים, בתכנית האב ניתנה לועדה שיקול דעת בקביעת תמהיל השימושים והמתנגדים מבקשים גמישות בקביעתם. על כן מבקשים להוסיף בטבלה הוראה המאפשרת גמישות והמרה בין שטחי המסחר והתעסוקה ובלבד שסכומם לא יעלה על 300%.
6. שימושים במסגרת הבקשה לגמישות, מבקשים להבהיר כי בין השימושים המותרים יותרו גם שימושים מקבלי קהל- כגון מרפאות.
7. מבקשים גמישות בקביעת מיקום מגדל המגורים- מבקשים הרחבה של קווי הבניין לבנייה המגדלית בתחום שטח כל המסד, בתנאי שהמגדל יהיה בתחום המסד ולא יחרוג ממנו, שתכסית הבנייה המגדלית לא תעלה על 750 מ"ר.
8. מבקשים לאפשר הקמת בנוי בשטח שמעל הרמפה על מנת לקיים בו חזית מסחרית.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענות בנוגע לכלכליות הפרויקט ולבחינה השמאית, לבקשה לתוספת זכויות למגורים לצורך מכירה והמרת יח"ד להשכרה לטובת יח"ד למכירה ולביחס לטענה כי זכויות הבנייה להשכרה אינן כלכליות: במצב הנכנס מדובר על מבנה קטן יחסית, בהיבט השמאי הנושא נבחן ע"י השמאי של הועדה המחוזית ואושר, אין הצדקה תכנונית לאפשר מעבר לזכויות הבנייה שמוצעות בגרסה המופקדת ובחריגה מתכנית האב, ככול והבעיה השמאית נובעת מהדירות להשכרה שנוספו מעבר לזכויות הבניה של תכנית האב ולמרות חשיבותם , ניתן לבטל אותם במסמכי התכנית או לקבוע שאין חובה לבנות אותם והנושא ייבחן על ידי היזם בשלב היתר

הבניה.

2. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לבקשה רישום תלת מימדי לטובת חניה מתחת לשצ"פ: מדובר על שצ"פ מצומצם בשכונה כאשר מבוקש לפגוע בו ללא הצדקה ממשית. יצוין כי נספח בינוי כולל פתרון חנייה למבוקש ללא פגיעה בשצ"פ הקטן מלכתחילה.

3. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לבקשה לתוספת קומות טכניות קומות מגורים- התכנית מציעה 136 יח"ד ב-21 קומות. כאמור 6.5 יח"ד בקומה. מבקשים להוסיף 4 קומות למגורים ו-2 קומות טכניות, על מנת לקבל מוצר תכנוני טוב יותר:

לאחר בחינה ניתן להקים מגדל מגורים בהיקף של 6.5 יח"ד בקומה בהתאם לתכסית קומת המגדל המוצעת בתכנית ועל כן אין הצדקה לתוספת קומות מעבר למוצע בתכנית ובחריגה מתכנית האב שקובעת בינוי עד 24 קומות סה"כ. על מנת לאפשר גמישות בשלב התכנון המפורט להיתר ניתן להגדיל את תכסית המגדל מעל קומת המסד לעד 850 מ"ר. ניתן לאפשר תוספת קומות טכניות בהתאם למבוקש וכפי שאושר בתכנית במתחם הזאפה בהמשך רח' יד חרוצים.

4. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לבקשה לגמישות בין שימושי המסחר והתעסוקה: תכנית האב שאושרה בוועדה המחוזית בחנה לעומק את היחס הנכון לשכונה בשטחי המסחר והתעסוקה. בתכנית המוצעת אין הצדקה תכנונית לשינוי מאזן זה שעלול להפר את המאזן השכונתי. הגמישות המבוקשת עלולה לייצר שטחי מסחר גדולים ביחס למאושר וישנה חשיבות גם לייצר מלאי של משרדים באזור.

5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות ביחס לבקשה להבהיר כי בין השימושים המותרים יותרו גם שימושים מקבלי קהל- כגון מרפאות: תכנית האב תלפיות מאפשרת שימושים מקבלי קהל כדוגמת מרפאות. יש להטמיע הוראות לשימושים אלו.

6. **לקבל** חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה לגמישות בקביעת מיקום מגדל המגורים- מבקשים הרחבה של קווי הבניין לבנייה המגדלית בתחום שטח כל המסד, בתנאי שהמגדל יהיה בתחום המסד ולא יחרוג ממנו, שתכסית הבנייה המגדלית לא תעלה על 750 מ"ר: יש לאפשר גמישות תכנונית ביחס לקוי הבניין של המגדל המוצע בשטח המסד, ללא חריגה מקווי המסד, תכסית הבינוי המגדלית לא תעלה על 850 מ"ר כאמור.

7. **לקבל חלקית** את ההתנגדות ביחס לבקשה לאפשר הקמת בינוי בשטח שמעל הרמפה על מנת לקיים בו חזית מסחרית: לצורך הגמישות וייעול השימוש בקרקע ניתן לאפשר שטחי מסחר מעל הרמפה כל זאת בבחינה מפורטת בשלב הרישוי.

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

מספר סידורי: 13

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1191014**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	**מישאל אבי לוי**
עורך התכנית:	**לוי אדר' יגאל**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**10/12/2023**
כתובת	**יד חרוצים 21 , תלפיות תעשיה**

גוש	חלקה	בשלמות
30187	21	כן
30187	19	כן
30187	20	כן

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
13/10/2024	1. בהחלטתה מיום 17.03.24 קבע הוועדה כי השטחים הציבוריים בתכנית יוצעו כלפי צפון, וכי בחלק הצפון מערבי תיקבע כיכר ובחלק הצפון מזרחי יקבע מגרש למבנים ומוסדות ציבור. עם זאת, ובהמשך לפניית מגיש התכנית, הוועדה בחנה בשנית חלוקה זו ומקבלת את המלצת הוועדה המקומית למיקום תא השטח למבני ציבור בחלק הדרום מערבי של התכנית, ואת השצ"פ בחלק הצפון מזרחי, וזאת על מנת להגדיל את שטח החזית העירונית הפעילה כלפי ציר הרק"ל ברחוב התנופה, ועל מנת ליצור רצף של השצ"פ בתכנית עם השצ"פ המצרני המוצע בתכנית 101-1193531 המקודמת ממזרח כפי שהוצג. 2. יתר סעיפי ההחלטה מיום 17.03.24 עומדים בעינם.
17/03/2024	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה בכפוף לאמור בהחלטה זו ואשר צפויה לתרום לשדרוג השלד הציבורי ועירוב השימושים במקום. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. היקפי והוראות הבינוי, השימושים, תמהיל יח"ד וההפקעה בקרקע יותאמו למדיניות בהתאם להנחיית לשכת התכנון, לרבות תמהיל השימושים. כמו כן יותרו שתי קומות טכניות נוספות ברבי הקומות להבטחת תפקוד מיטבי של המבנים הכוללים עירוב שימושים. 2. בהתאם לעיקרון שנקבע בתכנית האב, תנאי להפקדה יהא בחינת חוות הדעת השמאית שהוגשה לפיה נדרשת תוספת זכויות בניה למגורים בהיקף של 200%, זאת לשם הבטחת ישימות כלכלית לתכנית. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, ככל שימצא כי לא נדרשת תוספת זכויות לשם הבטחת ישימות התכנית, תיקבע התוספת האמורה לדיור להשכרה בהתאם לתוספת השישית לחוק. 3. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית השטחים הציבוריים יוצעו כלפי צפון, ושטחי המגורים כלפי דרום. בחלק המערבי תיקבע כיכר ובחלק המזרחי יהיה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. המבנה הציבורי יתוכנן כך שיפנה אל הכיכר העירונית האמורה לעיל תוך ניצול קפל הקרקע. כן ייקבע מעבר בין הכיכר לבין השצ"פ המוצע במסגרת תכנית מס' 101-1193531 הסמוכה ממזרח.

4. הכניסה לחניון תהיה במגרשי המגורים בחזית הדרומית, בתיאום עם לשכת התכנון.
5. ייקבע קו בניין קדמי אפס כלפי הרחובות בהתאם לתכנית האב וקו בניין עילי לתכסית המגדלים בהתאם לנספח הבינוי. ייקבע בהוראות התכנית כי הבינוי ייכלל במלואו בתחום קווי הבניין לרבות מרפסות.
6. תנאי להפקדה יהא קביעת הוראות להבטחת איכות הממשק של הבינוי עם המרחב הציבורי ועקרונות הפיתוח של השטחים הפתוחים בתכנית, בהנחיית לשכת התכנון.
7. בתיאום עם שמאי הוועדה תקבע תוספת זכויות ויח"ד מותנות לצורך הקמת קרן נאמנות לתחזוקה לטווח ארוך, בהתאם למתווה שנקבע לכך על ידי משרד המשפטים.
8. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים ותקבע על כך הוראת סטייה ניכרת וכן לא יותר ניוד שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.
9. ייקבע בהוראות התכנית כי מימוש כלל השטחים למסחר ותעסוקה בתכנית זו הינו מחייב.
10. ייקבע בהוראות התכנית כי גג המסד יהיה גג פעיל וכן ייקבעו הוראות לפיתוח הגג כגג ירוק בהנחיית לשכת התכנון.
11. ייקבעו בהוראות התכנית עקרונות לעיצוב מגדלים בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
12. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין והחזית המסחרית.

תנועה וחניה

13. תנאי להפקדת התכנית השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה לרבות קביעת הרחבת זכות הדרך ככל הנדרש וקביעת כניסה אחת לחניון תוך קביעת זיקת הנאה לכניסות לחלקה המצרנית.
14. רוחב המדרכות ברחובות המשיקים למגרש לא יפחת מ-3.5 מטרים.
15. עקב קרבת התכנית לקו רק"ל, תקן החניה יהיה בהתחשב בהם, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.
16. יש לקבוע בהוראות כי החניות הנדרשות עבור המסחר יהיו חניות ציבוריות ולא ישויכו ליחידה כלשהי.
17. ייקבע בהוראות התכנית כי פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד, וכי מקומות החניה יוצעו בתחום המגרש ובתת הקרקע.
18. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה לעניין הממשק עם ציר הרק"ל העתידי ברחוב התנופה.

סביבה

19. תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת התיאום עם היועצת הסביבה של הוועדה והטמעת הוראותיה במסמכי התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.
20. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, לרבות לעניין הצגת סקר שימושים מטרדיים בסמיכות למגרש. בהתאם לתוצאות הסקר תיקבע שלביות ביצוע אשר תבטיח בניית השימושים הרגישים בתכנית לאחר פינוי השימושים המטרדים או בביצוע מיגון מפניהם.
21. יקבע בהוראות התכנית כי הבינוי יעמוד בתקן בניה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים לפחות.

צרכי ציבור

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה התאמת ההפרשה לצרכי ציבור לשימושים והיקף השטחים המפורטים בהמלצת הוועדה המקומית, לרבות בית הספר וחצר שתמוקם בתחום תאי השטח המוצע בתכנית.

	2. ייקבע בהוראות התכנית כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת, וכי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 3. מסמכי התכנית ייערכו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות לצרכי ציבור, לרבות סימון השטח בנספח הבינוי וקביעת נספח הבינוי כמחייב לעניין מיקום הפרשה המבונה. 4. לעת היתר הבניה יותר שינוי מיקום השטחים הציבוריים מהמיקום המצוין בנספח הבינוי באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, כל עוד ישמרו עקרונות התכנון בהתאם להחלטה זו. 5. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום התכנון של השטחים הציבוריים מול האגף למבני ציבור. 6. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית, לרבות שטחי ההפרשה המבונה, ורישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ירושלים. כללי 7. התכנית תיערך כתכנית איחוד וחלוקה. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור טבלאות ההקצאה על ידי היועץ השמאי של הוועדה, והצגתן בפני הוועדה. 8. תנאי להפקדה יהיה קביעת שלביות ביצוע אשר תבטיח את מימוש המסד בהינף אחד וכתנאי למימוש המגורים. 9. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ובהתאם להנחיות תכנון חושב רישוי, הטמעת הנחיות תכנית האב וסעיפים מהמלצת הוועדה המקומית וביצוע תיקונים טכניים – הכל בתיאום עם לשכת התכנון. 10. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון. 11. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקן של זכויות הבניה הסחירות. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה. 12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי.
24/01/2024	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

התכנית מציעה שצ"פ בחזית רחוב הסדנא המוצע בהמשך לשצ"פ מתוכנן בתכנית שכנה ממזרח מס' 1193531, אך הכניסה לחניון בגבול המזרחי של הקו הכחול אינה מאפשרת המשכיות זו של שני השצפ"ים. על כן, יש להחליף את מיקום המגדל המזרחי (ת.ש. 1) עם השצ"פ המתוכנן כך שהמגדל יוצע בחזית רחוב הסדנא והשצ"פ בחזית רחוב התנופה. החניון המוצע יישאר במקומו ותתאפשר הקמת שצ"פ המשכי עם תכנית הסמוכה ממזרח. מצב זה ייטיב עם המרווחים בין המגדלים המוצעים ויאפשר הכנסת רמפת הכניסה לחנייה בתוך מסת הבינוי. יש לתאם תכנון השצ"פ המוצע עם השצ"פ של התכנית המזרחית, כך שייווצר שצ"פ אחד המשכי שיאפשר גם מעבר בין הרחובות .

ביחס להיקף ה-200% המבוקשים מעבר לאחוזי הבנייה בהתאם למדיניות, הדו"ח השמאי שהוגש ייבחן על ידיי היועץ השמאי של הוועדה המחוזית וייבחן הצורך בהגדלת זכויות הבניה או שינוי של תמהיל השימושים כפי שניתן על פי הגמישות בתכנית האב.

במידה והבדיקה השמאית תראה כי אין צורך בתוספת זכויות או שינוי של תמהיל השימושים ניתן יהיה להציע תוספת של דירות להשכרה על פי ההנחיות הבאות:

הוועדה תציין כי בשנים האחרונות מדיניות התכנון הארצית והמחוזית מעודדת את הגדלת היצע הדיור להשכרה ובהישג יד. הוועדה סבורה כי ראוי להציע גם במסגרת תכנית זו יחידות דיור להשכרה בהישג יד, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק.

בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי תיקבע תוספת של 200% זכויות בניה למגורים עבור דיור להשכרה בהישג יד, מעבר להיקף של 370% למגורים שהתאפשרו בהתאם למדיניות בתכנית האב לתלפיות.

קישוריות: מוצעת זיקת הנאה סביב כל המגרשים הסחירים לצורך יצירת קישוריות בין הרחובות ובתחום התכנית, לאור האמור לעיל בנושא חילוף השטחים, נדרשת בחינת של המעבר להולכי רגל המוצע מרח' יד חרוצים לפנים התכנית מאחר והמבנה המוצע בתא שטח 1 עשוי להוות קושי על רציפות המעברים.

התכנית מציעה 2 כניסות לחניונים תת קרקעיים אחת מרח' הסדנא ונוסף מרח' יד חרוצים, על מנת לצמצם את הפגיעה במרחב הציבורי וכן מאחר והכניסה לחנייה מרח' יד חרוצים מוצע בקרבה לבין שני צמתים, יש לאחד את החניונים לכניסה אחת תת קרקעית, שתוצע מרחוב הסדנא.

קווי בניין הבניין יסומנו כמפורט להלן:

בתא שטח 2- קו הבניין כלפי רח' התנופה יסומן במרחק של 4 מ', ייתר קווי הבניין יסומנו בהתאם למוצע.

בהמשך לאמור לעיל בנושא חילוף השטחים בתא שטח 1: קו הבניין יסומן במרחק של 3 מ' כללי בגבול המגרש.

על פי תוכנית האב על מבני המסד לשמור על לפחות 60% תכסית וכן 60% מהמסד ייצמד לקווי הבניין ביחס לחזית הרחוב, ועל מבני המגורים לסגת 4 מ' מחזית קומת המסד הפונה לרחוב. על כן, יש לתכנן בהתאם את קומות המסד ומגדל המגורים לאורך רחוב התנופה, רחוב הסדנא ורחוב יד חרוצים, על הבינוי המוצע לעקוב אחר הגיאומטריה של הרחוב.

התכנית מציעה 200 יח"ד, מדובר על חריגה מתכנית האב: לפי תחשיב תכנית האב ל370% בנייה ניתן להציע 103 יח"ד, לפי תחשיב 570% בניה 159 יח"ד, יש לצמצם את כמות יח"ד המוצעות בתכנית כך שיתאימו לתכנית האב לרבות נושא תמהיל יח"ד לרבות

היקף יחידות דיור קטנות. כמו כן, יקבע כי לא יותר ניוד זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים ותקבע על כך הוראת סטייה ניכרת.

התכנית כוללת שטח בייעוד דרך מאושרות בהיקף של כ-45 מ"ר שהוצע בתכנית הרק"ל, לאור חילוף השטחים האמור לעיל כך שהשצ"פ יוצע על גבי רח' התנופה, יש להסיר קטע זה מתחום התכנית. יודגש כי שטחי הבנייה בתכנית ייחשבו בהתאם למדיניות תכנית האב לפי הקו הכחול המצומצם.

יש לצמצם את גובה קומת המסחר לעד 6 מ' ולא 10 מ' כפי שמוצע בנספח הבינוי.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון ולאור צמצום יח"ד האמור, יש להציע שטח ציבורי בנוי בסך 1,560 מ"ר בתחום תא שטח 1. ככול ויעודכנו מספר יחידות הדיור יש להציע בהתאם על פי המפתח השטחים המבונים שנקבע בתכנית האב (10 מ"ר שטח מבונה לכל יח"ד) בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון.

השטח הציבורי הבנוי יוקצה לשימושים הבאים:

שתי כיתות גן ילדים בשטח בנוי בסך 260 מ"ר (130 מ"ר בנוי לכל כיתה), עם חצרות צמודות בשטח כולל בסך 350 מ"ר (175 מ"ר לכל כיתה). המיקום המועדף לכיתות הגן הוא בקומת הקרקע, בחזית הדרומית של המבנים הפונה לשטחים הציבוריים. במידה ולא ניתן להקצות שטח בקומת הקרקע, כיתות הגן ישולבו בקומה הראשונה שמעל לקומות המסד, כאשר החצרות יהיו על גג המסד. יש לתכנן גישה נפרדת לגנים כולל מעלית.

בית כנסת בשטח בנוי בגודל של 053 מ"ר. תכנון בינוי בית הכנסת יהיה באופן כזה שארון הקודש יהיה בולט, כך שלא יהיה מעליו בינוי. מיקום בית הכנסת יהיה בקומת הקרקע. כיוון שנדרש שארון הקודש יופנה לכיוון הר הבית, מוצע שבית הכנסת ימוקם בפינה הצפונית-מזרחית של אחד הבניינים, רצוי בבניין המערבי (תא שטח 2), כך שגם יופנה אל שטח זיקת ההנאה שבין הבניינים.

שטח בנוי בגודל 1,040 מ"ר יוקצה לשימושי משרדים עירוניים עבור מינהל התפעול, עבור השימושים הפועלים כיום בשטח השכור הנזכר לעיל – אגף אכיפה ושיטור, משל"ט פיקוח עירוני וכו'.

הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י, מבני דת, ומינהל התפעול והפיקוח העירוני. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של הגנים רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה. לפי הנחיות משרד הבריאות, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון.

יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים הנ"ל – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.

עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף

הנכסים בדבר השטח הציבורי.

השטחים הציבורים הבנויים והפתוחים יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.

תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת נכסים ומח' תכנון מבני ציבור.

בינוי ואדריכלות:

ייקבע בהוראות התכנית כי גג המסד יהיה גג פעיל לטובת מבני ציבור ו/או שימושים משותפים למגורים, כן ייקבעו הוראות לפיתוח הגג כגג ירוק בהנחיית לשכת התכנון.

יוטמעו הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי רחוב התנופה ורחוב יד חרוצים, הבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית, עיצוב המגדל והמרפסות והבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על גג המגדל.

יש להציע מסחר מלווה רחוב בחזית המשופעת ברחוב התקופה, בצפון התכנית, וברחוב הסדנא בדרום התכנית ללא מדרגות ומעקות כלפי הרחוב.

מפלס הכניסה הקובעת וכן המפלסים המוצעים במפלס השטחים הציבוריים יוצעו בהתאם למפלס הרחוב/ השטח הציבורי הסמוך. בכפוף לאישור מהנדס העיר או מטעמו ניתן יהא לאפשר סטייה של עד 0.5 מ'.

על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות יקבע בתכנית האב כי בכל תכנית מפורטת יקבע יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל", וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך צירים ראשיים אלא אם יוותר רוחב מדרכה של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

גובה הקומה הטכנית יוצע במינימום הנדרש.

הבינוי ישאף להיות בעל צורה אחידה ככל הניתן ללא שבירות במעטפת. מוטב גם לתכנן את המרפסות כמקורות ולא כבולטות מדופן המגדל.

התוכנית קובעת אזור תפעולי בחזית הדרומית. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד וללא כל מופע על חזיתות הבניין. יש לתכנן את הכניסה לחניון מתוך מסת הבינוי ולא כפורטל פתוח, יש לקרות הירידה לחניון ככל שניתן ולקבוע מעליה גינון.

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

לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל חזית רחוב התנופה ורחוב יד חרוצים.

חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים). הכניסות תהינה בגישה ישירה מהמרחב הציבורי.

לא יותר כל בינוי תחת השצ"פ.

מסחר תשתיות ופיתוח:

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר, בהוראות התוכנית בפרק 6.1 "תנאים בהליך הרישוי" יקבע סעיף לעניין זה יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב 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.

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

יש לקבוע בהוראות התוכנית את אופן הטיפול במי נגר ולקבוע את הגבלת התכסית על פי תכנית האב ובתיאום עם מחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית.

לא תותרנה סגירות חורף לכיוון הרחובות השכנים אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' אחרי הסגירה.

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

תנועה וחנייה:

יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה וצוות תכנית אב לתחבורה ולקבל את אישורם כתנאי להפקדת התכנית.

פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש ובתת הקרקע באופן מלא. מאחר ושטח התכנית סמוך לצורך הרק"ל, ניתן לאפשר הפחתה של תקן החנייה עבור מגורים לתקן חנייה ביחס של 1:1 ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, על מנת להבטיח מקומות חנייה לאורחים, ייקבע תוספת של 10% מיח"ד עבור חניית אורחים.

בהתאם לתיאום הנדרש לעיל בנושא חתך הרחובות, יש להבטיח במסגרת התכנית מדרכות ברוחב 3.5 מטר לפחות לכל הרחובות הסובבים.

יקבע בהוראות התכנית כי בינוי החניון יכלול הכנת תשתית לטעינה חשמלית בכל מקומות החניה, לרבות חדר שנאים ככל שיהיה בכך צורך.

במסגרת התיאום מול תושי"ה יש להתייחס לנושאים הבאים:

יש להוסיף חתכים טיפוסיים של רחוב התנופה, רחוב יד חרוצים ורחוב הסדנא מתואמים עם החתכים של נספח התנועה של תכנית האב ועל פי תכנון הרק"ל.

יש להתאים את תשריטי תנועה המופיעים בנספחי התנועה: תשריט קומת הקרקע של הרק"ל ותשריט קומת הקרקע של תכנית אב לתלפיות.

חיבור דרך יד חרוצים באמצע בין שני צמתים שהמרחק ביניהם כ-80 מ' ממרכזי הצמתים. יש לבחון עדיפות להעביר את החיבור לרחוב הסדנא.

יש להציג פתרונות חנייה וגישה למבנה הציבור המוצע בתכנית.

יש לבחון את מיקום תחנת האוטובוס ברחוב יד חרוצים.

יש להוסיף שביל אופניים ברחוב התנופה וברחוב יד חרוצים.

נגישות:

יש להציע פתרון לדרך נגישה מרחוב יד חרוצים אל השדרה המרכזית בתחום שטח התוכנית.

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

כללי:

יש לקבוע את שלביות הביצוע באופן הבא עבור כל תא שטח בנפרד :

תנאי להפקדה יהא הטמעת הוראות מתכנית האב בהנחיית לשכת התכנון לרבות שלביות ביצוע אשר תבטיח את מימוש המסד בהינף אחד וכתנאי למימוש המגורים.

תנאי למתן טופס 4 למגורים יהא השלמת ביצוע לשטחים מבונים לצרכי ציבור.

תנאי לאכלוס המגורים יהיה מתן טופס אכלוס/ תעודת גמר ל-100% משטחי המסחר והתעסוקה.

תנאי למתן היתר בנייה ראשון עבור ת.ש 1 יהא אישור תכנית פיתוח פורטת של השצ"פ ע"י מהנדס העיר או מטעמו. תנאי לטופס אכלוס/ תעודת גמר למסחר ו/או למגורים יהא גמר פיתוח השצ"פ.

יש לקבוע יחס של כפיפות לתכנת 5166ב'.

בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי

תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש 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.

תנאי למתן תוקף יהיה אישור תכנית דיגומים מול המשרד לאיכות הסביבה.

יש לתאם ולקבל את אישור אגף תברואה לנושא פינוי אשפה ופסולת.

לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים. בהיבט של הבטחת מימוש השטחים הציבוריים- תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים כאמור לעיל.

תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

לא תותר הקמת גדרות בגבול המגרשים הסחירים סביב שטחים ציבוריים.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בתחום שטח התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.

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

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

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חוו"ד הבאות: בקרת תכנון פיזי, כבאות, חשמל, עתיקות, צתא"ל, שפ"ע עצים גננות, עבודה קהילתית, המחלקה לתכנון מבני ציבור, שפ"ע ותושי"ה.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין במגרשים המצרניים.

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

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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

בטבלה בסעיף 5, יש לקבוע שטחי שירות עבור הייעוד במבנים ומוסדות ציבור בתיאום עם מח' תכנון מבני ציבור.

יש לסנכרן תשריט מצב מוצע לתכניות הבינוי.

יש להציג חתכים ברחוב הסדנא.

יש להציג תכנית פיתוח והתייחסות לגגות כבינוי כגגות ירוקים / פעילים לי תכנית האב.

יש לתקן סתירה בין הוראות התוכנית לנספח הבינוי לעניין מספר קומות המסד.

עפ"י חוות דעת מח' מידע תכנוני: היות והתכנית מאחדת את החלקות לתא שטח אחד יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

יש להוסיף לתקנון:

איחוד וחלוקה- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. (בטבלת ההקצאה יש להתייחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא לשטח המדוד שבתכנית, כל אי התאמה בין השטחים בטבלאות ההקצאה לשטחים שבתצ"ר לא תאפשר רישום התצ"ר בטאבו.)

תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. יש צורך בתיקון התקנון וצירוף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.

החלטה

1. בהחלטתה מיום 17.03.24 קבע הוועדה כי השטחים הציבוריים בתכנית יוצעו כלפי צפון, וכי בחלק הצפון מערבי תיקבע כיכר ובחלק הצפון מזרחי יקבע מגרש למבנים ומוסדות ציבור. עם זאת, ובהמשך לפניית מגיש התכנית, הוועדה בחנה בשנית חלוקה זו ומקבלת את המלצת הוועדה המקומית למיקום תא השטח למבני ציבור בחלק הדרום מערבי של התכנית, ואת השצ"פ בחלק הצפון מזרחי, וזאת על מנת להגדיל את שטח החזית העירונית הפעילה כלפי ציר הרק"ל ברחוב התנופה, ועל מנת ליצור רצף של השצ"פ בתכנית עם השצ"פ המצרני המוצע בתכנית 101-1193531 המקודמת ממזרח כפי שהוצג.

	2. יתר סעיפי ההחלטה מיום 17.03.24 עומדים בעינם.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרות התכנית הן הריסת המבנים הקיימים בשטח המגרש והקמת 2 מגדלים המשמשים למגורים, תעסוקה ומסחר כמו"כ קומות מרתף תת קרקעיות. עפ"י כללי תכנית אב תלפיות .בנוסף שינוי יעוד הקרקע מתעשייה למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור , כמו"כ הפרשה לשטח ציבורי פתוח ,מבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת.
עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור , כמו"כ הפרשה לשטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת.
2. קביעת קווי בניין מרביים.
3. קביעת מספר הקומות המירבי ל – 23 קומות סה"כ
4. קביעת סה"כ 145 יח"ד, מתוכם 6 מותנות ו-38 להשכרה.
5. קביעת שטחי בנייה מרביים.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
9. קביעת תנאים בהליך רישוי.
10. קביעת הוראות בגין הריסת המבנה הקיים.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
12. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.

<u>התכנית מציעה שטחים לצורכי ציבור כמפורט:</u>

- שטח של 930.58 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. (ת.ש.3)
- שטח של 1,016.27 מ"ר עבור שצ"פ.
- תוספת של שטח של 397.68 מ"ר עבור דרך.

הפרשות מבונות בס"כ:

- תא שטח -1 בקומות 5-6 משרדים עירוניים בשטח של 904 מ"ר.
- תא שטח 2 בקומה: משרדים עירוניים בשטח 136 מ"ר .
- תא שטח 2 בקומה 5: 2 כיתות גן בשטח 130 מ"ר כל כיתה וחצר בשטח 175 מ"ר לכל כיתה .
- תא שטח 2 בקומה 6: בית כנסת בשטח 350 מ"ר.

תכניות מאושרות:
תכנית 1727 משנת 1972 – התכנית קבעה את ייעוד הקרקע בתחום התכנית לתעשייה .תכנית הרק"ל הקו הירוק מס' 209593 קבעה שטח במצומצם בחלק הצפון מזרחי עבור ייעוד דרך מאושרת בשטח של 45.64 מ"ר.

מצב קיים:
בחלק המערבי של החלקה, נמצא מבנה דו קומתי המשמש למסחר, בחלק המזרחי של החלקה קיים מבנה בן 4 קומות עם כניסה לחניון תת קרקעי מכיוון דרום. בתחום החלקה קיימות מספר מצומצם של חניות עיליות לצד החזית הצפונית, הדרומית והמערבית.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 20/5/25 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 9/6/25.

לתוכנית הוגשו 1 התנגדויות:

<u>התנגדות מספר 1 :</u>
<u>התנגדות עצמית שהוגשה ע"י מגישי התכנית באמצעות משרד עו"ד עמר רייטר ז'אן שוכטוביץ ושות'.</u>

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. אין ישימות כלכלית ובקשה לתוספת זכויות בנייה בשיעור של 190% למגורים בכל אחד מתאי השטח 1+2, וכך שאחוזי הבנייה למגורים בכל אחד מתאי השטח יעמוד על 560%. כמו כן, מציינים כי חוות הדעת השמאיות מתייחסות לתקופה שבה נבדקו אולם חלה עלייה משמעותית בעלויות הבנייה ומבקשים לקחת זאת בחשבון.
2. מבקשים למנות שמאי אחר מלבד מר עופר נקש, מטעם הועדה המחוזית לבחינת התכנית.
3. מבקשים לתקן את גודל החלקות ותאי השטח בתכנית בשל טעות שנפלה ולחשב את שטחי הבנייה וההפקעות בהתאם לשטחים המתוקנים.
4. מבקשים לתקן את טבלת הזכויות בסעיף 5 לשטחי בנייה כוללים.
5. מבקשים להפריד בין תאי השטח בתכנית, הן במימוש הזכויות והן בשלביות הביצוע.
6. מבקשים גמישות בל הנוגע למיקום השטחים הציבוריים בכל אחד מתאי השטח ובכל הנוגע למימושם.
7. מבקשים כי התנאים למתן תעודת גמר בכל אחד מתאי השטח יהיו השלמת הפיתוח של ההשטחים הציבוריים בתחום כל תא שטח, לרבות שטחי ההפרשה המבונה באותו תא שטח ואישור התצ"ר הכולל את השצ"פים באותו תא שטח.
8. מבקשים להפריד את המסד לכל תא שטח בנפרד הן במימושו והן בתנאי שהוצב למימוש המגורים מעליו.
9. מבקשים לתקן את סעיף 7.2 האמור כך שיובהר כי הזמן המשוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום פרסומה למתן תוקף ו כי סעיף 7.2 האמור חל על כל אחד מתאי השטח 1 ו - 2 בנפרד , כך שהועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה ביחס לכל תא שטח בנפרד.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **<u>לדחות</u>** <u>את ההתנגדות ביחס לטענה כי אין ישימות כלכלית ובקשה לתוספת זכויות בנייה בשיעור של 190% למגורים בכל אחד מתאי השטח 1+2, וכך שאחוזי הבנייה למגורים בכל אחד מתאי השטח יעמוד על 560% וכי כי חוות הדעת השמאיות מתייחסות לתקופה שבה נבדקו אולם חלה עלייה משמעותית בעלויות הבנייה ומבקשים לקחת זאת בחשבון</u>: בהיבט השמאי הנושא נבחן ע"י השמאי של הועדה המחוזית ואושר ולכן אין הצדקה תכנונית לאפשר זכויות בנייה מעבר לזכויות שמוצעות בגרסה המופקדת וחריגה מתכנית האב.
2. <u>**לקבל חלקית** את ההתנגדות ביחס לבקשה לתקן את גודל החלקות ותאי השטח בתכנית בשל טעות שנפלה ולחשב את שטחי הבנייה וההפקעות בהתאם לשטחים המתוקנים</u>: נדרשת בחינה של הנושא מול מח' מידע תכנוני, התכנית תתוקן בהתאם לצורך.
3. <u>**לקבל** את ההתנגדות ביחס לבקשה לתקן את טבלת הזכויות בסעיף 5 לשטחי בנייה כוללים</u>: בקשה זו מקובלת מאחר והדרישה לשטחים כוללים נקבעה לאחרונה ע"י מנהל התכנון.
4. <u>**לקבל** חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה להפריד בין תאי השטח בתכנית, הן במימוש הזכויות והן בשלביות הביצוע</u>: יש לקבוע חלוקה של 2 מתחמים נפרדים מזרחי ומערבי, כל מתחם יכלול את השטח הציבורי המשויך לו הכולל את השצ"פ והשטח החום. בכפוף לכך, ניתן לאפשר הקמה של כל תא שטח סחיר בנפרד בתנאי להשלמת פיתוח השטחים הציבוריים והשלמת השטחים הציבוריים המבונים בכל מתחם. יחד עם זאת, תוצע רמפת חנייה אחת מהשטח הדרומי מרח' הסדנא.

5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות ביחס לבקשה לגמישות בכל הנוגע למיקום השטחים הציבוריים המבונים בכל אחד מתאי השטח ובכל הנוגע למימושם. ניתן לאפשר גמישות במיקום השטחים הציבוריים המבונים בכפוף לתיאום ולאישור אגף מבני ציבור. השטחים הציבוריים יוצעו בכניסה נפרדת מיתר השימושים.
6. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לתיקון האמור בסעיף 7.2 כך שיובהר כי הזמן המשוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום פרסומה למתן תוקף במקום 7 שנים וכי הסעיף יחול על כל תא שבנפרד, כך שהועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה ביחס לכל תא שטח בנפרד: זמן פקיעת תוקף של 7 שנים הינו זמן מספק לצורך מימוש התכנית ובהתאם למקובל בתכניות אחרות ברחבי העיר. לאור החלוקה ל-2 מתחמים ניתן לאפשר את הבקשה לקביעת תוקף התכנית לכל מתחם בנפרד.
7. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 14

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**714188**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	**עיריית ירושלים, יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ**
עורך התכנית:	**בריידמן יואל**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**29/01/2023**
כתובת	**שטרן אברהם 47 , קרית היובל**

גוש	חלקה	בשלמות
30415	254	לא
30415	136	כן
30428	25	לא

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
12/05/2025	1. בהתאם להחלטת הועדה מיום 10/07/2023 הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים וכן טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. 2. כמו כן, הוצג היקף יח״ד הנדרש לישימות הכלכלית של התכנית העומד על 160 יח״ד, ובנוסף 8 יח״ד המותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח. 3. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 4. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 10/07/2023 ולהחלטה זו.
10/07/2023	קוורום : דן קינן- יו״ר, אבי בן צור, יצחק רביץ, ענת ישראלי, מאי ברעם, אליעזר ראוכברגר. החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות הוועדה להתחדשות עירונית ואת עקרונות תכנית האב לשכונה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ולהפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : 1 .הוועדה תציין כי התכנית מציעה התחדשות לאחד המבנים הכלולים במגרשים ״האדומים״

בתכנית האב יובלים גנים, המיועדים להתחדשות עירונית מעמיקה. הוועדה רואה חשיבות

רבה בקידום התכנית, המציעה חידוש של הבינוי לצד שיפור השלד הציבורי.

2 .הוועדה תציין כי המתחם הכלול בתכנית מהווה חלק מתהליכי ההתחדשות העירונית של

רחוב שטרן. כך, המתחם שבעניינו מצרני לתכנית מס׳ 0826685-101 הכוללת עשרה מבנים

המיועדים לפינוי בינוי ואשר הוועדה החליטה על הפקדתה. בהמשך לכך, הוועדה תציין כי

התכנית מקודמת בראייה כוללת ורחבה ובהתאמה לשלד הציבורי אשר גובש במסגרת כלל

התכניות המקודמות לאורך רחוב שטרן, ובהתאמה לתכנית האסטרטגית לתחבורה שהוכנה

ע״י צוות תכנית אב לתחבורה.

3 .הוועדה בחנה את חלופת הבינוי המוצעת, הכוללת הקמת מגדל בן 24 קומות מרחוב שטרן,

הכולל מגרש למוסדות ציבור במפלס רחוב יעקב גאוני בשטח של כ-3.0 ד׳ המיועד לשמש

כחצר גן ילדים. הוועדה סבורה כי ניתן לשפר את העמדת המגדל ובהתאם לכך גם את

ההיבטים הציבוריים המוצעים בתכנית.

4 .בהתאם לכך, ובהמשך לחלופת הבינוי העקרונית אשר הוצגה בדיון, הוועדה קובעת כי המגדל

יסובב בכתשעים מעלות, כך שקווי הבניין כלפי הרחובות יקבעו באופן המשכי לקווי הבניין

המוצעים בתכנית המצרנית. בהמשך לכך, החלק הצפוני של התכנית ייועד לשצ״פ במפלס

רחוב יעקב גאוני, אשר יהיה המשכי לשצ״פ המוצע בתכנית המצרנית. גבולות תאי השטח

למגורים ולשצ״פ יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון, כך שהיקף השטח הציבורי במצב היוצא

לא יפחת מסך השטח הציבורי במצב הנכנס.

5 .בהתאם להמלצת הוועדה המקומית תיקבענה בתכנית הפרשות מבונות עבור כיתת גן אחת

בשטח בנוי של 130 מ״ר וחצר ששטחה 175 מ״ר, עבור שימושי חברה וקהילה כגון מועדון נוער

בשטח של 225 מ״ר, ועבור בית כנסת בשטח של 225 מ״ר. בהמשך לשינויים בפריסת יעודי

הקרקע, הוועדה סבורה כי ניתן לנצל את הפרשי הטופוגרפיה בין רחוב שטרן לרחוב גאוני

עבור חצר גן הילדים, ומועדון הנוער ובית הכנסת יתוכננו במפלס רחוב גאוני בנגישות לרחוב

ולשצ״פ המוצע. מיקומם הסופי של מוסדות הציבור יקבע בתיאום עם לשכת התכנון.

6 .בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ״א 35 ,יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור

המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ״ר. מספר יחידות הדיור

יתואם עם לשכת התכנון ושמאי הוועדה ויוצג לוועדה במסגרת הדיון הנוסף טרם הפקדת

התכנית.

7 .תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת החזית המסחרית המוצעת לרחוב שטרן, הבטחת רציפות

המרחב הציבורי בתכנית, איסור על הקמת דירות גן במפלסי הרחוב, תוך הבטחה של שילוב

מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע. רמפת הכניסה לחניון תשולב בבינוי או בקירות

פיתוח ותתוכנן כחלק מנפח הבניין ועיצוב החזית. בנוסף, בהתאם להעמדה הבניין החדשה

תבחן האפשרות לשילוב חדר האשפה בתת הקרקע ללא מופע בחזית לרחוב בתיאום עם

לשכת התכנון.

8 .על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבעו בהנחיית

לשכת התכנון קווי בניין וייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות,

קווי הבניין והחזית המסחרית. בנוסף יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד שטחים שאינם

למגורים לטובת מגורים, ותיקבע הוראת סטייה ניכרת גם בעניין זה.

9 .בתיאום עם לשכת התכנון יבחן הצורך לעריכת התכנית, כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד

וזאת על מנת לאפשר שימושי חניה מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים, תוך הבטחת בתי

גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים.

10 .יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה

הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והדרכים שבתחום התכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו,

וכי תנאי לתעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח

שאושרה.

11 .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.

תחבורה:

12 .הוועדה קובעת כי תחום התכנית יורחב דרומה להסדרת ייעודי הקרקע בחלקה 254 וזאת ע"י

ביטול זרוע הדרך היוצאת מכיכר התנועה המוצעת ברחוב גאוני וקביעת הייעוד כשטח ציבורי

פתוח. יובהר כי תחום ההרחבה הדרומי נועד להסדיר את ייעודי הקרקע בסביבה ועיקרו טכני

ובהתאם לכך לא ייכלל בתחום לאיחוד וחלוקה המוצע בתכנית.

13 .תנאי להפקדת התכנית יהיה הרחבת הדרך ברחוב שטרן להבטחת זכות דרך ברוחב של לפחות

17 מ'.

14 .יקבע בהוראות התכנית כי תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה

בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים. החניה עבור יתר השימושים

תקבע בהתאם לתקן התקף לעת היתר הבניה.

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

התכנית בהתאם להערותיו.

סביבה:

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

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

הסביבה בהוראות התכנית, בהנחיית לשכת התכנון.

17. תנאי להפקדה יהיה הטמעת סעיפים בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 בדבר עמידה ביעד לניהול מי

הנגר בהנחיית לשכת התכנון. כן יקבע תנאי בהליך רישוי בדבר הגשת נספח ניהול נגר הנדסי

מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח הנגר, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.

18. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של שני כוכבים

לפחות.

19. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין.

אחר:

20. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת התכנית ככוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת

בעלים, לרבות בחינת אופן ההתייחסות למגרשים המיועדים לצרכי ציבור המצויים בבעלות

רשות הפיתוח וקק"ל, ועדכון הבחינה הכלכלית ככל שיידרש כפועל יוצא מכך. מסמכי

התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, לרבות מספר יחידות הדיור המוצע בתכנית

והטבלאות המתוקנות אשר יאושרו על ידי היועץ השמאי של הוועדה, יוצגו בפני הוועדה

כתנאי להפקדת התכנית.

21. בהתאם לבדיקת הרשות להתחדשות עירונית ושמאי הוועדה ועל מנת להבטיח תחזוקה

ארוכת טווח של מבנים גבוהים, תיקבע תוספת של שטחים וקומות עבור 7 יח"ד אשר מימושן

יהיה מותנה בכינונה של קרן נאמנות בהיקף של 000,050,6 ₪, שמטרתה הבטחת תחזוקת

מנע, בלאי ושבר. בהמשך לאמור יקבעו בהוראות התוכנית סעיפים אשר יתנו את מימוש יח"ד

אלה בכינונה של קרן התחזוקה ובהתאם להנחיית לשכת התכנון. 22 .תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית, לרבות הנחיות סביבתיות, הנחיות בינוי ותנועה, בהנחיית לשכת התכנון 23 .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. 24 .בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך נהנה מרכזי ממנה צפוי להיות יזם התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 25 .בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 26 .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.	
הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	28/06/2023

בהתייחס לבקשות היזם : התכנית מציעה ממ״קים כפתרון מרחב מוגן, יש לבחון להחליף את הממ״קים בממ״דים על מנת לאפשר פתרון מיגון לכל דירה וגם לצמצם את נפח הבניה הגדול המוצע. - הועדה סבורה כי יש לשנות את הסעיף באופן שיחייב ממ״דים לכל יח״ד בבניין, לאור המציאות הבטחונית בארץ. יש להעביר את מיקום הגן והחצר הצמודה לו לרח׳ שטרן כדי שיהיה בנגישות מקסימלית לשכונה המתחדשת. - -במקום סעיף זה- לאור העובדה שרוב ההפרשות ניתנות על רחוב שטרן בתכניות המקודמות ברחוב ניתן להשאיר את גן הילדים במפלס רחוב גאוני ולצרף אליו את השטחים הציבורים הנוזפים המוצעים בהחלטה. מסחר יוצע לחזית רח׳ שטרן בלבד, יש לבטל את המסחר לרח׳ גאוני, ולהציע במקומו הרחבת השטח הציבורי המבונה הנדרש. -במקום סעיף זה יש לתקן ולקבוע כי ניתן להשאיר את האפשרות למסחר קטן מקומי גם לרחוב גאוני. לא תותר בניית מרפסת לדירות מגורים מעל חצר הגן- - במקום סעיף זה יש לתקן ולקבוע כי ניתן לבטל את הסעיף ולקבוע כי הנושא ייבחן לעת התכנון המפורט של הבניין בתיאום עם מהנדס העיר. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 2 מ׳. לתקנות בהתאם סעיף 4.1 ז׳ סעיף קטן3 בהוראות התוכנית.- - במקום סעיף זה יש לבטל ולקבוע כי לא תהיה מגבלה לעומק המרפסות כל עוד יוצעו במסגרת קווי הבניין המוצעים. סעיף 4.1.2 א׳ בדבר הוראות בינוי להלן הערות : א. למספר סעיפים קטנים ב. לערוך סעיף מרפסות בנוסח הבא : תותר בניית מרפסת בשטח ממוצע 12 מ״ר, מקס׳ 14 מ״ר לכל יח״ד- הסעיף יבוטל יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות-- במקום סעיף זה יש לתקן ולקבוע כי יש לקבוע כי הנושא יתואם מול אגף תברואה בהתאם להנחיות המרחביות בשלב היתר הבניה. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.	
להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התוכנית המוצעת חלה על ״מתחם אדום״ – מתחמי בינוי הנדרשים לפתרון מעמיק של התחדשות עירונית, למרות זאת המכפיל (5.7) הינו גבוה ביחס לתכניות אחרות באזור. יש לקבל חוו״ד שמאית שתבחן את תקן 21, ולהפחית בהיקפי הבניה בהתאם. וזאת לאור עומס הפרויקטים הרבים ברחוב שטרן.	29/03/2023

התכנית מציעה ממ״קים כפתרון מרחב מוגן, יש לבחון להחליף את הממ״קים בממ״דים על מנת לאפשר פתרון מיגון לכל דירה וגם לצמצם את נפח הבניה הגדול המוצע.

התכנית מציעה הוספת שטח שביעוד ספורט ונופש ושינוי ייעודו למבני ציבור לצורך חצר גנ״י וחצר של המסחר. תכנון זה אינו מקובל ויש לגרוע את תא השטח הזה מהתכנית. חצר הגנ״י תוצע בתוך מגרש המגורים.

מוצעת בתכנית החלפת שטחים של מגרש המגורים המאושר עם החלקה המצרנית ממערב לצורך הרחבת רחוב שטרן והזזת מגרש המגורים מערבה, ומוסיפה שטח זיקת הנאה לצורך הרחבת המדרכה. יש להרחיב את שטח הדרך במקום זיקת ההנאה כך שהמדרכה לא תפחת מ-3.5 וחתך הרחוב יתאם את המלצות עבודת צוות תכנית אב לתחבורה.

יש להגדיל את ההפרשה המבונה לשטח של 450 מ״ר לצורכי חברה רווחה, דת וקהילה שיחולק ל-225 מ״ר עבור מועדון נוער/ אולם רב תכליתי ו- 225 עבור שימוש בית כנסת. יש להעביר את מיקום הגן והחצר הצמודה לו לרח׳ שטרן כדי שיהיה בנגישות מקסימלית לשכונה המתחדשת. על השטחים הציבורים להיות במקומות מייטבים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור ואגף מבני דת כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע״ש עיריית ירושלים בהתאם לחוו״ד אגף נכסים.

התכנית מציעה חיבור לרחוב גאוני המתוכנן באמצעות תוספת שטח לדרך ומתעלמת מהזרועה (שיוצאת ממעגל התנועה) המאושרת. יש לתאם את מפלסי הדרך המוצעת עם הדרך המאושרת (שלא קיימת בפועל) ועם המשך הדרך המוצעת בתכנית 826685, וכן יש לבטל את הזרוע המאושרת שמתייתרת בשל תכנון זה.

בחזית רח׳ שטרן יש לקבוע קו בניין לקומת מסחר לקו אפס, למחוק זיקת ההנאה לכיוון הרחוב ולקבוע קו בניין 3 מ׳ לקומות מעל מסחר.

בחזית לרחוב גאוני קו הבניין התחתי יסומן בקו 0 ולא יחרוג משטח המגרש. קו הבניין העילי בפינה הדרומית יסומן בקו ישר ללא גריעת הפינה.

קומת הכניסה מרח׳ שטרן בגובה של שתי קומות למסחר ולובי. גובה קומות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות. לא תותר קומה גבוהה למגורים יש לתקן המפלסים והחתכים בנספח, ולהנמיך את הבינוי בהתאם.

מסחר יוצע לחזית רח׳ שטרן בלבד, יש לבטל את המסחר לרח׳ גאוני, ולהציע במקומו הרחבת השטח הציבורי המבונה הנדרש.

הכניסות לבניינים יוצעו ללא מדרגות ובתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס״מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

יש להטמיע סעיפי הפקעה בהתאם לחוו״ד אגף נכסים, כמפורט בהערות טכניות.

בנספח בינוי מפלס כניסה מרח׳ גאוני – לא ברור השימושים המוצעים בחללים שבין המסחר לחניה. החלל שממוקם בצמוד לרחוב וניתן לאוורר ישמש להרחבת השטח הציבורי המבונה.

לא תותר בניית מרפסת לדירות מגורים מעל חצר הגן.

יש להרחיק את חדר האשפה משטחי ציבור להעביר לתת״ק, אין לייצר כניסת רחבים כפולה בתחום המדרכה. הכניסה לחדר האשפה תהיה מאותה הכניסה

המתוכננת לכלל הרכבים.

במקום חדר האשפה תוצע הרחבת השטח הציבורי.

העצים הבוגרים הערכיים שמחוץ למגרש יסומנו לשימור. תנאי לתעודת גמר נטיעת עצים לכל אורך החזיתות הפונות לרחוב, בתיאום עם אגף שפ״ע.

יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. בהתאם לכך למחוק בהוראות התוכנית סעיף 4.1 ז׳ סעיף קטן 5 בדבר בניית מתקנים טכניים מחוץ לקוי בניין.

יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח״ד שגודלן לא יעלה על 55 מ״ר (כולל ממ״ד)

סעיף 4.1.2 א׳ בדבר הוראות בינוי להלן הערות: א. למספר סעיפים קטנים ב. לערוך סעיף מרפסות בנוסח הבא: תותר בניית מרפסת בשטח ממוצע 12 מ״ר, מקס׳ 14 מ״ר לכל יח״ד. ג. למחוק סעיף בדבר קומת גלריה ד. למחוק סעיף בדבר ניוד שטחים. ה. למחוק סעיף בדבר הגדלת מס׳ יח״ד

יש להוסיף לטבלה 5 מספר קומות.

סימון עצים בתשריט לא תואם לסקר העצים יש להתאים בין תוכניות.

יש לפעול לשימור העצים בוגרים בעליי ערכיות בשולי המגרש כמו למשל עצים בתחום המדרכה הרחבה של רח׳ שטרן.

תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ״ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ״ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5מ׳ לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 2 מ׳. לתקנות בהתאם סעיף 4.1 ז׳ סעיף קטן3 בהוראות התוכנית.

סעיף 4.1 ז׳ סעיף קטן 4 בהוראות בדבר גגון כניסה מיותר ויש למחוק אותו.

יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם מרחבים ציבוריים.

יש להגביל גובה גדרות לסה״כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי., קירות התמך המוצעים לחזית האחורית לא מקובלים יש לפלס את הבנין והקומות עם המפלס של הרחוב האחורי המתוכנן צפונה.

יש להוסיף לסעיף סטיה ניכרת - קוי בניין, מספר יח״ד

יש לקבל ולהטמיע את חוו״ד של מחלקת איכות הסביבה ולערוך בחינה מיקרו אקלימית לרוחות ודוח אקוסטי לבחינת מפגעי רעש מהכביש למגורים ומבני ציבור.

תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים

לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתי. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.

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

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

המבנה יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות

התוכנית כוללת איחוד חלקות יש לצרף נספח איחוד וחלוקה כולל טבלאות איזון

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.

סעיף 7.1 בדבר שלביות ביצוע לא מקובלת , יש למחוק את הטבלה. הבניה של התוכנית תהיה בהינף אחד

יש לשנות סעיף 7.2 בהוראות התוכנית, בדבר פקיעת תוקף התכנית מ-10 שנים ל-7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.

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

תנאי להפקדה קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.

להוסיף הוראות לקרן תחזוקה ל 10 שנים לפחות.

השלמות חוו"ד של הגורמים הבאים: צוות בקרת תכנון פיזי, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, חח"י, מחלקת מידע תכנוני, אגף שפ"ע-תחזוקת כבישים ומדרכות, אגף שפ"ע מחלקת גננות, המחלקה להתחדשות עירונית בהרל"י, מחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא, המחלקה לעבודה קהילתית

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

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

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

הערות טכניות

יש להוסיף מפלסים בתוכנית פיתוח

למחוק סעיפים קטנים בטבלה 5 ולהעבירם להוראות בינוי במידת הצורך ובתאם לתנאים בחוו"ד זו.

טבלה 3.2 יש פער בין סה"כ שטח מצב מאושר לסה"כ שטח מצב מוצע - לתקן

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

בתא שטח מספר __ תבננה 3 כיתות גן. כל אחת תהא בהיקף 130מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה175 מ"ר. בתא שטח מספר_____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ 250 מ"ר אשר ישמש עבור בית כנסת בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבורים: גן הילדים, החצר ושטח לבית כנסת.

מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה

להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.

רישום שטחים מבונים

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף

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

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

יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:

הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה

	תשכ״ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן : א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע״י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
02/02/2022	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה התכנית על מנת להסדיר את כביש הגישה למתחם החלטת הוועדה להצטרפות אינה מחליפה את הסכמות הנדרשות בהתאם לתקנות לצורך הגשת תכנית . יש לבחון את המכפיל הכלכלי המוצע שנראה גבוה ביחס לתכניות שמקודמות באזור.

תיאור חדש להתנגדויות
התוכנית עוסקת במגרש ברח' שטרן אברהם 47, קריית היובל, חלקה 136 בגוש 30415. <u>התוכנית החלה בשטח המגרש:</u> תוכנית 1648ה משנת 1997 – שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 ומאזור מגורים רב קומות, לאזור מגורים מיוחד, הגדלת שטחי הדירות ב 30 מ"ר עד 42 מ"ר לדירה והגדלת סה"כ שטחי בניה ב 20.682 מ"ר. <u>תאור מצב קיים:</u> מבנה שיכון בן 9 קומות, הכולל 34 יחידות דיור להריסה. <u>התוכנית מציעה:</u> שינוי ייעוד למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, הקמת מגדל בן 26 קומות כולל 160 יח"ד. בנוסף מוצעות זכויות מותנות עבור 8 יח"ד בקומה נוספת אשר מותנות בהקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדל. התכנית מציעה הפרשות לצורכי ציבור עבור כיתת גן, מועדון נוער ובית כנסת בהיקף של 450 מ"ר ושטח ציבויר פתוח בהיקף של 1.5 דונם. התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 30/05/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 29/07/2025 .

לתוכנית הוגשו 1 התנגדויות:

<u>התנגדות מספר 1 :</u>

אסף שפנייר, ת.ז. 031504244. ההתנגדות מוגשת בשם מנהל קהילתי יובלים ע"ר 580570034.

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. התוכנית מוסיפה מספר יח"ד משמעותי לשכונה שעוברת התחדשות עירונית אינטנסיבית. העומס יגרע בעתיד לאיכות החיים בשלל תחומים: עומס על השלד הציבורי, שטחים ציבורים וגני משחקים, רשת התחבורה והמדרכות. מבקשים להקטין את מכפיל התוכנית ומספר יח"ד.

2. נוצר מצב של מגרש בודד בשטרן 45 אשר לא מקודם בו תהליך של פינוי-בינוי ונמצא בין שתי תוכניות התחדשות עירונית. מבקשים ניסיון לצרף את שטרן 45 לגבולות התוכנית. יכולות להיות לכך השפעות על חתך הרחוב העתידי – רוחב המדרכות ועל הכוונה העתידית לשנות את רחוב שטרן לרחוב דו סיטרי.

.3

3.1.1 ע"פ הוראות התוכנית, אפשר 32 "דיוריות" נוספות. כשהדיורית אינה נחשבת כיח"ד בפני עצמה, היא לא מקבלת תקן חניה, שנוצר מצב שתקן חניה הוא פחות מ1:1 אם מחשיבים אותם כיח"ד. ולאור מצוקת חניה שהולכת ובוגרת, זה יכול לגרום למצב של ריבוי כלי רכב שיחנו את רכבם במפלס הרחוב, שאינו רצוי ברמה השכונתית.

מצד שני, דיוריות עלול להעמיס על השלד הציבורי כתוצאה מחישוב אוכלוסייה שאינו תואם למציאות. כך, יש השלכות על חישוב הפרוגרמה הציבורית.

3.2 בנייה ירוקה היא ידידותית לסביבה ולמשתמש המעודדת חסכון במשאבים לרבות צריכה חשמל מים, מיחזור פסולת, ומשפרת את תנאי המחייה בבניין. מבנים ירוקים יותר בריאים מכיוון שמשתמשים בחומרים שאינם פולטים מזהמים או קרינה לאוויר, עם אוורור, חשיפה ואקוסטיקה טוב יותר. ע"פ הוראות התוכנית מבני המגורים יעמדו בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמה של 2 כוכבים לפחות.

3.3 הוספה של גגות ירוקים בנוסף לחיוב התקן של בניה ירוקה, כחלק מהתוכנית עם הכנה עבור התקנת פאנלים סולאריים ו/או תשתית לגגות ירוקים.

3.4 כרגע התוכנית מגבילה את קירות התמך בתוכנית ל-7 מטר, גובה רם לקירות תמך.

.4

4.1 התוכנית נמצאת בקרבה של כ-400 מ' מתחנת רק"ל עתידית – תחנת קוליץ, קו הסגול העתידי ינוע בחלקו על התוואי של קו האדום. לפי צתא"ל, קו האדום יעמוד בתרחיש פיתוח של 15,000 יח"ד עם רמת נסיעה במקטע שבין קרית מנחם אל התחנה המרכזית המוגדרת כסבירה. אבל, הם לא הכניסו לחישוב את רכס לבן המכיל 6,200 יח"ד ואם סוכמים אותם אז נעבור בהרבה את תוספת 15,000 יח"ד למרחב. בסופו של דבר, איכות הנסיעה היא משמעותית לגבי בחירה של תושב לגבי אופן הניידות שלו – אם רמת הנסיעה תישאר ברמה סבירה ואף פחות מכך, תושבים רבים לא ישתמשו ברק"ל, שזה יוביל לעומסים נוספים על רשת הדרכים.

4.2 התוכנית מציעה מעלית בתא שטח 1 לטובת נגישות בין הרחובות שטרן וגאוני. מכיוון שתא שטח 1 לא ביעוד ציבורי, המעלית לא תהיה בפועל "ציבורית".

.5

5.1 בתוכנית יש מספר שימושים שונים (כגון מגורים, מבנה ציבור, גני ילדים ומסחר) וצריך להוסיף בהוראות הפרדת מקומות חניה המיועדים לשטחי המגורים לבין החניות המיועדים אחרים.

5.2 חניית אופניים לא יאוחדו עם המחסנים הדירתיים על מנת להבטיח חנית אופניים מתפקדת.

5.3 לחייב פתרון של פריקה וטעינה בתת הקרקע לטובת המסחר.

.6 לקבוע בהוראות התוכנית כי מבנה הציבור ימוקם בשטח איכותי בסמוך לשצ"פ המוצע ובצורה שתאפשר כניסה של אור טבעי אל המבנה.

.7

7.1 בהוראות התוכנית לא מצוין מהו העומק לטובת נטיעות העצים בשצ"פ או מול מי הנושא צריך להיות מתואם.

7.2 סקר עצים מפרט כ 17 עצים לכריתה. השתילים שיתווספו אינם יכולים לפצות על הפגיעה העצומה בסביבה ובציבור בשל כריתת העצים. מכיוון ייקח לעצים הצעירים 10 שנים לגדול לממדי העצים הנוכחיים ולתת ערך אקולוגי כמו דל העצים המבוגרים.

8. החשיבות של מרחבים מוגנים ידועה לנו היטב מהתקופה האחרונה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לתת תוקף

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין מכפיל גבוה ביחס למכפיל המקובל בשכונה, התכנית מציעה מכפיל גבוה מהממוצע השכונה של כ 4. 7 תנאי למתן תוקף יהיה בחינה שמאית חוזרת וצמצום שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור בהתאם..

2. **לדחות** את ההתנגדות לדרישה לצרף את שטרן 45 לגבולות התוכנית, התכנית מקודמת על חלקה אחת בלבד כפי שמקודמת על בחלקה 43, התכנית לא פוגעת ביכולת של חלקה 45 לקדם תכנית להתחדשות עירונית, **נכון שקיימת העדפה לתכנון של מתחם שלם כדי לאפשר את הרחבת כל רחוב שטרן כמוצע בכל התכניות לאורך הרחוב אבל מכיוון שמדובר על מתחם אדום על פי תכנית האב ניתן לאפשר גם התקדמות בשלבים לכל בניין שבשל להגיש תכנית ולהתקדם.**

3. **לדחות** את ההתנגדות שלא לאפשר את שימוש דיוריות, ע"פ הוראות התוכנית, התוכנית יכולה לכלול כ-20% דיורית מסך יח"ד שבתוכנית כפי שמקובל בתכניות דומות וזאת על מנת לאפשר תמהיל מגוון של פתרונות דיור בהתאם להחניות של מנהל התכנון בעניין זה.

a. **לקבל** את ההתנגדות לעניין קביעת עמידה בתקן של בניה ירוקה ברמה של 3 כוכבים ואף 4 כוכבים לטובת העלאת התרומה של המבנים עבור התושבים המתגוררים במתחם ולטובת הסביבה כולה, - בניה ירוקה היא לא רק ידידותית לסביבה ולמשתמש אלא גם מאפשרת הפחתת עלויות התפעול בגלל הצמצום משמעותי של צריכת החשמל והמים, יש לתאם את הנושא מול המחלקה לאיכות הסביבה

b. **לקבל** את ההתנגדות לעניין הוספת גגות ירוקים/מייצרי אנרגיה.- יש לקבוע סעיף מתאים

בהוראות התכנית .

c. **לקבל** את ההתנגדות לעניין צמצום של קירות התמך בתוכנית כך שיוגבלו ל-3 מטר.= כפי שמקובל בבניה חדשה יש להימנע ככול הניתן מקירות תמך גבוהים וכן יש לקבוע כי במידה וי צורך בקירות הם ידורגו למספר קירות בגבה מקסימלי של 3 מטרים.

3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין היקף מצטבר של יחידות דיור בשכונה שעולה על 15000 יח"ד ללא קבלת מענה תחבורתימספק והעמסה על הרכבת הקלה מה שיגרום למעבר לרכב פרטי- במסגרת עדכון תכנית האב ניתן מענה לככל יחידות הדיור המתווספות בשכונה ונתנו המענים גם בנושא התחבורית.

a. **לקבל** את ההתנגדות לעניין הקמת המעלית כמעלית ציבורית ומי שהיה אחראי על הנושא של התפעול ומדיניות הפעלתה תהיה הרשות המקומית- התכנית אינה קובעת מי יתחזק או יפעיל את המעלית הציבורית דבר שייקבע במסגרת היתר הבניה.

.4

a. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הפרדת מקומות חניה בין השימושים השונים, מדובר בשאלה תפעולית ואין צורך לקבוע זאת במסגרת תכנית בינוי מנחה.

b. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין הפרדת חניות אופניים, יש להוסיף מחסן נוסף לצורך חניית אופניים כללית לבניין ולא כחלק מהמחסנים הדירתיים למקם אותם במקום נגיש ליציאה לרחוב שטרן על מנת לעודד תחבורת אופניים בשכונה.

c. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פריקה וטעינה בתת הקרקע לטובת המסחר, התכנית מציעה מסחר ותעסוקה בהיקף של 1120 מ"ר בלבד , מדובר על היקף מצומצם שלא מחייב פריקה וטעינה בתת הקרקע ושינוי של כל החנייה כך שתתאים לכך, הניתן בהיקפים כאלה לתת מענה בתחום הדרך.

5. **לקבל** את ההתנגדות לעניין קביעת מבני הציבור בשטח איכותי בסמוך לשצ"פ המוצע ובצורה שתאפשר כניסה של אור טבעי אל המבנה.- המיקום של במבני הציבור צריך להיות מיטבי והוא יתואם בשלב היתר הבניה מול אגף מבני ציבור.

6.

a. **7.1 לקבל** את ההתנגדות לעניין נפח בתי גידול עבור פיתוח ונטיעות, יש להוסיף בהוראות

התוכנית שהעומק שיקבע עבור שתילות עצים יעשה בתיאום ע"פ הנחיות רשות הסביבה או אגף שפ"ע.

b. **7.2 לדחות** את ההתנגדות לעניין שיש לשמור כמות רבה ככל האפשר של עצים ולשקול העתקות ולא כריתות, לעצים ערך נופי רב וגם אקולוגי וכריתת שלהם גורמת להשלכות ישירות ברורות על בריאות הציבור.- מכיוון שמדובר על חלקה קטנה יחסית ובניה אינטנסיבית וצפופה בחלקה קטנה קשה להימנע מעקירת עצים, יש לבוע כי חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה נטיעת לפחות 3 עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.

7. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין חניון תת קרקעי שיוכל לשמש כמרחב מוגן לשהייה ארוכה (עם אישור בהנחיית פיקוד העורף), הנושא ייבחן בשלב היתר בניה מו למהנדס העיר.

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

מספר סידורי: 15

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**879577**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	**חיים שלום**
עורך התכנית:	**ביטמן בועז**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**21/11/2022**
כתובת	**הנריטה סולד 11 , קרית מנחם**

גוש	חלקה	בשלמות
30436	30	כן
30436	31	לא
30436	1	כן
30436	29	כן
30435	31	כן

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
12/05/2025	1. בהתאם להחלטת הועדה מיום 23/05/2024 הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים וכן טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. 2. בפני הוועדה הוצגה חלופת הבינוי הכוללת מבנה בן 42 קומות, כיכר עירונית ושצ״פ הסמוך לתחנה הרק״ל. 3. כמו כן, הוצג היקף יח״ד הנדרש לישימות הכלכלית של התכנית העומד על 218, ובנוסף 14 יח״ד המותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 4. ייקבע במסמכי התכנית תחום זיקת הנאה לכניסה ברכב עבור תכנית -101 1276328 לצורך כניסה משותפת לחניון תת קרקעי מכיוון רחוב מקסיקו, התכנית הראשונה שתגיע לשלב המימוש ע״י היתר, תכלול בתחומה את הרמפה. 5. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 23/05/2025 והחלטה זו.
23/05/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו״ר, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית באחד המתחמים ״המיוחדים״ בהתאם לתכנית האב, ואשר מאפשרת את התחדשות הבינוי ותוספת יח״ד תוך שדרוג המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן : 1. הוועדה תציין כי התכנית בעניינו כלולה באחד המתחמים ה״אפורים״

בתכנית האב, המיועדים לפרויקטים מיוחדים לאורך השדרות הראשיות של הרובע. התכנית מקודמת בוועדה מזה למעלה משנה, ובפרק זמן זה נערכו מספר דיונים במסגרתם נבחנו חלופות שונות לקידום התכנית, בהתייחס לתחום התכנית והמבנים שיכללו בה להתחדשות עירונית, ובהתאמה חלופות לבינוי המוצע ואיכות המרחב הציבורי המתקבל. זאת לצד בחינת ישימות התכנון בהתייחס להסכמות בעלי העניין לקידום התכנית. בתמצית יובא הליך התכנון עד כה:

2. חלופה א: התכנית הוגשה ועמדה בתנאי הסף במתכונת אשר כללה שני מבנים המיועדים להתחדשות עירונית ברחוב איסלנד 16 ורחוב איסלנד 22, ואת חלקה 29 בייעוד שצ"פ בפינת הרחובות מקסיקו והנרייטה סאלד. בחלופה זו מוצע בינוי גבוה בתחום השצ"פ, בניה מרקמית לאורך רחוב הנרייטה סאלד וכן שדרוג של שביל לחיבור רחוב איסלנד לפינת הרחובות.

3. חלופה ב: בהמשך להמלצת הוועדה המקומית ופניית דיירי המבנה ברחוב מקסיקו 2 להצטרף לתכנית, הוצגה חלופה הכוללת גם את המבנה ברחוב מקסיקו 2, מציעה בינוי גבוה בתחום השצפ בחלקה 29, כיכר עירונית משמעותית יותר באזור תחנת הרכבת העתידית ובניה מרקמית לאורך רחוב הנרייטה סאלד.

4. חלופה ג: בהתאם להחלטת הוועדה הוצגה חלופה מצומצמת ללא בינוי בתחום השצ"פ בחלקה 29, ואשר אינה כוללת את המבנה ברחוב מקסיקו 2. מטבע הדברים חלופה זו הציעה כיכר עירונית מצומצמת יותר בשטחה, לצד שטח למוסדות ציבור בחלק המערבי. יצוין כי מבחינת לשכת התכנון עלה כי קיים קושי בהסדרת כניסה לחניון הדרוש לתכנית מכיוון רחוב הנרייטה סאלד, בו עוברת הרכבת הקלה.

5. חלופה ד: אשר הוצגה בדיון זה, הכוללת את המבנה ברחוב מקסיקו 2 ומציעה ריכוז של הבינוי במבנה אחד גבוה מעל מסד בתחום השצ"פ בפינת הרחובות, והקצאת יתרת השטחים בתחום התכנית לשטחים ציבוריים עבור כיכר, שצ"פ ושבילים. יצוין כי היקף השטחים הציבוריים בקרקע בחלופה זו הינו הגדול מבין כלל החלופות. כן הוצגה אפשרות לקידום חלופה במתווה זה גם ללא צירוף המבנה ברחוב מקסיקו 2.

6. להשלמת התמונה יצוין כי בצמוד לתכנית בענייננו הוגשה בחודש ינואר 24 תכנית 1276328 "התחדשות עירונית איסלנד – מקסיקו", שעניינה התחדשות עירונית לחמישה מבנים שכנים למתחם. התכנית טרם עמדה בתנאי הסף של לשכת התכנון המחוזית. עקרונות תכנית זו הוצגו לוועדה בדיון פומבי ביום 14.08.23, והוועדה פנתה בדיון 19.02.24 לבעלי העניין בשני המתחמים לבחון את האפשרות לקידום תכנית משותפת או תוך תיאום הבינוי על מנת לטייב את מערך הבינוי והשטחים הציבוריים השונים.

7. הוועדה, לאחר בחינת החלופות השונות שהוצגו, ולאחר ששמעה את עמדת בעלי העניין בדיון בענייננו, סבורה כי חלופה ד' כאמור, הכוללת את המבנה ברחוב מקסיקו 2, ומציעה ריכוז של הבינוי בשצ"פ בפינת הרחובות והקצאת יתרת השטחים לצרכי ציבור היא החלופה המיטבית.

8. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, הוועדה תציין כי הגם שהשצ"פ בפינת הרחובות כולל מספר עצים בוגרים, הוא אינו נגיש, מנותק ממפלס הרחוב ואינו משתלב ברקמה העירונית באופן מיטבי, ואינו מבנה את הפינה העירונית המשמעותית במקום בצורה איכותית. על כן סבורה הוועדה כי להקמת הבינוי בפינת הרחוב תוך יצירת דופן פעילה ומעורבת שימושים כלפי הרק"ל ויצירת שצ"פ חלופי גדול יותר, עדיפות תכנונית. כמו כן מאפשרת חלופה זה כניסה מיטבית לתחום החניון מכיוון רחוב מקסיקו, יצירת כיכר באזור התחנה, וכי הבינוי בתחום זה עשוי לאפשר גם מתווה של הקמת הבינוי בטרם פינוי חלק מהמבנים, ובכך להקל על הליך ההתחדשות.

9. עוד תציין הוועדה כי יש לתת משמעות לעובדה כי התכנית בענייננו מקודמת מזה למעלה משנה, וכי היקף ההסכמות מקרב בעלי העניין בה כפי שהוצג בדיון הראשון בעניינה הינו גבוה. מאידך, התכנית הצמודה אשר הוגשה טרם עמדה בתנאי

הסף. בהמשך לאמור, ולאחר בחינה תכנונית מקיפה של מכלול החלופות כאמור, הוועדה מחליטה על הפקדת חלופה זו כאמור.

10. היקף הבינוי ומספר הקומות במבנה יתואם עם לשכת התכנון ושמאי הוועדה, בהתייחס לכושר הנשיאה של המתחם וישימות התכנית, לרבות קביעת זכויות ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדל המוצעים בתכנית.

11. תחום התכנית יכלול את השביל לכיוון דרום לרחוב איסלנד. קווי הבניין כלפי השבילים ייקבעו בהנחיית לשכת התכנון ויקבעו הוראות לשילוב אמצעים מכניים להנגשה כדוגמת דרגנועים בתחום השביל. כמו כן, יבחן הצורך בעריכת התכנית כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים.

12. השטחים הפנויים מבינוי כלפי הרחובות והמרחב הציבורי בהתאם להעמדת הבינוי יקבעו בייעוד שצ"פ או כיכרות עירוניות בהנחיית לשכת התכנון. כלפי שטחים אלו יוצעו שטחי מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים מבונים במפלסי הקרקע.

13. יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומת הקרקע במפלס רחוב סאלד ומקסיקו יהיו למסחר, לתעסוקה, למבנים ולמוסדות ציבור ומבואות בלבד. כן יקבע כי לא יתאפשר שימוש למגורים בקומת הקרקע, לרבות דירות גן, וכן כי לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה. על מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב, יקבע בהוראות התכנית כי הוראות אלה מחייבות וכי סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.

14. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי פיתוח בקנ"מ 1:500 למפלסי הקרקע בכל שטח התכנית אשר תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות עבור המעברים ושטחי השצ"פ / כיכרות.

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

16. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין והמיקום העקרוני של שטחי המסחר. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד שטחי מסחר, תעסוקה או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.

17. על מנת להבטיח מופע ראוי של הבינוי המוצע, ייקבעו בהנחיית לשכת התכנון קווי בניין נפרדים למפלסי הבינוי השונים, בהתאם לבינוי שהוצג.

18. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של השטחים הפרטיים עם השטחים הציבוריים.

19. תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת רציפות המרחב הציבורי, בהנחיית לשכת התכנון.

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

21. 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.

22. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. בהמשך לאמור, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.

23. לאור הסמיכות לקו הרכבת הקלה יקבע תקן חניה מופחת של 1:1 עבור כל יח"ד, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים אשר לא יוצמדו ליח"ד.

24. יקבע בהוראות התכנית כי החצר התפעולית ורמפות כניסה לבניינים יתוכננו תחת הבניין המוצע, וזאת על מנת לא לפגוע במרחב הציבורי המקיף ובאופן שיצניע אזורי תפעול ומערכות מהרחוב.

25. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים, תיקבע בתכנית הפרשה מבונה שתי כיתות גן בשטח של 130 מ"ר ו- 175 מ"ר לשטחי חצרות כל אחת. כמו כן יוצע שטח בהיקף של 400 מ"ר עבו צרכי חברה, קהילה ותרבות כגון שלוחת מתנ"ס.

26. יקבע תנאי ברישוי הבניה בדבר הגשת עדכון למיפוי אוכלוסיות ייחודיות אל המחלקה לעבודה קהילתית בעיריית ירושלים.

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

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

אחר

29. התכנית תערך כתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדה יהא עריכת טבלאות הקצאה ואיזון בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות ומסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו יוצגו בפני הוועדה, בדיון פנימי נוסף, כתנאי להפקדת התכנית.

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

31. 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.

32. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

33. 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.

34. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

21/05/2024

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי, מתן כתריאל.

החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון.

15/04/2024	התכנית ירדה מסדר היום.
19/02/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי, יצחק רביץ. החלטה : הוועדה קוראת למגישי התכנית וכן למגישי תכנית מס' 101-1276328 (איסלנד-מקסיקו) הצמודה להציג לוועדה בישיבתה הבאה הסכמות בדבר קידום מתואם או משותף של התכניות.
18/12/2023	התכנית ירדה מסדר היום.
18/09/2023	קוורום : שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, יצחק רביץ, ישראל קלרמן, שרון אופנר. החלטה : לאחר בחינת החלופות השונות שהוצגו בדיון ביום 23.02.27 וביום 23.08.14 ,בחינת המלצת הוועדה המקומית ושמיעת נציגי חלקה 3 ,ובהמשך לישיבות תיאום שנערכו בלשכת התכנון, הוועדה מחליטה על המשך קידום התכנית כדלקמן : 1 .הוועדה תציין כי עומדות בפניה שתי חלופות תכנון במרחב המצויות בשלבי קידום שונים. 2 .חלופה 1 – התכנית בעניינו - ביוזמת חברת טעמן, הכוללת את המבנים ברחוב איסלנד 22,16 ואת המבנה ברחוב מקסיקו 2) חלקה 3 ,(וזאת בהתאם להחלטת הוועדה מיום 23.02.27 .יצוין כי התכנית כפי שהוגשה בתנאי הסף לא כללה את חלקה 3 ,וזו נוספה בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ועמדת נציגי הבעלים בחלקה 3 כפי שהובאה בדיון מיום 23.02.27 .תכנית זו מציעה בניה על תחום השצ"פ בפינת הרחובות (החורשה), כיכר עירונית מול תחנת הרכבת ובינוי ותמהיל שימושים בהתאם למדיניות הרק"ל הכולל מגדל אחד ושני מבנים עד 10 קומות. 3 .חלופה 2 – אשר טרם גובשה לידי תכנית וטרם הוגשה – ביוזמת חברת תב"ע קפיטל, כוללת את המבנים בתכנית טעמן, יחד עם חמישה מבני מגורים נוספים, וכן מבנה ציבורי ושטח

לשצ״פ. תכנית זו מציעה שמירה על השצ״פ הקיים בפינת הרחובות (החורשה), בינוי ותמהיל

בהתאם למדיניות הרק״ל הכולל ארבעה מגדלים ושלושה מבנים בגובה 12-13 קומות, וכן

כיכר עירונית, שצ״פ, מגרש עבור בית ספר ויצירת דרך חדשה אשר תוכל לשמש ככניסה

חדשה לשכונה מכיוון רחוב הנרייטה סאלד. תכנית זו כאמור טרם הוגשה, טרם נבחנה על ידי

לשכת התכנון וטרם הובהר היקף ההסכמות לה מקרב בעלי העניין. עוד יצוין כי בהתאם

לפניית נציגי חלקה 3 ללשכת התכנון לאחר הדיון בתאריך 23.08.14 ,הובהר כי בעלי העניין

בחלקה 3 מעוניינים להיכלל ביוזמה זו.

4 .הוועדה תציין כי לצד היתרון שבקידום תכנית בראיה מתחמית רחבה, עומד בפני הוועדה

השיקול של ישימות התכנון הקשורה בהסכמות בעלי העניין השונים במרחב ובשלבי הקידום

של היוזמות השונות. כמו כן תציין הוועדה כי היקף תכנית טעמן הינו ראוי מבחינה תכנונית

ובייחוד לאור העבודה כי מדובר במתחם המצוי לאורך חזית הרכבת הקלה.

5 .בהמשך לאמור, הוועדה מבקשת לבחון חלופת תכנון נוספת, אשר תאפשר מצד אחד את

קידום התכנית בענייננו (טעמן), המצויה בשלבים מתקדמים ומציעה את התחדשות המבנים

והשלד הציבורי, לצד שמירה על האפשרות לקידום היוזמה המתחמית ככל וזו ותתגבש לכלל

תכנית. כמו כן תאפשר חלופה זו שמירה על החורשה הקיימת בפינת הרחובות, וזאת בהתאם

למתווה שנקבע בתכנית האב לשכונה. על כן הוועדה קובעת כי תוצג בפניה חלופת תכנון

בהתאם לעקרונות הבאים:

6 .גבול התכנית יצומצם ויכלול את חלקות 31,1 הכוללות את המבנים ברחוב איסלנד 22,16

והתכנית לא תציע כאמור הריסה של החורשה בפינת הרחובות.

7 .התכנית תציע מבנה אחד גבוה אשר יכלול את יח״ד הנדרשות לישימות התכנית לצד אפשרות

	לשימושי תעסוקה ומסחר במסד. 8 .התכנית תציע כיכר ציבורית באזור מול תחנת הרכבת, וכן הפקעה לשטח למוסדות ציבור ו/או שטחים פתוחים בחלק המערבי של חלקה 31 .תחום הכיכר והמגרש למוסדות ציבור יתואם מול לשכת התכנון. 9 .מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון, ויובאו לדיון נוסף לפני הוועדה. 10 .בהתייחס ליוזמה להגשת תכנית נרחבת יותר בהתאם לחלופה 2 כאמור, הוועדה תציין כי ככל ותוגש תכנית היא תיבחן בהתאם למדיניות התכנון למקום ושיקול הדעת של מוסדות התכנון.
14/08/2023	קוורום: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ, ישראל קלרמן, שרון אופנר. החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי
10/07/2023	ירד מסדר היום.
27/02/2023	קוורום: דן קינן- יו"ר, אבי בן צור, אליעזר ראוכברגר, יצחק רביץ, אינה טבק. החלטה: לאחר בחינת החלופות השונות שהוצגו בדיון, ושמיעת נציגי מגישי התכנית, נציגי חלקה 3 הסמוכה, והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי קיים יתרון תכנוני בצירוף חלקה 3 לתחום התכנית, ולקידומה בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ובהתאם לעקרונות הבאים: 1. תחום התכנית יורחב כך שהקו הכחול של התכנית יכלול את חלקה 3. 2. התכנית תציע כיכר עירונית מול תחנת הרק"ל, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית (חלופה 2 שהוצגה בדיון). 3. התכנית תציע בינוי בהתאם למדיניות הרק"ל, בהתאם למפורט להלן: התכנית תציע מגרש הכולל בנייה גבוהה ממזרח לכיכר העירונית, ושני מגרשים ממערב לכיכר העירונית, האחד יכלול מסד רציף בגובה של שש קומות, והמגרש שממערב לו ששטחו כ-750 מ"ר יכלול בנייה נפחית בגובה של 10 קומות. תמהיל השימושים בכל הבניינים יהיה בהתאם למדיניות הרק"ל. 4. חלקה 3 תיועד ברובה לייעוד מעורב של שטחים פתוחים ומבני ציבור, וזאת בהמשך לחלקה 57, המצויה בצמוד לתכנית ומיועדת למבני ציבור. 5. התכנית תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה, בהנחיית לשכת התכנון והיועץ

	השמאי של הוועדה. 6. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתוך פרק זמן של 60 ימים, בתיאום עם לשכת התכנון, ויובאו לדיון נוסף לפני הוועדה.
04/01/2023	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1.מדובר על תכנית פינוי בינוי ולא תכנית המוקדמת מכוח מדיניות הרק"ל, ככל והתכנית תקודם בהתאם למדיניות רק"ל מדובר על תכנית שונה בתכלית, בה יוצע שטח של 40% מהקרקע לטובת הפקעה ציבורית ו- 25% מהשימושים שאינו למגורים ועוד. על כן יש לבחון את התקן 21 המוגש לתכנית ע"י שמאי הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויח"ד המוצעות בהתאם. **יצוין כי מדובר על מכפיל יח"ד גבוה באופן משמעותי לאזור ועומד על 5.9.** 2.ככל שיצומצמו יחידות הדיור יש לבטל את בניין הנמוך ולהרחיב את היקף השטחים הציבורים. 3.תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת דוח חברתי עדכני וקבלת חוו"ד של המחלקה לעבודה קהילתית ותאום המשך פעולות בהתאם להנחיות המחלקה לעבודה קהילתית. 4.תנאי להיתר הגשת עדכון למיפוי אוכלוסיות ייחודיות אל המחלקה לעבודה קהילתית 5.יש לקבוע הוראות לעניין קרן אחזקה ל- 10 שנים לפחות. **גבולות המגרש ותכנון-** 6.מהנדס העיר קיבל מספר פניות של בעליי גו"ח 30436/3, מקסיקו 2, המבקשים להצטרף לתכנית. צרופה של חלקה זו לתכנית הינו חשוב לצורך התחדשות עירונית ייעול וטיוב צומת רחובות חשוב ומשמעותי זה, כמו כן אין הגיון תכנוני להותיר חלקה בבינוי לא רווי בצמוד למגדל מתוכנן, המבקשת להצטרף לתכנית גדולה ולתרום לה, על כן יש לכלול את שטח החלקה בתחום התכנית. 7.קו הבניין הקדמי כלפי ציר הרק"ל יקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של לפחות 3.5 מטרים בקטע המשיק לחלקה, הדבר יעשה ע"י הרחבת זכות הדרך באמצעות הוראות לאיחוד וחלוקה 8.לאור העובדה כי מעבר השני של רחוב מקסיקו קיים סטטוטורית ומתוכנן לפיתוח פארק גנים בוסטניה- "פארק האסבסטונים"- בהיקף של עשרות דונמים, וכי תכנית האב לשכונה קבעה את רחוב מקסיקו כשדרה עירונית ראשית בצמוד לציר רק"ל מאושר בהקמה ולתחנת מקסיקו, מקובלת ומועדפת חלופת התכנון המציעה הצרחה של השצ"פ מאושר, לא מפותח ומנותק מהרחוב, בפינת הרחובות עם שטח סחיר- לצורך הקמת מגדל ויצירת דופן פעילה כלפיי הרחובות הצפויים לשרת תושבים רבים. 9.במרכז התכנית, כפי שמוצע, מול תחנת מקסיקו, תמוקם כיכר עירונית, יש לתקן את המוצע משצ"פ לכיכר עירונית. 10.התכנית מציעה בחלק הדרום מערבי של התכנית, תא שטח 5, ייעוד דרך ו/ או טיפול נופי, בנספח הבינוי מוצע מאזור זה גישה ברמפה למגרש הסחיר וגם בינוי בתת הקרקע עבור מחסנים. לא סביר כי שטח ציבורי יבוזבז על רמפת כניסה לחניה ופיתוח שטח שמשויך למגרש הסחיר, על כן שטח המגרש הסחיר יוצע עד הפינה הדרום מערבית של התכנית, בהתאמה שטח הכיכר העירונית יגדל, המגדל יוסט

לכיוון צפון מזרח ע״ח מגרש מקסיקו 2 שנוסף לתכנית. רמפת הכניסה לחניה תוצע במגרש הסחיר בלבד, ללא פגיעה בשטחים ציבוריים. יודגש כי סך שטחי הציבור במצב הנכנס לא יפחת מהמצב היוצא וככל הניתן- אף יגדל.

11.מערך שבילים- השביל המוצע המחבר בין רחוב מקסיקו לאיסלנד, יעבור בתחום המטרוקה חלקה 34 שתכלל אף היא בשטח התכנית, מדרום לגו״ח 30436/3 מקסיקו 2, בנוסף יוצג חיבור בין הכיכר העירונית לאותו השביל, באופן שיחבר בין תחנת הרק״ל לאיסלנד. רוחב השביל לא יפחת מ- 3 מ׳, ויאפשר שילוב של אמצעים מכניים כדוגמת המעלית המוצעת בנספח הבינוי.

בינוי-

12.התכנית מציעה כיכר עירונית במפלס רחוב הנרייטה באופן שמתקבל קיר תמך בגובה של כ- 10 מ׳ בדופן הדרומית, תוצאה תכנונית שאינה רצויה, על כן יש ליצר חיבור בין המבנים המוצעים ודופן בנויה בחלק הדרומי של הכיכר בגובה של כ- 3 קומות (עד מפלס הקרקע של של החלקה המצרנית מדרום) לשימושים ציבוריים שלא מצריכים חצר, תעסוקה או מסחר, כך יתקבלו דפנות בנויות לאורך כל הכיכר העירונית המעלית המגרשת מהתחנה לשכונה תשולב בבינוי ותהיה קלה לאחזקה, ובינוי יגשר על פערי טופוגרפיה.

13.יש להציע קו בניין 0 למגרשים הסחירים כלפיי הכיכר העירונית.

14.חצר תפעולית ורמפות כניסה לבניינים יתוכננו תחת הבניין המוצע, וזאת על מנת לא לפגוע במרחב הציבורי המקיף ולהצניע אזורי תפעול ומערכות מהרחוב.

15.כמו כן יש לתכנן את דרך הגישה והרמפה למתחם עם קירוי בשיעור המקסימלי הניתן לצורך הפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר למגורים הסובבים.

16.יש להפריד את זכויות הבניה למסחר ותעסוקה, יש לקבוע היקפי בניה למסחר רק בקומות הקרקע.

17.בהתאם לחוו״ד איכות הסביבה יש להציע נסיגה של הבינוי למגורים מקומות המסד, של 3 מ׳ לפחות, יש לתקן את קווי הבניין בהתאם.

צורכי ציבור-

18.בהתאם לחוו״ד מחלקת מדיניות תכנון יש להציע הפרשה מבונה עבור שתי כיתת גן ילדים בגודל 130 מ״ר כל אחת ועם חצר צמודה לכל כיתה בגודל 175 מ״ר. בנוסף, יש להפריש שטח מבונה בגודל 400 מ״ר. שטח זה ישמש עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי, כגון שלוחת מתנ״ס/מרחב תעסוקה עירוני חדשני בסגנון מרחבי עבודה משותפים (hub תעסוקה). שימוש ציבורי זה ישתלב היטב באזור לאור מיקומו הנגיש והמרכזי של הפרוייקט ואופי האוכלוסייה בסביבה

19.על השטחים להיות במקומות מייטבים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ובעל כניסה נפרדת, יש להציג את דרכי הגישה לגן הילדים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן, יש לבחון את מיקום העלאה והורדה ברחוב מקסיקו וגישה נגישה למבני הציבור בתאום אגף תושי״ה.

20.תנאי להפקדה יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון המוצע.

21.מיקום גני ילדים וחצרות יוצע בצד הדרומי של המבנה, מיקום זה הינו מיקום עורפי לכביש הראשי ללא מטרדי רעש משמעותיים. יש לקבוע בהוראות התכנית כי חצר גני הילדים הממוקמת על גג קומת המסחר תתוכנן עם אדמה בעומק 50 ס״מ

לפחות.

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

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

תנועה וחניה-

24.יש לתאם את התכנית עם צוות תכנית אב לתחבורה.

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

26.תקן חניה יהיה 1 לכל יח"ד, יח"ד בשטח של עד 45 מ"ר יהיו פטורות מתקן חניה, ינתן פטור מחניה לשימושי מסחר ותעסוקה, יש לתאם את פתרון החניה עם אגף תושי"ה.

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

28.יש להשלים תאום עם אגף תושיה, רוחב מדרכות של יפחת מ- 3.5 מ', בדיקת התכנון לשבילי אופניים, סימון זכות דרך, תאום הכניסה המוצעת למגרש, תאום עם פרויקטים סמוכים.

29. נספח התנועה מציע לבטל תחנת אוטובוס בזרוע מקסיקו יש לתאם מיקום בשלב היתר הבניה מול מחלקת תושיה.

30.השטחים שמעל פני הקרקע ישמשו רק לשימושים עיקריים ולקבוע הוראה כי החניה תוצע בתת הקרקע במלואה תקבע על כך סטיה נכרת

נכסים ושמאות-

31.התכנית כוללת שטחים בבעלות עירונית, כמו כן התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה, למסמכי התכנית לא צורף נספח עקרונות + טבלת הקצאה ואיזון, יש להשלים מסמכם אלה ואת חוות הדעת מחלקת היטלי השבחה כתנאי להפקדה.

32.היקף נכס ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין.

33.תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע (מתחת לקו ומעל לקו). יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.

34.חלקה שלא תצא בשלמות לפי סעיף 1 לעיל טעונה אשור שר הפנים- שכן החכרת המקרקעין ליזם כפופה לאישור שר הפנים מכוח סעיף 188 לפקודת העיריות. על כן

קיימת עדיפות כי לא יקבעו הוראות רישום בשכבות תחת השטח הציבורי המאושר.

35.בתחום התכנית קיימות חלקות בבעלות עירונית ביעוד מגורים. יש לבחון זאת בטבלאות האיזון.

36.יש להטמיע סעיפי רישום שטחים מבונים, איחוד וחלוקה, רישום והפקעה, כמפורט בהערות הטכניות. תנאי להפקדה, מתן תוקף והיתר יהיה תאום ואישור אגף נכסים.

איכות הסביבה

37.תנאי להפקדה יהיה השלמת מסמך סביבתי על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה

38.נדרשת הרחבת זכות הדרך לטובת שביל אופניים בהנרייטה סאלד: לאורך רחוב הנרייטה סאלד עובר שביל אופניים במדרכה הסמוכה לתכנית המוצעת. במקטע לאורך הפרויקט שביל האופניים נקטע, כנראה מכיוון שרוחב זכות הדרך במקטע זה לא היה מספק לתכנונו. נבקש לבחון אפשרות להרחיב את זכות הדרך על חשבון שטח התכנית המוצעת ולהסיג את המבנים המוצעים דרומה על מנת לאפשר השלמת המקטע החסר ויצירת רציפות בשביל האופניים.

39.מטרדי רעש לבתים המוצעים: על פי הדוח האקוסטי לפרויקט, המגורים המוצעים במסגרתה צפויים להיות חשופים למפלסי רעש שבין dba70-72 בחזיתות הפונות להנרייטה סאלד. על מנת למתן את מפלסי הרעש הצפויים, נבקש להרחיק את המגורים המתוכננים מהדרך וכן ליצור נסיגה של קו הבניין העילי ביחס לקו הבניין של קומות המסחר והתעסוקה לאורך הרחוב. נבקש לקבוע קו בניין עילי למגורים בתשריט מצב מוצע או לחייב בהוראות התכנית שיעור נסיגה ביחס לקו הבניין של קומות המסד.

40.התייחסות לחוות דעת אקוסטית- המחלקה מבקשת להרחיב את הבחינה הסביבתית ולהתייחס למטרדי רעש ואיכות אוויר מדרך הגישה כלפי המבנה הקיים, התייחסות מלאה למסמך תועבר לאחר השלמת הבירור מול היועץ וקבלת מסמכים מעודכנים.

41.התייחסות לנספח מיקרו-אקלים, הצללות- יש להשלים בדיקות לפי דרישות המחלקה לאיכות הסביבה ובתאום עימם.

42.רוחות- על פי הנספח, ממצאי המודל מראים כי אין חריגה מהקריטריונים לנוחות מכנית ובטיחות הולכי רגל בסביבת התכנית ובתחומה, יש להרחיב את המידע המוצג במסמך בנושאים הבאים: צפיפות הרשת אשר נלקחה בחשבון לצורך הרצת המודל, מקדם מהירות הרוח ביחס לתנאי השטח שנלקח בחשבון במודל (טבלה 13 בנספח), הצגה ברורה של המבנה הטופוגרפי שנלקח בחשבון במודל, בחינת רוחות במפלסים שונים במתחם – במפלס הולכי הרגל ברחובות הסמוכים ובמפלס מעל קומות המסד.

43.יש לקבוע בהוראות התכנית את ההנחיות הבאות- הוראות למסחר:

44.לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.

45.במבנים יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום אוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין, לרבות הקצאת מקום למערכות מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח.

46.במבנים יוקצה מקום ותבוצע הכנה להתקנת מפריד שמנים במוצאי הביוב של

שטחי המסחר.

47.מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

48.תכנית הבינוי תקצה שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, אצירת אשפה, מחזור ועוד בתחום המגרש בקומות התת-קרקעיות.

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

50.מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

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

52.תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית.

53.תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אישור חברת חשמל לבטיחות קרינה/היתר סוג לשנאים.

54.שטחי בינוי תת קרקעי בתחום השצ"פ יתוכננו לשאת קרקע בעומק 1.5 מ' לצורך יצירת בתי גידול המאפשרים התפתחות עצים בוגרים.

55.המבנה רב הקומות בשטח התכנית יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות

כללי

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

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

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

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

60.יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא

61.סקר העצים לא מפרט את סטטוס העצים הבוגרים בתחום התכנית – עקירה, שימור או העתקה. יש להשלים ולהטמיע בתשריט מצב מוצע כתנאי להפקדה, יש לקבוע הוראה לשמור על מרחק של 3 מ' מעצים אשר יסומנו לשימור בגבול תכנית הבינוי.

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

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

64.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.

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

66.מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ׳.

67.ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

68.תברואה- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה

69.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

70.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 מיזערי של 3.5 מ׳ מעבר לסגירת החורף.

71.יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח״ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ״ר.

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

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

74.לקבוע שלביות ביצוע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

75.יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי. להלן: יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאיות מכל סוג שהוא.

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

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

78.שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

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

הערות טכניות:

נכסים:

בהתאם לחוו"ד מדיניות התכנון להפרשות מבונות: 2 כיתות גן בהיקף 130 מ"ר כל אחת עם חצר צמודה לכל כיתת גן בהיקף של 175 מ"ר וכן שטח מבונה בהיקף של 400 מ"ר עבור צרכי רווחה/ חברה/ קהילה/ תרבות ופנאי יש להוסיף להוראות התכנית הסעיפים מטה:

בסעיף 4.6.2 מבנים ומוסדות ציבור יש לפרט כדלקמן:

בתא שטח מספר ____תיבננה 2 כיתת גן בהיקף 130 מ"ר שטח בנוי לכל כיתת גן ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה לכל כיתת גן -175מ"ר . בתא שטח מספר_____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ4000 מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה , תרבות ופנאי 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.

תחת תנאים למתן היתר יוטמעו הסעיפים הבאים:

1.תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

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

יש להוסיף סעיף איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז':

איחוד ו/או חלוקה

1.התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג'; לחוק התכנון והבנייה .

2.מיד עם אישורה של תכנית זו , תוכן התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית . 3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' ; לעיל , רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר , כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח . 4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה , לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.6 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו , ללא תמורה , כשהם פנויים מכלמבנה , גדר חפץ . 5. 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 רווחה/ חברה/ קהילה/ תרבות ופנאי זאת בהתאם להוראות סעיף 4.6 . יש לשנות נוסח סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה : הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים המבונים 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 שלבי ביצוע יופיע הסעיף מטה : ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבורים : גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה/ תרבות ופנאי. תחת תנאים למתן היתר בניה יהא : תנאי להיתר בניה אישור אגף הנכסים.	
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה התכנית על מנת להציע תכנון ראוי. הצטרפות הוועדה המקומית אינה באה להחליף את הצורך לעמוד בתקנות לעניין בעל עניין בקרקע הרשאי להגיש תכנית, הצטרפות הועדה כמגישה הינה בכפוף לאישור מינהל קהילה לאישור לתקינות ההליך. הוועדה המבקשת מיזם התכנית לפנות לדיירים בחלקה 3 הצמודה כדי לצרף את החלקה לתכנית ולשפר את המרחב הציבורי.	27/07/2022

תיאור חדש להתנגדויות
מצב מופקד: התכנית מציעה פינוי של המבנים הקיימים באיסלנד 22א, מקסיקו 2 והנרייטה סולד 11 , ובינוי של מבנה חדש המשלב מגורים, תעסוקה, מסחר והפרשות מבונות בפינת הרחובות הנרייטה סולד ומקסיקו, בן 42 קומות הכולל קומת מסד, **סה"כ מוצעות 232 יח"ד והפרשות מבונות עבור 2 כיתות גן ושטח בהיקף 400 מ"ר עבור צרכי חברה, קהילה ותרבות.** **שטחים למגורים: 31,119 מ"ר** **שטחי מסחר: 1550 מ"ר** **שטחי תעסוקה: 2,600 מ"ר** **שטחי מבנים ומוסדות ציבור: 800** **כיכר עירונית בשטח 741 מ"ר** **שטחים ציבורים פתוחים 1,546 מ"ר לאומת 1,260 שטח ציבורי הקיים.**

התוכנית הופקדה בתאריך 23/05/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 22/07/2025 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

<u>התנגדות מספר 1 :</u>

מאת מר' ינון מגזימוף – חברת מ.ק. איסלנד מקסיקו בע"מ מגישי תכנית מס' 1276328 – הגובלת בתוכנית הנדונה.

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. **התנגדות להקמת טרסות –** בנספח הפיתוח המנחה, מוצע להקים בשטחים הפתוחים <u>טרסות בגובה החוסם את המעבר הפתוח והנגיש בין המפלס הדרומי למפלס הצפוני, מונעות הקמת חיבור הנגיש הנדרש בין רחוב איסלנד אל רחוב הנרייטה סאלד ותחנת הרכבת הקלה הסמוכה, תוך פגיעה בנגישות המעבר הציבורי הכלול בתכנית מס' 1276328.</u>

- <u>הטרסות המוצעות יוצרות שטחי מסחר (</u>המוצעים בתב"ע מס' 1276328) <u>כלואים אשר אינם אפקטיבים</u>. בתכנון זה, לא ניתן יהא לממש באופן המיטבי ביותר את כלל זכויות הבניה עבור שימושי המסחר. בכך, <u>קיים חשש כי הזכויות לשימושים המסחריים יוותרו כ"אות מתה" בתוכנית החברה.</u>
- <u>הטרסות המוצעות מנוגדות לעקרונות ציבוריים, למדיניות תכנונית ולהחלטות מוסדות התכנון, ויש</u>
- <u>לבטלן.</u>

התנגדות מספר 2 :

מאת מנהל קהילתי
עיקרי ההתנגדויות:

1. **התוכנית המוצעת סותרת את מסמכי המדיניות והמלצות המרחביות שאושרו ע"י הגורמים התכנוניים כולל וועדה מחוזית.**
2. על פי החלטת הוועדה ממרץ 2024 על כל 1000 יח"ד יש להגיש היתרים ל18 כיתות יסודי, 6 כיתות מעון יום, 9 כיתות גן, תחנה לבריאות המשפחה, שלושה עד ארבעה בתי כנסת (800 מ"ר). בהתחשב בכך שמספר התוכניות המקודמות בשכונה הגיעו לתוספת של 3,900 יח"ד חדשות, המתנגדים מבקשים שלא תאושר תוכנית ליח"ד נוספות מבלי שניתן מענה להחלטת הוועדה מחודש מרץ 2024, קרי לא תהיה תוספת עד שיוצג אישור ועדה ל-70 כיתות יסוד, 23 מעון יום, 36 כיתות גן, 4 תחנות לבריאות המשפחה ו-16 בתי כנסת בשכונת קריית מנחם, כנ"ל גם בעיר גנים שם מתוכננת תוספת יח"ד.
3. התנגדות בהקשר לתהליכי הבינוי והציפוף השכונתי הועלתה פעמים רבות, ובכל זאת לא קבלה מענה ע"י וועדה.
4. **חוסר התחשבות בפיתוח מיטבי מתחמי (תב"ע הנדונה ותב"ע סמוכה 1276328) ופגיעה במרחב ציבורי:**

- התוכנית הנדונה בתצורתה הראשונה קודמה יחד עם תוכנית נוספת שנמצאת מדרומה (101-1276328), אך מאוחר יותר התקדמו 2 תוכניות בנפרד, חלוקה זאת גרמה לפגיעה משמעותית בפיתוח המרחב הציבורי, בפריסה המיטבית של השטחים הפתוחים הציבוריים, ביצירת קירות תמך בין הפרויקטים , בביטול שצ"פים חיוניים וכו'.
- **ביטול שצ"פ אפקטיבי קיים לטובת הקמת מגדל-** הקמת המגדל הבודד מבטלת שצ"פ אפקטיבי של 2 דונם ומקימה מגדל במקומו. מדובר בשצ"פ עשיר בעשרות עצים בעל ערכיות גבוהה מאוד, ומייצג את פני השכונה בשל מיקומו בכניסה הראשית של השכונה. על פי, המלצת הפרויקטור השכונתי יש לשמר את השצ"פ ולפתח אותו על 2 דונם, כפי שאושר על ידי הוועדה המחוזית במרץ 2024.
- התוכנית מפרישה שטח פתוח לא אפקטיבי כרצועה צרה קטנה ובהיקף קטן יותר מהשצ"פ הקיים המתבטל.

5. **פגיעה באיכות הדיור וברווחת השכונה, ומפגע אדריכלי-** תכנית מציעה מגדל בודד בצומת דרכים מרכזית ולא מתחשבת בתכנון המרחבי הכולל. הכניסה לשכונת המנחם תהפוך לרצף מגדלים בני 40 קומות שיצור מעין קיר בטון ענק לאורך כל רחוב מקסיקו. העמדה זו תפגע באיכות הדיור וברווחת השכונה ותיצור מפגע אדריכלי שאין כדוגמתו בירושלים.

6. **<u>העמדת המגדל תיצור הפרדה מפלסית ותיצור קירות תמך גבוהים בשל הפרשים הטופוגראפיים.</u>**

7. **עומס תנועה-** הכניסה לחניון התכנית הינה מרחוב מקסיקו כמו כן גם הכניסות של התוכניות 101-0885392, 101-1276328, 101-1300805 שאף מוסיפה כיכר הנושקת לצומת גרוסמן-רח' אשר מהווה את העורק הראשי והמרכזי של השכונה, המחבר בין קריית מנחם לשכונת קריית יובל. <u>כושר קיבולת הרחוב מבחינה תחבורתית לא יעמוד בעומס ולא יעמוד בכמות הפרויקטים במרחב זה. יש לבצע בדיקות חיזוי כולל בה"ת מפורט שמראה היתכנות של ריבוי כלי רכב בצפיפות עתידית.</u>

8. **הפרשות ציבוריות-** <u>התוכנית אינה מציעה הפרשות מבונות מספקות</u> (מוצע סה"כ 680 מטר) עבור מכפיל לא סביר של 5.5. בהתחשב בהקטנת שטחי שצ"פ קיים , מתנגדים דורשים להפריש עוד לפחות 400 מ"ר נוספים לצורכי הציבור.

- <u>המלצת מחלקת מדיניות התכנון נערכה בפברואר 2022 והייתה עבור 125 יח"דבלבד,</u> בשונה מהמצב המוצע.

9. **סביבה ונוף-** <u>כמות כריתת העצים בעלי ערך גבוה תהווה פגיעה קשה מאוד באיכות הסביבתית של השכונה, בשל הצורך לשימור החורשה ועציה המרשימים.</u>

10. **מפגעי צל בעקבות התוכנית-** הנספח מראה מצג חלקי של מפגעי הצל בדוח הסביבתי. <u>על הדוח לכלול גם את מפגעי התכנית הצמוד למגדלים.</u>

11. **תכנון המוצע יגרום על הצלת פארק האזבסטונים ועל השטחים בעין כרם.** פגיעה זאת תהיה משמעותית יותר בעתיד עם שאר הבניינים שיעמדו בסמוך לבניין שמציעה התכנית.

12. <u>לא יותר ניוד שטחים בין עיקריים לשירות בשונות מסעיף ב' וסעיף ו' בטבלה 5</u>

13. <u>לא תותר תוספת של 10% יח"ד בשונה מסעיף קטן ג' בטבלה מס' 5</u>

14. <u>לא תותר תוספת קומות שונות מסעיף קטן ח' בטבלה 5</u>

15. <u>שטחי מרפסות הלא מקורות יחושבו בשטחי בניה בשונה לסעיף קטן יג' בטבלה מס' 5.</u>

16. המתנגדים מבקשים לאחד בין 2 תוכניות סמוכות: תוכנית הנדונה ותוכנית 101-1276328. איחוד שתי התוכניות יאפשר לשפר את האיכות התכנון הירודה בתכנית המוצעת ואת השפעותיה השליליות על מרחב השכונתי. כמו כן, באת הכנת תוכנית חדשה ישולבו חוו"ד של הנלה השכונתית והערותיה.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. **לדחות את התנגדות לעניין כי התוכנית המוצעת סותרת את מסמכי המדיניות והמלצות המרחביות שאושרו ע"י הגורמים התכנוניים כולל וועדה מחוזית**- התוכנית נבחנה על ידי וועדה מחוזית וועדה המקומית ומהווה מתווה ראוי להתחדשות עירונית באחד המתחמים "המיוחדים" בהתאם לתכנית האב, ואשר מאפשרת את התחדשות הבינוי ותוספת יח"ד תוך שדרוג המרחב הציבורי.
2. **לדחות את התנגדות בהקשר לתהליכי הבינוי והציפוף השכונתי שהועלו פעמים רבות, ובכל זאת לא קבלה מענה ע"י וועדה.** התכנית נבחנה תכנונית ונמצאה ראויה. מדובר בתכנית חדשה שתואמת את מדיניות הוועדה ומנצלת באופן יעיל את משאב הקרקע על ידי תוספת של יח"ד ושימושים נוספים לשכונה בקרבה לציר הרק"ל. – הבחינה הכללית של השכונה נבחנה ארוכות במסגרת עדכון תכנית אב והחלטות הוועדה המקומית והמחוזית והיא כפופה גם לשלביות הביצוע שנקבעה בהחלטות.
3. **לקבל את התנגדות לעניין כי לא ניתן לקדם תוספת יח"ד לפני שתוצג התאמה פרוגרמתית לחלופה תכנונית המאושרת**- החלופה התכנונית שנבחרה להפקדה מגדילה את מספר יחידות הדיור מ157 יח"ד ל218 יח"ד, אך הפרוגרמה לא עודכנה בהתאם לגידול המשמעותי. יש לקבל התייחסות מפורטת ממחלקת המדיניות בנושא זה.
4. **לדחות את הדרישה לאחד שתי התוכניות: תוכנית 879577 ותוכנית מס' 1276328 לתוכנית אחת.**- לפי הכיוון התכנוני, נכון היה לקדם את שתי תוכניות כתוכנית אחת, שכן מהלך כזה היה מאפשר חופש תכנוני רחב יותר. יחד עם זאת לאחר בחינה תכנונית מקיפה של מכלול החלופות תכנוניות הוועדה החליטה להפקיד תוכנית במתכוננת הכוכחית. ובהתאם להמלצת הוועדה מהחוזית מה- 19.02.2024 ניתן לקדם את התוכניתיות גם כל אחת בנפרד , ובלבד שהדבר ייעשה תוך תיאום ותיאום תכנוני ביניהן " <u>עקרונות תכנית זו הוצגו לוועדה בדיון פומבי ביום 14.08.23, והוועדה פנתה בדיון 19.02.24 לבעלי העניין בשני המתחמים לבחון את האפשרות לקידום תכנית משותפת **או תוך תיאום הבינוי על מנת לטייב את מערך הבינוי והשטחים הציבוריים השונים."**</u>

בנוסף ממדובר בשני מתחמים נפרדים בבעלות וביזמות שונות עם לוחות זמנים שונים. נוכח האמור לעיל, יש לאפשר קידום כל אחד מהמתחמים במסלול עצמאי, באופן שלא יעכב את מימוש הליך התחדשות עירונית כל אחד מהם.

5. **לדחות התנגדות לעניין -ביטול שצ"פ אפקטיבי קיים לטובת הקמת מגדל** – תכנית האב לשכונה קבעה את רחוב מקסיקו כשדרה עירונית ראשית בצמוד לציר רק"ל מאושר בהקמה

ולתחנת מקסיקו, על כן מקובלת ומועדפת חלופת התכנון המציעה הצרחה של השצ"פ מאושר לצורך הקמת מגדל ויצירת דופן פעילה כלפיי הרחובות הצפויים לשרת תושבים רבים וזאת בהתאם לתכנית אב לתחבורה. יתר מכך, מדובר בשצ"פ לא מפותח ומנותק מהרחוב ואינו משתלב ברקמה עירונית באופן מיטבי.

הוועדה מקומית והוועדה מחוזית סבורות כי הקמת הבינוי בפינת הרחוב תוך יצירת דופן פעילה ומעורבת שימושים כלפי הרק"ל ויצירת שצ"פ חלופי גדול יותר, עדיפות תכנונית.

כמו כן, מאפשרת חלופה זה כניסה מיטבית לתחום החניון מכיוון רחוב מקסיקו, יצירת כיכר באזור התחנה, וכי הבינוי בתחום זה עשוי לאפשר גם מתווה של הקמת הבינוי בטרם פינוי חלק מהמבנים, ובכך להקל על הליך ההתחדשות.

לדחות את התנגדות כי התוכנית מפרישה שטח פתוח לא אפקטיבי כרצועה צרה קטנה ובהיקף קטן יותר מהשצ"פ הקיים המתבטל, כולל קירות תמך. במצב המאושר שטח השצ"פ הוא 1260 מ"ר ושטח השצ"פ במצב היוצא הוא 1546 מ"ר שצ"פ ועוד 740 מ"ר של כיכר עירונית , כך שהשטח הציבורי המוצע הוא גדול יותר ואפקטיבי יותר מהמצב הקיים ומוצע במפלסים נכונים.

1. **מערך השבילים**- יש להציעה שביל המחבר בין רחוב מקסיקו לרחוב איסלנד, השביל יעבור בתחום חלקה 34, מדרום לגו"ח 30436/3 מקסיקו 2, כמו כן יש לאפשר חיבור בין הכיכר העירונית לאותו השביל, באופן שיחבר בין תחנת הרק"ל לאיסלנד. רוחב השביל לא יפחת מ-3 מ', ויאפשר שילוב של אמצעים מכניים כדוגמת המעלית המוצעת בנספח הבינוי, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית. יש לקבוע כי מעבר יסומן כזכות מעבר להולכי רגל בתשריט.

עצים קיימים- התוכנית מציעה עצים רבים בעלי ערך גבוה הקיימים כולל עצים הקיימים בשטח השצ"פ קיים. יש לשלב את העצים הקיימים בשצ"פ הקיים בתוך הפיתוח המוצע, שילוב זה יאפשר שמירה על מקבץ עצים בוגרים בכניסה לשכונה, ויתרום ליצירת מרחב אינטימי ושקט דווקא בצומת התנועתית הראשית, ובכך ישפר את האיכות המרחב הציבורי.

יש לצין כי אין מניעה לשמור על העצים גם מבחינת החניון המוצע.

ייקבע בתקנון כי תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינה של עצים רבים ככול הניתן בתיאום עם מהנדס העיר.

קירות תמך/ פיתוח - יש לבטל קירות תמך הנוצרים מדרום לתוכנית ולתאם את המפלסי פיתוח עם תב"ע המקודמת בימים אלו מס' 1276328.

17. לדחות את התנגדות לטענה כי הריבוי בניה גבוה כולל מגדל המוצע כלפי רחובות יפגע באיכות הדיור וברווחת השכונה ותיצור מפגע אדריכלי שאין כדוגמתו בירושלים. – הוועדה התרשמה כי

מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית באחד המתחמים "המיוחדים" בהתאם לתכנית האב, ואשר מאפשרת את התחדשות הבינוי ותוספת יח"ד תוך שדרוג המרחב הציבורי., יחד עם זאת התכנית מציעה מכפיל גבוה של יחידות דיור מעבר למקובל בשכונה בתכניות התחדשות עירונית – 40 יחידות דיור במצב הנכנס לעומת 218 במצב היוצא – מכפיל של 5.45 – יש לבחון כתנאי למתן תוקף את התקן ולצמצם בהתאם את זכויות הבניה ויחידות הדיור .

18. **לקבל את התנגדות לעניין טענה כי העמדת המגדל תיצור הפרדה מפלסית ותיצור קירות תמך גבוהים בשל הפרשים הטופוגראפיים. –** יש להציע בינוי ללא קירות תמך ולדאוג כי מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הפיתוח לתכנית המקודמת מדרום כך תאפשר גישה ישירה אל המבנים המתוכננים בתב"ע מס' 1276328 הגובלת לפיתוח המוצע.

19. **לדחות את ההתנגדות לעניין עומסי תנועה הנגרמים מקידום פרוייקטים רבים אשר כוללים כמות גבוה של יח"ד כתוצאה מכך הגדלת כמות רכבים-** התכנית ממוקמת על ציר רכבת קלה והמדיניות מכוונת הגברת השימוש בתחבורה ציבורית ולא ברכב פרטי, מעבר לכך נושא התנועה נבחן וקיבל מענה במסגרת עדכון תכנית האב.

20. **לדחות את התנגדות לעניין מפגעי צל בעקבות התוכנית כולל הצללת פארק אזבסטונים והשטחים בעין כרם -** התכנון נבחן על ידי הוועדה המחוזית ונמצא כי הינו תואם למרקם בינוי מוצע וקיים , היקפי הבינו אושרו על ידי הוועדה המחוזית בשל העובדה כי התכנית עוסקת במתחם משמעותי בגודלו הממוקם בסמיכות לצירי תחבורה ראשיים וציר רכבת קלה ומציעה שטחים ציבורים לכלל המשתמשים. הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית.

בשלב היתר בניה תבחן העמדה של הבינוי.

21. **לדחות את טענה לעניין כי לא יותר ניוד שטחים בין עיקריים לשירות בשונות מסעיף ב' וסעיף ו' בטבלה 5-** מדובר בגמישות תכנונית בשלב ההיתר על כן אין לקבל את הטענה.

22. **לקבל את ההתנגדות כי לא תהיה תוספת של 10% יח"ד בשונה מסעיף קטן ג' בטבלה מס' 5-** יש לבטל סעיף זה .

23. **לדחות את הטענה כי לא תותר תוספת קומות שונות מסעיף קטן ח' בטבלה 5-** מבוקשת תוספת קומה טכנית- מדובר במבנים מורכבים אשר כוללי מערכות טכניות מורכבות על כן יש לאפשר תוספת קומה טכנית- גובה קומה טכנית יתואם בשלב היתר בניה.

24. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ וועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 16

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1445980**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**קבוצת נתיב בית חדש בע"מ**
עורך התכנית:	**פייגין יואל**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**28/07/2025**
כתובת	**רחוב שטרן 18א, 20, 20א, שכונת קרית יובל בירושלים**

גוש	חלקה	בשלמות
30415	161	כן
30415	160	כן
30415	162	כן

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

מטרות התכנית:
התחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בינוי", במסגרתו יהרסו 3 מבנים הקיימים המכילים 46 יח"ד ויוקמו במקומם שני מבני מגורים הכוללים שטחי מסחר, שטחי ציבור וחניה.

עיקרי התכנית:

1. שינוי ייעוד מ'אזור מגורים מיוחד' לאזור "מגורים.
2. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד: מגורים-, מסחר, הפרשות מבונות לצרכי ציבור.
3. קביעת זכויות בניה להקמת 232 יח"ד (תוספת 186 יח"ד ל46 יח"ד קיימות) בשטחי בניה כ-43,340 מ"ר שטח מירבי. מכפיל 5.
4. קביעות זכויות להקמת חזית מסחרית לאורך רחוב אברהם שטרן בשטח כ-300 מ"ר, ועוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח כ-150 מ"ר.
5. הגדלת מספר הקומות המותר מ- 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לעד 35 קומות מעל קומת הקרקע למבנה אחד ועוד 15 קומות למבנה נוסף , לא כולל קומות טכניות.
6. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.

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

				מרבי מעל לקרקע	
מגורים	232	2229.03		31340	1405% אחוזי בניה
מגורים (מסחר)		-		300	13.45% אחוזי בניה
מגורים (הפרשות מבונות)		-	100	150	6.73% אחוזי בניה
סה"כ	**232**		**100**	**31790**	

תיאור המצב הקיים

בתחום התוכנית קיימים 3 בנייני שיכון בני שלוש קומות המכילים 46 יח"ד. חזית לרחוב שטרן, ממערב המגרשים גובלים בשצ"פ אקסטנסיבי הכולל מעבר בין רחובות הבוליביה ורשטרן

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

- תוכנית מס ' 3318- משנת 1984, תוספות סטנדרטיות עפ"י נספח.

היתרים:

שטרן 20

- 1984/0508.00 - תוספת בניה לדירות
- 1984/0508.01- תוספת בניה לדירות
- 1984/0508.04- תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
- 1992/0031.03- בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
- 2018/0093.00- תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
- 2018/0093.01- בנית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

עבירות בניה:

ל"ר - מוצעת הריסת מבנים קיימים

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנים אינם היסטוריים ואינם בתחום עיר היסטורית

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

א. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני

ב. התייחסות לתבנית הבנייה- הבנייה עד 6 קומות , 240% אחוזי בניה, לא נקבעה מדיניות לפינוי בינוי

ג.

ד. תכנית שכונתית- לפי תכנית יובלים גנים מתחם כתום להתחדשות עירונית בעלת אופי מרקמי

ה. תקן חנייה עירוני- נמוך

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

תואם

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	**יש להשלים נספח ניהול נגר ע"פ הנחיות תמ"א 1 כתנאי להפקדה**
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	התוכנית מקודמת במקביל לתוכנית 1377407. התוכניות משתלבות וגובלות זה בזו ועליהן להוות מקשה תכנונית אחת. בקומפילציה בין התוכניות קיים שטח כלוא שאינו נכלל עם אף אחת מהן , גוש 30415 חלקות 157 (פרטית) חלקי חלקות 201 (עירונית).

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ"פ	נדרש עפ"י תדריך הרצאות שטח בגודל של כ-700 מ"ר עבור שצ"פ שימוקם בחלקו המערבי של המגרש.	לא	שצ"פ זה יתחבר לשצ"פ המוצע בתוכנית 1377407 כך שיווצר רצף ירוק ארוך רחב ואפקטיבי לרווחת תושבי האזור.
מבני ציבור	**2 כיתות גני ילדים,** כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה של 175 מ"ר לכל כיתה. **בית כנסת** בגודל של 350 מ"ר.	150 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור ועוד 300 מ"ר לשטחי מסחר	התוכנית מציעה אפשרות לעד 20% דיוריות , כלומר 46 דיוריות .מה שידרוש שירותי ציבור נוספים לנדרשים בתוכנית.
עתודות / אחר			התוכנית מקודמת במקביל לתוכנית 1377407. התוכניות משתלבות וגובלות זה בזו ועליהן להוות מקשה תכנונית אחת. בקומפילציה בין התוכניות קיים שטח כלוא שאינו נכלל עם אף אחת מהן , גוש 30415 חלקות 157 (פרטית) חלקי חלקות 201 (עירונית) ולהציע תמורות נדרשות עבור השימושים הקיימים באותו מגרש.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב	לא התקבל

והניקוז	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	יש לתכנן דחסנית למגורים ודחסנית למסר (כל אחד בנפרד) מכבש קרטונים יש להביא חברת אחזקה לתפעול הדחסנית ונקיון
אגף נכסי עיריה	תאריך תאריך 12/8/2025 בודק – יעל גמדני חוו"ד תוכנית מס' – 1445980 שטרן 18א 20 20א התחדשות עירונית מונה תדפיס הוראות 3 מונה תדפיס תשריט 3 בדיקת בעליות ונכסים גוש חלקה – 30415/160 רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים. קיימת הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, בקשה מיום 22.5.24 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין 30415/161 רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים. קיימת הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, בקשה מיום 18.9.2024 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין 30415/162- רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים. קיימת הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, בקשה מיום 12022023 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין שטחים מצב קיים מגורים מיוחד מצב חדש מגורים הערות הנכסים: 1. התכנית מציעה הפרשות מבונות. השימושים השונים בהפרשות לצרכי ציבור ייקבעו בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון. 2. יש להוסיף להוראות התכנית הסעיפים מטה:

(שימו לב כי 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).

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 מ170_____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, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף4.1 .

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 אישור אגף הנכסים.**

	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 בנייה 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.**
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1445980 – רח' שטרן 18א,20, 20א, קרית יובל כללי - מדובר בתכנית התחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בינוי", במסגרתו יהרסו המבנים הקיימים ויוקמו במקומם שני מבני מגורים הכוללים שטחי מסחר, שטחי ציבור וחניה. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 3318 לאזור מגורים. התכנית חלה על חלקות 160-162 בגוש 30415, מדובר בגוש מוסדר וחלקות אלו רשומות כבית משותף. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! יש לתקן בתקנון בטבלה שבס' 5 את גודל המגרש ל2,236 מ"ר בהתאם לסה"כ השטחים הרשומים בפנקסי המקרקעין של חלקות 160-162. יש לצרף לתקנון: 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: - חלקות 160-162 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 331/1975 הרשומה מתאריך

	20.11.1977. - בחלקה 246 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 154/2003 הרשומה מתאריך 10.03.2005 הקבעה את הגובלת הצפוניים והמערביים של חלקות 161-160. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: 1. **יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש,** שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. **ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב.** הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. **לאורכו של רחוב אברהם שטרן, תהא מדרכה רציפה.** 4. יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	17.8.2025 הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1445980, התחדשות עירונית ברח' שטרן 18א, 20, 20א [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 3 מתאריך 26.5.2025 ולגרסת תשריט מוצע 3 מתאריך 26.5.2025]

1. מיקום: רחוב שטרן 18א, 20, 20א קריית היובל. גוש 30415, חלקה בשלמותן: 160-162. שטח התוכנית: 2.229 דונם. 2. מצב סטטורי: התכנית מבקשת להחליף את תכנית 3318 בגודל שטח בקירוב ל 13 דונם. - מצב מאושר: במסגרת תכנית 3318 ייעודי הקרקע המאושרים הם אזור מגורים מיוחד. - מצב קיים: 3 בנייני מגורים, מבנה אחד 3 קומות ועוד שני מבנים בני 4 קומות, סה"כ 46 יח"ד. 3. תיאור התכנית: - התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע ל"מגורים" (תא שטח 1 בגודל 2,229 מ"ר). - הריסת המבנים הקיימים ובניית 2 מבנים, אחד בגובה 15 קומות מעל כניסה קובעת והשני בגובה 35 קומות מעל כניסה קובעת ו-6 קומות מתחת לכניסה הקובעת - תוספת של 186 יח"ד. סה"כ 232 יח"ד, צפיפות בינוי 104 יח"ד לדונם. מכפיל של .5 - <u>התוכנית מציעה אפשרות לעד 20% דיוריות , כלומר 46 דיוריות. מה שידרוש שירותי ציבור נוספים.</u> - התוכנית מציעה בשימוש למגורים: מגורים, חזית מסחרית והפרשה מבונה לצורכי ציבור לשימוש טיפת חלב ו/או מעון יום לקשיש. - סה"כ שטח כולל בסך 43,790 מ"ר, מעל כניסה קובעת 31,340 מ"ר למגורים , 150 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור ו-300 מ"ר למסחר. השטח העיקרי מעל כניסה קובעת לפי חישוב של 80% עיקרי הוא כ 25,000 מ"ר. תוספת של כ-21,794 מ"ר שטח עיקרי למצב המאושר. - התוכנית מקודמת במקביל לתוכנית 1377407. התוכניות משתלבות וגובלות זה בזו ועליהן להוות מקשה תכנונית אחת. בקומפילציה בין התוכניות קיים שטח כלוא שאינו נכלל עם אף אחת מהן , גוש 30415 חלקות 157 (פרטית) חלקי חלקות 201 (עירונית). 4. **המלצת המחלקה למדיניות התכנון:** - עיריית ירושלים והאגף לתכנון העיר, רואים חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית כמנוף לשיפור איכות החיים מחד, וציפוף המרקם העירוני הבנוי מאידך, תוך טיוב השטחים. - על פי הערכת צוות הבקרה של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ-8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח לתהליכי התחדשות עירונית, ובנייה חדשה, המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. - מפרוגרמה לשכונת קריית היובל, אשר הוכנה במחלקתנו, עולה כי כבר כיום השכונה נמצאת במחסור לכיתות גני ילדים, שטחים ציבוריים פתוחים וזה לצד צרכים נוספים עבור רווחה, קהילה וחברה, הדורשים מענה גם כן. יש לציין, כי באזור התכנית בפרט, נמצאות בהליכי תכנון מתקדמים מס' תכניות לפינוי בינוי. - תכנית זו מקודמת בצמוד לתכנית1377407 אשר נמצאת בתהליכי תכנון. לכן, יש לשמור על קשר תכנוני בין שתי התוכניות הצמודות זאת בשביל שיהיה תכנון מיטבי. - לאור האמור ובהתאם לנתוני התכנית, לפרוגרמה וצרכי השכונה, נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן: **- 2 כיתות גני ילדים, כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה של 175 מ"ר לכל כיתה.**	

	- בית כנסת בגודל של 350 מ"ר . **- בנוסף להפרשות המבונות לעיל, יש להפריש שטח בגודל של כ-700 מ"ר עבור שצ"פ שימוקם בחלקו המערבי של המגרש. שצ"פ זה יתחבר לשצ"פ המוצע בתוכנית 1377407 כך שיווצר רצף ירוק ארוך רחב ואפקטיבי לרווחת תושבי האזור.** **- יחס הפינוי בינוי (5) המוצע בתוכנית גבוה ויוצר צפיפות יח"ד לדונם חריגה, יש להערכתנו להקטין את המכפיל המוצע לסביבות 4 כפי שמקובל באזור.** **- 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.** **- יש לוודא שהשטח הכלוא נכלל בתוכנית. בהמלצת מחלקת תכנון עיר, ישמש כמעבר ציבורי לשצ"פ הפנימי של רחוב בוליביה.** **- 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.** **- כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.** **- בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.** **- 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.**

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	התחדשות עירונית, פינוי בינוי	מכפיל גבוה יחסית לאזור- 5, מקובל 4.
כלכלת היישוב/ הרשות:	שטחי מסחר והפרשות מבונות כלפי רחוב שטרן	
השפעות חברתיות:	ייעול וטיוב הקרקע, הגדלת מלאי יח"ד	
תשתיות ותחבורה:	מוצע חניון תת קרקעי	
סביבה ונוף:		• עקירת עצים בוגרים. • תכסית חניון 100%. כמו כן, קומות החניון מעל קרקעיים בין 2 המבנים המוצעים, הנדרשים עקב הבדלי טופודרפיה, יוצרים חזיתות אטומות בין המבנים, הנ"ל פוגע באיכות המרחב הציבורי/פרטי בין המבנים.
אחר:		• חוסר תיאום תיכנוני בין תוכנית

		מס'1377407 המקודמת בצמוד

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה מחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

בינוי, אדריכלות ופיתוח

1. התכנית מציעה התחדשות עירונית בשכונת קריית יובל במתחם שהוגדר כמתחם כתום על פי תכנית האב, בהתאם למדיניות מתחמים כתומים צריכים להציע בינוי של עד 12 קומות , וכוכל וקימת תרומה ציבורית משמעותית ניתן להציע בניה גבוה יותר.
2. התכנית המוצעת מציעה בנייה של מגדלים ללא תרומה ציבורית משמעותית ולכן כפי שהוגשה לא ניתן לקדם אותה.
3. התרומה הציבורית המשמעותית במיקום ספציפי זה היא השלמת השטח הציבורי הפתוח בחלק הצפוני של החלקה שיתחבר לרצף של שצפ"ים הכוללים בתכניות סמוכות ולכן יש לשנות את התכנית באופן שתאפשר את הרציפות של שטח ציבורי זה.
4. כדי לאפשר זאת יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול בו את חלקות- גוש 30415 חלקות 157 (פרטית) חלקי חלקות 201 (עירונית) המשמשות כמבנה מסחרי בן קומה אחת וכיכר ציבורית.
5. צירוף שטח זה לתכנית יאפשר תכנון של שני בניינים על הרחוב והפרשה של שטח ציבורי משמעותי עבור שצ"פ בחלק הצפוני וישלים את השצ"פ המוצע בתכנית 1377407.
6. 2 הבניינים המוצעים יכללו חזית מסחרית ומגורים מעלהתכנית מציעה מכפיל של 5 ביחידות דיור שהוא מכפיל גבוהה לשכונה- יש לצמצם את מספר יחידות הדיור ושטח הבניה בהתאם בתיאום עם השמאי המחוזי.
7. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
8. יש לציין כי בכל מקרה לא ראוי לתכנן את כל האזור ולהותיר את המגרש המסחרי כמובלעת ללא תכנון ולכן חייבים לצרף אותו לתכנית.
9.
10. **קווי בניין-** קו הבניין הקדמי כלפי רחוב שטרן יקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של לפחות 3.5 מטרים בקטע המשיק לחלקה ובהתאם לתאום קו בניין קדמי של התוכנית 1377407 , במידה

ונדרש הדבר יעשה ע"י הרחבת זכות הדרך. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-10 מ' גם לבניינים בתוכנית הגובלת.

11. ממערב כלפי שצ"פ המוצע בחלקה מצרנית ניתן להציע קו בניין 0 כל עוד ישמר מרחק בין מבנים המוצעים בתוכנית זו לתוכנית המוצעת בחלקה מצרנית לפחות 10 מ'. יוצע קו בניין פשוט עם מינימום של שבירות,

פרוגרמה וצורכי ציבור

12. בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן:

- **2-כיתות גני ילדים,** כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה של 175 מ"ר לכל כיתה.
- **בית כנסת בגודל של 350 מ"ר** .

13. **רישום שטחים ציבוריים**- 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.

14. על השטחים להיות במקומות מייטבים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ובעלי כניסה נפרדת, כמו כן בתוכנית יוצגו דרכי הגישה לגן הילדים ומפרץ העלאה והורדה, יש לבחון את מיקום העלאה והורדה ברחוב שטרן וגישה נגישה למבני הציבור בתאום אגף תושי"ה.

15. יש לבחון מיקום גני ילדים בצד המערבי הגובל בשצ"פ המוצע של התוכנית, בצורה שתתאפשר גישה מהשצ"פ.

16. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון המוצע.

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

18. השטחים הציבורים ירשמו על שם העירייה במסגרת האיחוד וחלוקה רבות שטחי שרות וחניה נדרשת לפי תקן לשטחים הציבוריים.

19. **מסחר**-יקבע בהוראות התכנית כי המיקום העקרוני של שטחי המסחר בקומת הקרקע והיקף שטחי הבניה למסחר מחייבים. כמו כן, ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.

. כמו כן גובה קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר.

- תנאי להפקדת התוכנית יהא בחינת פתרונות לפריקה וטעינה למסחר.

20. **שטחי הציבור** - על מנת להבטיח את מימוש השטחים לצורכי ציבור יקבע בהוראות התכנית הסעיפים המפורטים להלן:

21. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול המחלקה למבני ציבור.

22. תנאי להיתר איכלוס יהיה גמר בינוי השטח הציבורי בהתאם להנחיות המחלקה למבני ציבור.
23. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
24. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
25. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
26. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
27. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום לשביעות רצונה של המחלקה לאיכות הסביבה בנושאי אוורור, זיהום אוויר, מיקרו-אקלים ואקוסטיקה.
28. שימושים בשטח המסחרי, אופן טיפול במטרדים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
29. יש לקבוע הוראות לבניה ירוקה וגגות ירוקים בהתאם לחוו"ד מח' איכות הסביבה.

תנועה וחניה

1. מוצעים 3 חניונים נפרדים עם כניסות נפרדות מהרחוב שטרן בשתי התוכניות. על מנת לצמצם את המספר הכניסות לחניונים ולשמור על רצף הליכתי לאורך חזית פעילה, יש להציע חניון משותף עבור 2 התוכניות, יש לקבוע בהוראות התוכנית כי בשלב הביניים תותר כניסה זמנית לחניון, וככל והשתי התוכניות יממשו תבוטל כניסה זמנית והשטח יפותח בהתאם לסביבה הקרובה המתוכננת, בכפוף לאישור שפ"ע.
2. פתרון החניה יהיה בתת הקרקע במלואו ובתכסית כ80% משטח התוכנית, לטובת חילחול מי נגר או שיוצאו פתרונות אחרים בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
3. התכנית תציג שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארצי, יש לקבוע בתכנית כי תותר הסבת שטחי שירות בקומת החניה העליונה עבור מתקנים תומכי יוממות פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים, וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המירביים, ותתאפשר הסעת אופניים במסוע מהחניון התת קרקעי לרחוב.
4. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.

5. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים
6. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
   - גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
   - לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
   - תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
   - ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
   - חדר זה ייחשב כשטח שירות.

נגישות

7. **נגישות למבנה**- יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין, כמו כן יצאו כניסות משניות ממפלס השצ"פ המוצע בתוכנית מס' 1377407.
8. **מפלס הכניסה** - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
9. לאורכו של רחוב אברהם שטרן, תהא מדרכה רציפה וברוחב לפחות 3.5 מ'

פיתוח

10. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי קירות תמך לא יעלו על גובה 3 מ'. הפרשי גובה יטופלו קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. ככלל, יש להימנע בכלל מקירות תמך.
11. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי (גדרות אבן נמוכות כאופייני לעיר ההיסטורית ומעליה גדר קלה עד גובה כולל של 1.2 מ' כאמור).
12. בתחום התוכנית קיימים עצים רבים בעלי ערך גבוה, יש לאתר מקבצי עצים בוגרים ולבחון את הבינוי באופן אשר יתאפשר שימורם.
13. 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 1.5מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים 0.5 מ' לגינון).
14. יקבע בהוראות התכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים

שלא יעלו על שבעה מטרים. לעניין זה יש להשלים תיאומים מול אגף שפ"ע.

15. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.

איכות הסביבה

16. יקבע כי בכל תא שטח, תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או ההנחיות העירוניות שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך ניהול נגר לפי הנחיות תמ"א 1/8 להוכחת היתכנות ותכנון עקרוני לניהול נגר כבר בשלב התב"ע.
17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה

תשתיות

18. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
19. 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.
20. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
21. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

תברואה:

22. פתרון תברואה יתואם מול מחלקת תברואה. בהתאם להנחיות מחלקת תברואה – יש להציע דחסנית למגורים ודחסנית למסחר (כל אחד בנפרד) ולהציג את המיקום בנספח הבינוי.
23. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד.

תנאים:

24. תנאי לטופס 4- שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.

עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.

25. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
26. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

כללי:

27. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניינים הקיימים, תותר הגשת היתרי בניה להקמת ממ"דים בהתאם לתקנות התכנון.
28. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה ומספר קומות.
29. יש להשלים חוות הדעת חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, חברת חשמל לישראל, חח"י, אגף שפ"ע, , המחלקה לעבודה קהילתית, אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני, אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תוכנית אב לתחבורה, אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון.
30. שליחת הודעות לחלקות המצרניות 184, 187 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
31. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
32. התוכנית מבקשת 20% תוספת ליח"ד המבוקשות בטבלה 5- בטבלה 5 יצוין מס' יחידות הדיור המקסימלי ותבוטל הגמישות
33. סעיף 6.1.1 א' וב'- לעניין תקן חניה למגורים- יש להסיר סעיפים אלו ובמקום לכתוב כי תקן חניה עבור מגורים יקבע לפי התקן התקף לעת קבלת היתר בניה.
34. בטבלה 5 – יש לציין את השטחי המרפסות המקורות.

הערות טכניות:

35. התוכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחובות, מיקום כניסה לחניון, מיקום השטחים הטכניים ואלמנטים הבולטים ממפלס הקרקע.
36. יש לתקן את הנספח בינוי ולהציע בינוי ללא חריגה מקווי בניין כולל שטחי מסחר.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם

להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 17

פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	**1315431**
סוג דיון :	**הפקדה**
מגיש התכנית :	**יתד בפילנס בע"מ**
עורך התכנית :	**סלם דניאל קלוד**
סמכות :	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה :	**23/07/2025**
כתובת	**מבוא פינלס שמואל 4 , פת**

גוש	חלקה	בשלמות
30501	39	כן
30501	65	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 11 תשריט 10

מטרת התכנית:

התכנית מציעה הריסת מבנה קיים ברחוב שמואל פילנס 2,4,6 ובניית 2 מגדלים חדשים במתווה פינוי בינוי.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד לאזור מגורים ד'.
2. קביעת שטחי הבניה לסה"כ 30,133.93 מ"ר מתוכם :

   13,713.92 מ"ר עיקרי ו- 6627.51 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת.

   9792.5 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת מספר יחידות דיור לסה"כ 142 יח"ד, מדובר על תוספת של 118 יח"ד. מכפיל של 5.9 :1.
4. קביעת מספר קומות לסה"כ 22 קומות מעל הכניסה הקובעת ו - 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
5. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
6. קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים.
7. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע.
8. קביעת הוראות לבניית בניינים, לרבות תוספת יח"ד, הוספת קומות ושטחי בניה.
9. קביעת קווי בניין.
10. קביעת הנחיות למתן היתר בניה.
11. קביעת הוראות לעצים לשימור/ העתקה/ עקירה.
12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
13. קביעת שלביות פיתוח.
14. קביעת הוראות לתכנון תלת מימד.

גודל יח"ד ממוצע כ-90 מ"ר עיקרי ללא שטחי מיגון.

צפיפות נטו כ-69 יח"ד לדונם, ו-59 יח"ד לדונם ברוטו.

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'	142	2,058.41	85.52	**מגורים:** 19,642.85 מ"ר **אחר:** 198.58 מ"ר **מבנים ומוסדות ציבור:** 250 מ"ר **מסחר:** 250 מ"ר **סה"כ:** **20,341.43**	המהווים 988.21% בנייה.
דרך מאושרת		348.5	14.48		
סה"כ		**2,406.91**	**100**		

תיאור המצב הקיים
קיים שיכון ארוך המכיל 24 יח"ד.
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
תכנית מס' 4566 - משנת 1995, מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים מיוחד. **תכנית מס' 1599** - משנת 1973, מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים 1.
היתרים: 1999/0105.00 משנת 1999, תוספת בניה וציפוי קירות החיצוניים באבן. 2017/0919.00 משנת 2019, בקשה למרפסות זיזיות.
עבירות בניה: קיימות שתי עבירות בניה במערכת.
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
ל"ר
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
ו. תכנית מתאר 2000 מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. ז. מדיניות רק"ל (שטח התכנית כ-25 מ' מציר הרק"ל) - במגרשים מעל 1.5 דונם ניתן לקבל עד 18 קומות, בהם לפחות 20% יח"ד קטנות, 25% שימושים שאינם למגורים, והפרשה לצ"צ (מעבר לזכויות הבניה). ח. תקן חנייה עירוני - גבוה
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30
תואם, אזור פיתוח עירוני ומוטה תחבורה ציבורית.
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	ל"ר
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**

שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	כן	ראה הרחבה מטה במח' מדיניות תכנון.
עתודות / אחר	ל"ר		

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 תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1315431 שכ' נוה פת, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת התחדשות עירונית שמואל פינלס 6,-4-2. התכנית חלה בחלקות 39 בשלמות וחלק מחלקה 65 בגוש 30501, מדובר בגוש מוסדר. יש שינוי בגבולות ושטח החלקות. התכנית הינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יש 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! נדרש להכניס לתקנון: תלת ממד: 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. -דוגמא לנספח תלת מימד: בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:

	- חלקות 39 ,65 נוצרו במפת גוש סופית 30501 מתאריך 15.10.1985 בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית- נדרש לשנות תחולה למחייב למסמך טבלאות איזון והקצאה. - סעיף 3.2 טבלת שטחים- יש לתקן את השטח במצב מאושר, אזור מגורים מיוחד -בהתאם לרשום בנסח 2056 מ"ר. - סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה -יש לתקן גודל מגרש מוחלט בהתאם לשטח המדוד 2058.4 מ"ר. בדיקה מול תשריט 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. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב03.01.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - התכנית היא לאיחוד וחלוקה נדרש לסמן בגוף המפה ובמקרא את תחום השטח לאיחוד וחלוקה כמצורף מטה: יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	הנדון: חוות דעת לתב"ע 1315431- התחדשות עירונית- פת [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 11 ולגרסת תשריט מוצע 10 מתאריך 11/6/2025] 1. מיקום התכנית: שמואל פינלס 2,4,6, בשכונת פת. גוש 30501, חלקה בשלמותה: 39 וחלקה בחלקה: 65. שטח התוכנית: 2.449 דונם. 2. מצב סטטוטורי: בשטח חלות התכניות: 4566 , 1599, 4508. מצב מאושר: לפי תכנית 4566 ייעוד הקרקע הוא: אזור מגורים מיוחד (בגודל 2,058 מ"ר). ניתן לבנות בניין בן 4 קומות ושטחי בנייה מרביים הם 2,633 מ"ר ושטחים עיקריים 2,408. לפי תכניות 1599, 4508 ייעוד הקרקע הוא: דרך מאושרת או קיימת (בגודל 348 מ"ר). מצב קיים: בניין רכבת בעל 3 כניסות, בן 4 קומות וסה"כ 24 יח"ד . 3. המצב המוצע: - התכנית מבקשת לשנות את ייעודי הקרקע ל: "מגורים ד" (תא שטח 1 בגודל 2,058 מ"ר) ו"דרך מאושרת" (תא שטח 2 בגודל 348 מ"ר). - הריסת המבנה הקיים ובניית שני מגדלים בני 22 קומות מעל כניסה קובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 142 יח"ד. תוספת של 118 יח"ד, צפיפות בינוי 58 יח"ד לדונם. - השימושים בייעוד מגורים ד: מגורים, מסחר ושטח מבונה לצרכי ציבור. - סה"כ שטח כולל בסך 30,134 מ"ר, סך השטח מרבי 20,341 מ"ר, סך שטח עיקרי 13,714 מ"ר. מתוכם 13,214 מ"ר למגורים, 250 מ"ר למסחר ו-250 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור (לשימוש דת, חינוך, קהילה ורווחה). תוספת שטח עיקרי למצב המאושר 11,306 מ"ר. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון:

	5. לשכונת פת הוכנה פרוגרמה לפני כשלוש שנים, במסגרתה בוצע אפיון מקיף של השכונה, לרבות התכנות לתוספת יח"ד במתחמים השונים. הפרוגרמה נעשתה במשותף על ידי מדיניות התכנון, המחלקה לתכנון העיר, מתכננת הרובע, המתכננת השכונתית והמחלקה לתכנון עיר. הפרוגרמה הוצגה ואושרה על ידי מהנדס העיר. בנוסף לכך, לאחרונה הסתיימה עבודת הפרויקטור לשכונה, שנערכה בהתאם לתוספת יח"ד אשר הוגדרה על ידי מנהל אגף התכנון, על פי אחוזי מימוש שונים. 6. על פי הפרוגרמה יהיה צורך בבית ספר יסודי נוסף בשטח של 3.5 דונם. התכנית המוצעת נמצאת במתחם h לפי הפרוגרמה והפוטנציאל שלו לשטח חום עבור בית ספר הוא הגבוהה והמועדף ביותר. 7. אנו סבורים שיש צורך להגדיל את שטח התכנית כך שתכלול את התכנית המוצעת וגם את הבניינים ברח' שמואל פינלס 1,3,5,7,9,16,22,23,24. הגדלה של שטח התכנית תביא לתכנון מיטבי ויעיל וגם תיתן מענה לצרכי הציבור שגדלים בשכונה כתוצאה מתוספת יח"ד. 8. לאור צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשת הקצאת שטח ציבורי בנוי 800 מ"ר עבור: - מעון יום 440 מ"ר בנוי ו-305 מ"ר חצרות. - בית כנסת 400 מ"ר. 9. יש לפרט את השטחים הנ"ל בהוראות התכנית. 10. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר. 11. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 12. 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". 13. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. 14. התכנית מציעה דיוריות בעד 30% ממספר יח"ד בתכנית. יש לתאם את המספר הנכון עם תכנון עיר. 15. יש צורך בחוות דעת ממחלק תושייה לגבי כניסה ויציאה מהחניה. 16. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם אל מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 17. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.
אדריכל העיר	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	היזם לא ניגש לפורום התחדשות עירונית כנדרש לפני פתיחת תב"ע, ופעל שלא בהתאם לנוהל החברתי העירוני. בהמשך להחלטת הועדה המקומית מתאריך 2.4.2025, אשר דחתה את ההכרעה על מנת לקבל מענים לסוגיות החברתיות – היזם התבקש להשלים את הנקודות הבאות טרם הדיון להפקדה: 1. יש להציג תיעוד הסמכת נציגות בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. 2. יש להציג תיעוד להסמכת עו"ד דיירים אשר מייצג/ת את בעלי הדירות בכל בניין. 3. יש להגיש מסמך פרטי התקשרות מפורט בהתאם לדרישות המחלקה לעבודה קהילתית. 4. יש להגיש מיפוי ותוכנית ליווי לאזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מגבלה בהתאם לנוהל החברתי העירוני. 5. יש לתאם את השלמת כלל החומרים החברתיים הנדרשים מול המחלקה לעבודה קהילתית.

	יצוין כי היזם לא הציג תיעוד להסמכת עו"ד דיירים אשר מייצג/ת את בעלי הדירות בבניין, וכן כי לא צורפו פרטי התקשרות כלל .מדובר בסוגיות חיוניות בכל תהליך של התחדשות עירונית, ועל אף הניסיון לקבל את החומרים החברתיים החסרים מאז הדיון האחרון בתוכנית – אלה טרם התקבלו. התנהלות זו, בנסיבות אלה, אינה מאפשרת לגבש תמונת מצב חברתית על המתחם כלל. בנוסף, היא אינה מאפשרת לבדוק בצורה נאותה ובסטנדרטים המקובלים את מיפוי האזרחים הותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מגבלה – אוכלוסיות מוחלשות אשר דורשות ליווי פרטני, צמוד ומעמיק בתהליכים אלה. לאור זאת, ובשל החשיבות של קידום תהליכי התחדשות עירונית מתוך קשב, מענה ואחריות כלפי בעלי הדירות תושבי ירושלים – נבקש לדחות את ההכרעה ואת הפקדת התוכנית עד להגשת כלל החומרים הנדרשים, וגיבוש חוות דעת מלאה מהמחלקה לעבודה קהילתית בכפוף להגשת החומרים החברתיים.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. לאורכו של רחוב ברל לוקר, תהא מדרכה רציפה. 3. יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודודות מרכזיות בבנין{ כניסות,מעליות,מדרגות,שירותים, יציאות}.ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל,שילוט מוקטן ובשילוט קולי.
אגף נכסי עירייה	גוש 30501 חלקה 39 – העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות פרטיים, נסח הרישום נעול לא ניתן להוציא. גוש 30510 חלקה 65 – העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות עיריית ירושלים בשלמות. מיום 17/11/1985 רישום בעלות לאחר הסדר. שטח החלקה בתחום התכונית 348.52 מ"ר. סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים בתחום התוכנית 348.52 מ"ר. נכסים 2410 - רחוב ברל לוקר שטחים מצב קיים תוכנית 4566 מגרש 39 ביעוד מגורים מיוחד, שטח המגרש כ-2,024.65 מ"ר. תוכנית 178129 מגרש 5106 ביעוד דרך מאושרת, שטח המגרש כ-26 מ"ר. תוכנית 4508 t43 (לפי ה-gis העירוני) ביעוד דרך קיימת, שטח המגרש כ-152 מ"ר. תוכנית 1599 t65 (לפי ה-gis העירוני) ביעוד דרך קיימת, שטח המגרש כ-170 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי בתחום התוכנית כ-348 מ"ר. מצב חדש

תא שטח 1 ביעוד מגורים שטח התא 2,058.41 מ״ר.

תא שטח 2 ביעוד דרך, שטח התא 348.5 מ״ר. התא שטח זה רושמת התוכנית הוראות רישום תלת ממד הגורעות את תת הקרקע הנמצאת בבעלות עירונית.

העירייה לא רואה בחלקות אשר חוזרות בחלקיות על ידי רישום תלת ממד או שימוש פרטי כקרקעות אשר ירשמו לזכות העירייה.

היקף השטח הציבורי שירשם לזכות עיריית ירושלים בשלמות 0 מ״ר.

הערות הנכסים

1. התוכנית כוללת שטח בבעלות עיריית ירושלים ובייעוד ציבורי, על מנת שמגישי התוכנית יוכלו להגישה היה אליהם לצרף את עיריית ירושלים כמגישת התוכנית. לפרטים להם אין זכויות בקרקע אין יכולת לתכנן קרקע עירונית.
2. האגף לא מאשר את השימוש או הרישום בתלת ממד משמעות העברת קרקע זו לידי היזם והיא מתן קרקע ללא תמורה ליזם. הגוף היחיד המוסמך לאשר זאת היא מנהלת אגף הנכסים. מלבד זאת כל העברת קרקע גורשת הליך אישור של גורמי העירייה ואישור שר הפנים.

כאמור אין אישור ויש להוציא את החלקה העירונית מתחום התכונית.

3. הכללת חלקה זו בתחום התוכנית ורישום תלת ממדי משמעותה שהעירייה הינה חלקה משלימה מצריכה ביצועה של עסקת קומבינציה מול אגף הנכסים בה העירייה תקבל תמורה סחירה - יחידות דיור בפרויקט.
4. לאור הוראות האגף יש לערוך תוכנית זו לא כתוכנית איחוד וחלוקה – ולהוסיף סעיפי רישום בנוסח שינתן בחו״ד זו.
5. סעיף 6.1.2 לא תותר התקנה של עוגנים בשטחים בבעלות עיריית ירושלים ללא אישור אגף הנכסים.
6. יש לתקן את היקף וסוג ההפרשות המבונות בהתאם להמלצת מחלקת מדיניות התכנון.
7. לאחר שינוי התוכנית מאיחוד וחלוקה יש לשלב סעיפי רישום ושלבים בתהליך לפי נוסח הבא:

סוג, מיקום והיקף הפרשות לצרכי ציבור יהיו בהתאם לחוו״ד שתימסר ע״י מחלקת מדיניות התכנון, בהתאמה יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה:

בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

8.
9. בתא שטח מספר ___תבנה כיתת גן בהיקף _____ מ״ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה _____ מ״ר .) בתא שטח מספר_____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ_____מ״ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון : טיפת חלב בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.
10. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבורים: גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה.
11. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.

רישום שטחים מבונים

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: _____ בהתאם לצרכי

	השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן : 12. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. 13. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. 14. בכל מקרה יש להוסיף סעיף הפקעה לפי הנוסח הנ"ל : 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.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	הוספת יח"ד	מוצעים 2 מגדלים במגרש קטן בקווי בניין בעייתים ומוצעים שטחי שרות רבים מעל לקרקע בעקבות הצכת 2 מגדלים
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חניון תת"ק	
סביבה ונוף:		עקירת עצים בוגרים
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה מכפיל גבוה של 1:5.9 שאינו מכפיל אופייני בשכונה בתכניות שמתקדמות בימים אלו. בהתאם לכך, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך בהתאם לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.
2. התכנית מציעה במגרש של כ 2 דונם בלבד – 2 מגדלים בקרבה גדולה אחד לשני ובקווי בניין אפס לכל הכיוונים ,כתוצאה מהתכנון של שני מגדלים מוצעים בתקנון מעל לקרקע שטחי שרות גבוהים מאוד ביחס למקובל של שטחי שרות ביחס לשטחים עיקריים דבר שמנפח מאוד את המסה של הבניין.

3. מגרש של שני דונם לא יכול להכיל שני מגדלים בצפיפות כפי שמוצע.
4. יש לשנות את התכנית ולהציע מגדל אחד בלבד ועל ידי כך לצמצם משמעותית את שטחי השרות מעל לקרקע ואת נפח הבניין .(מוצעים 13000 מ״ר עיקיר ו 6627 מ״ר שרות מעל לקרקע.
5. התכנית מציעה 142 יחידות דיור סה״כ – המשמעות היא כי ניתן לתכנן בניין של 6 דירות בקומה בגובה של 24 קומות או 5 דירות בקומה במגדל בגובה של 29 קומות .
6. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה של מגדל אחד.
7. כל השטח שמסביב לבניין יפותח כמרחב ציבורי – מדרכה משמעותית לרחוב ברל לוקר ושטחים פתוחים ביתר הכיוונים שיצטרפו העתיד למרחבים ציבורים שיושלמו בתכניות עתידיות מסביב.
8. התכנית ממוקמת על חלק ממתחם גדול שבמרכזה קיים שלד ציבורי וגני ילדים. נספח הבינוי מציע כניסה לחניה משטח החניה הקיימת בצד המערבי של המגרש, דבר שעלול לסכן את הקמת השלד הציבורי עתידי במרכז המתחם. לאור זאת, יש להציע את הכניסה לחניון מהרחוב הראשי - רחוב ברל לוקר, ובשטח המערבי של החלקה יש להציע פיתוח שטח.
9. רוחב הכניסה לחניה הינו של 19 מ׳, ומחוץ למסת הבינוי. יש להציע פתרון חניה מקורה בתת הקרקע ובתוך מסת הבינוי ולא כרמפה פתוחה.
10. בתכנית להתחדשות העירונית המצרנית מצפון אושר היתר אשר מציע זיקת הנאה בין החלקות ע״י מעבר רציף באותו מפלס של +702.6 ובסופו מספר מדרגות המגשרות על הטופוגרפיה. כאשר בתכנית בנידון מוצע פיתוח במפלסים שונים מהמתוכנן בהיתר, יש לערוך תיאום בין התכנון המוצע לבין ההיתר המאושר מצפון ביחס לפיתוח השטח הנ״ל. יש לסמן את תחום זיקת ההנאה הנ״ל בייעוד שביל על מנת שהפיתוח בשתי התכניות ייצר מרחב ציבורי אחד
11. מוצע גשר המחבר בין המבנים עבור חצרות עבור קירוי רמפת הכניסה לחניה. לאור האמור לעיל בעניין הגישה לחניון ומאחר והדבר מגדיל את מסת הבינוי, יש לבטל את הגשר הנ״ל.
12. יש לסמן את קווי הבניין במרחק של 3 מ׳ לפחות כלפי רח׳ ברל לוקר ו-3 מ׳ לפחות כלפי מגרש החנייה האחורי בחזית המערבית והדרומית.
13. התכנית מבקשת רישום בתלת מימד ביחס לדרך מאושרת עבור הקמת חניון בתת״ק, מאחר ומדובר בשטח עירוני אשר אינו מאושר לשימוש ע״י אגף נכסים, יש לבטל את הרישום בתלת מימד והאיחוד וחלוקה בעניין זה, החניון יוצע בתחום מגרש המגורים בלבד. לא ניתן להציע זאת ללא תיאום ואישור של מחלקת נכסים.
14. ניתן לאפשר הקמת דיוריות עד להיקף של 20% ממספר יחידות הדיור.

מבני ציבור:

15. בהתאם לחוות דעת מח׳ מדיניות תכנון יש להקצאת שטח ציבורי בנוי 800 מ״ר עבור :
- מעון יום 440 מ״ר בנוי ו- 305 מ״ר חצרות.
- בית כנסת 400 מ״ר.
16. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח׳ לתכנון מבני ציבור, מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר.

בינוי ופיתוח:

17. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחוב ברל לוקר, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
18. תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקעי, ו-80% בתת הקרקע.
19. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות ניתן להציע מרפסות סוכה שיבלטו מעבר לקוו הבניין בעומק של 1.5 מטר עבור מרפסות סוכה בלבד.
20. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
21. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה קומת המסחר.
22. תמהיל דיור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
23. 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.
24. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת ובתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
25.

נגישות:

26. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם מחלקת נגישות לרבות לעניין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין {כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות}. ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.
27.

תנועה וחניה:

28. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
29. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש לבחון את חתך רח' ברל לוקר תוך הבטחת מדרכה של 3.5 מ' לפחות. במידת הצורך יש להציע את הרחבת הרחוב על חשבון מגרש המגורים.
30. לאור הקירבה לציר הרק"ל ניתן לאפשר הפחתה של תקן החניה עבור המגורים ל-1:1. יחד עם זאת, יש להציע חניות אורחים בהיקף של 10% מסך יח"ד. עבור יתר השימושים פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן.

נכסים:

31. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
32. יש לערוך תוכנית זו לא כתוכנית איחוד וחלוקה – ולהוסיף סעיפי רישום בנוסח שינתן בחו"ד זו.
33. בסעיף 6.1.2 לא תותר התקנה של עוגנים בשטחים בבעלות עיריית ירושלים ללא אישור אגף הנכסים.
34. יש להוסיף סעיפי רישום השטחים והפקעה בהתאם לחוות דעת אגף נכסים.
35. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
36. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

עצים:

37. יש להשלים חוו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
38. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן ולקבוע לשימור את העצים בעלי הערכיות הגבוהה הנמצאים בגבולות התכנית.
39. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.

כללי:

40. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:

א. גודל החדר יהיה 100 מ״ר.

ב. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.

ג. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.

ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ״פ במידת האפשר.

ה. דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.

ו. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.

41. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:

א. יוקצה מינימום 15 מ״ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.

ב. החדר לא יהיה מרחב מוגן.

ג. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.

ד. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:

ה. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ״ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ״ר.

ו. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.

ז. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

ח. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.

ט. חדר זה ייחשב כשטח שירות.

42. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.

43. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס׳ קומות.

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

45. יש להציע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות.

46. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר בנוסף לקרן תחזוקה ארוכת טווח עבור שבר ומנע.

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

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

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

50. לאור החשיבות של הקמת ממדים , גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ״דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.

51. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.

52. השלמת חוו״ד המחלקות הנדרשות: חח״י, תברואה, שפ״ע גננות, שפ״ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות וכבאות ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

53. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.

54. 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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

55. יש לשנות תחולה למחייב למסמך טבלאות איזון והקצאה, בסעיף 1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית.
56. בסעיף 3.2 טבלת שטחים - יש לתקן את השטח במצב מאושר, אזור מגורים מיוחד, בהתאם לרשום בנסח 2,056 מ״ר.
57. בסעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה -יש לתקן גודל מגרש מוחלט בהתאם לשטח המדוד 2058.4 מ״ר.

מספר סידורי: 18

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1263821**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**טאבור יעקב**
עורך התכנית:	**גלר דינה**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**20/07/2025**
כתובת	**החומה השלישית 3 , מורשה**

גוש	חלקה	בשלמות
30059	107	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 8

מטרת התכנית:

התכנית מציעה הכשרת עבירות בנייה בבניין לשימור בן 4 קומות וגג רעפים לרבות:

א. קומת מרתף – הכשרת חלל בקומת מרתף והפיכת מחסן לשטח עיקרי.

ב. קומת קרקע – חצר מרוצפת להכשרה, גרם מדרגות פנימי להכשרה.

ג. הכשרת סגירת מרפסות בחזית קדמית ואחורית.

ד. הריסת עבירות בניה בתחום החלקה.

עיקרי הוראותיה:

1. קביעת בינוי לתוספת בקומת מרתף.
2. תוספת מדרגות חיצוניות ושינוי מפלסים בקומת הקרקע והמרתף.
3. קביעת שטחי בניה מירביים ל-613 מ"ר.
4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
5. קביעת הוראות בנוי 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	%		
מגורים ב'	6	372.91	100	613	164% בניה מירבי
סה"כ		**372.91**	**100**	**613**	

תיאור המצב הקיים
מבנה לשימור בן 4 קומות וגג רעפים מעל. כמו כן, בתחום החלקה עבירות בניה רבות.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
תכנית 2902 משנת 1984 תכנית מתאר לשכונת מורשה הקובעת את המקום כאזור מגורים 2 ו90% (335.61 מ"ר) בינוי ל-4 קומות. תכנית 6656 משנת 2001 מייעדת את המקום לאזור מגורים 2 מיוחד, מציעה הגבהת גג רעפים עם שימוש. התכנית קובעת 604 מ"ר בינוי מירבי. לא נקבעו הוראות שימור לאזור מגורים 2.
היתרים: בת.ב. 97/9 משנת 1997 לתוספת 2 קומות וגג רעפים לבניין קיים של 2 קומות, בכל קומה מוצע 2 יח"ד. תוספת מעלית בחזית אחורית. הריסת מבנים ארעיים בחצר ומחסן קיים על קרקעי מאבן. ת.ב. 97/9.1 משנת 2006 להריסת מבנים המסומנים בתב"ע להריסה, שינוי מיקום מרפסות ומרפסות חדשות, שימוש בחלל גג רעפים.
עבירות בניה: קיים תיק עבירה 21/8849 בגין קומת המרתף ותיק עבירה 22/3381 בגין תוספת בניה בחזית המזרחית . במקום קיימים 2 צווי הריסה.
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
שימור – מדובר במתחם לשימור ומבנה המסומן לשימור בברטסת העירונית. ככל הנראה 2 הקומות התחתונות היסטוריות. יצא היתר מאוחר לתוספת 2 קומות מעל הקיים. עיר היסטורית - המגרש בתחום העיר ההיסטורית.
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
ט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. י. התייחסות לתבנית הבנייה – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת. יא. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר לשכונה. יב. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:3.
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30
אזור פיתוח עירוני אזור מטרופוליני אזור מוטה תחבורה ציבורית
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	צמוד למגרש תחנת דלק
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**

שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1263821 – רח' החומה השלישית 3, מורשה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומת מרתף בבנין מגורים קיים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד שנקבע בתכנית 6656 למגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 107 בגוש 30059, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש להוסיף לתקנון: - בטבלה שבס' 1.6 יש לצרף את תכנית 6656 והיחס לתכנית זו יהיה ל'החלפה', הערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6656 בתחומה". - בנוסף יש לשנות בטבלה שבס' 1.6 את היחס לתכניות 2902 ו2902א מ'שינוי' ל'החלפה'. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30059 קיימת מפת גוש שומה. - בחלקה 107 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 530/1928. מבדיקה שנעשתה תוואי גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש ולתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	תאריך 30.6.2024 סוג דיון - ועדה לשימור מספר וועדה 5 מספר תיק שימור 6082

נתונים כלליים

כתובת (רחוב + שכונה) החומה השלישית 3

שם המבקש יעקב טאבור

סיבת הפניה הכשרת עבירות בנייה בבניין לשימור

מספר תכנית

תב"ע 1263821

סמכות ועדה מחוזית

איש קשר במחלקת השימור אדר' אביגיל בן שמחון

גוש 30059/107

התייחסות למבנים ואתרים לשימור:

עיר היסטורית - מחוץ לעיר ההיסטורית

רשימת השימור - אתר מס' 3943

תכנית מבוקשת:

הכשרת עבירות בנייה בשל צווי הריסה לשני תיקי עבירה. הכשרת שינויים בחזית היסטורית של בניין לשימור שנעשו ללא אישור וללא תיאום. בנוסף הכשרת קומת מחסן, תוספת בנייה בחזית מזרחית, מרפסות.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:

תב"ע 2902 משנת 1984 – תכנית מתאר לשכונת מורשה (מוסררה) הקובעת את החלקה כאזור מגורים 2 – 90% בנייה (335.61 מ"ר) ב-4 קומות.

תכנית 6656 משנת 2001 מייעדת את החלקה לאזור מגורים 2 מיוחד, מציעה הגבהת גג רעפים עם שימוש. התכנית קובעת 604 מ"ר בינוי מירבי.

היתרים:

1997/9 משנת 1997 לתוספת 2 קומות וגג רעפים לבניין קיים בן 2 קומות. בכל קומה מוצעות 2 יח"ד. תוספת מעלית בחזית אחורית (לא בוצע), הריסת מבנים ארעיים בחצר מלבד מחסן היסטורי בנוי אבן.

1997/9.1 משנת 2006 לתוספת יח"ד בגג הרעפים והגבהתו, הריסת מבנים מסומנים בתב"ע להריסה, שינוי מיקום מרפסות ומרפסות חדשות.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :

אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת.

מצב קיים – רקע היסטורי

שכונת מוסררה נבנתה במסגרת היציאה מחומות העיר העתיקה בסוף המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20 ע"י אוכלוסיה ערבית עשירה (מוסלמית ונוצרית) וכוללת מוסדות נוצריים רבים ובתי מגורים. בתי המגורים במוסררה נבנו בין 1925-1889 והינם בתי מידות מפוארים. הבתים אחידים ברובם וכוללים שתי קומות וגג רעפים בעל 4 שיפועים. הבתים כוללים כניסות מפוארות, קשתות מסוגננות, מדרגות חיצוניות מעוצבות ופרטי בניין מושקעים. למרות היותה של השכונה בעיקרה ערבית, כבר בראשית המאה ה-20 קיימת נוכחות מועטה של אוכלוסיה יהודית.

לאחר קום המדינה ועד איחוד העיר ב-1967 הפכה השכונה לשכונת גבול בסמוך לשטח ההפקר. בראשית שנות ה-50, עברו אל בתי המידות הנטושים עולים חדשים מצפון אפריקה, עיראק ופרס שחיו בתנאים ירודים, כמה משפחות בכל בניין. כיום מורגשת בשכונה נוכחות של אוכלוסיה חרדית בשל קרבתה לשכונות מאה שערים ובית ישאל.

הבניין ברחוב החומה השלישית 3 נבנה כבית חלל מרכזי בן קומה אחת ומרתף. הכניסה היתה מוגבהת מהרחוב ועלו אליה במספר מדרגות. המרתף בחלקו מעל הקרקע וכולל חלונות קטנים מקוריים. זמן לא רב לאחר הבנייה, נבנתה הקומה השנייה עם גג רעפים בעל 4 שיפועים ומדרגות חיצוניות.

בשנות ה-90 אושר היתר לבניית עוד 2 קומות וגג רעפים. ב-2006 אושר היתר להגבהת גג הרעפים ותוספת קומת גג. הבנייה בוצעה בשונה מההיתר. לדוגמא, נהרסה מרפסת עגולה ועמודים מקוריים שנבנו מחדש באופן שאינו תואם לבנייה המקורית. כמו כן, לא נהרסו תוספות בנייה מאוחרות שפגעו באופי הבניין. בשנים האחרונות נוספה קומת מרתף ללא היתר שפגעה בחזיתות לשימור באמצעות פירוק והרכבה של פתחים ואלמנטים נוספים בעלי ערך גבוה לשימור.

וועדת שימור:

המלצת מחלקת שימור

ניתנו הערות מחלקת שימור לבקשה. הוגשו למחלקת שימור תיקונים לחלק מהדרישות ולפיכך נמליץ לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. הכשרת קומת המרתף והגבהת קומת הקרקע.

מקובל, בתנאי שהרצפה באזור הכניסה תוחזר למפלסה המקורי, לא תהיה פגיעה בפתחים ויעשו השינויים הבאים:

- חזית קדמית – שחזור פתח הכניסה המקורי במפלסו המקורי כולל כל הפרטים שנהרסו - המדרגות ההיסטוריות, הסורגים הייחודיים, פרטי האבן, דלת הכניסה, תריסי הברזל והנגרות. יש להרוס את הגדר הבנויה העגולה שנבנתה מסביב למדרגות החדשות. כל הפרטים שנהרסו הפכו את החזית הראשית למופת אדריכלי של התקופה ויש להקפיד על שחזורן כראוי.

יש לסמן לשחזור את העמודים ששונו בניגוד להיתר.

השחזור יעשה ע"י משמר בעל נסיון מוכח בשימור. יש להוסיף הוראות מפורטות לתקנון.

- חזית אחורית - צפונית – בחזית האחורית נעשו שינויים רבים ללא היתר. על רוב שטח החצר האחורית נבנה מבנה שהגג שלו משמש כחצר קומת הקרקע המוגבהת. יתכן והמבנה משמש כהרחבה לקומת המרתף שנבנתה ללא היתר. כמו כן, לצורך שימוש בגג המבנה כחצר מרוצפת, נעשו שינויים רבים בפתחים המקוריים של קומת הקרקע שהורחבו.

יש לצמצם למינימום את החצר המוגבהת ולהחזיר את רוב שטח החצר למפלסה המקורי. החצר המוגבהת תהיה רק באזור הפינה הצפון-מערבית ביציאה מהמטבח.

יש לשחזר את 2 החלונות המזרחיים בפרופורציה ובמידות המקוריות ולשחזר את

הפרטים. העבודה תתבצע ע״י משמר בעל נסיון מוכח בשימור.

- חזית מזרחית – בוצעה פריצת דלת לקומת המרתף. יש לבנות את הפתח בהתאם לפתח שנהרס. העבודה תתבצע ע"י משמר בעל נסיון מוכח בשימור.
- חזית מערבית – לא הוצג מספיק מידע. יש להשלים. אם נפגעו פתחים מקויים, יש לשחזרם.

2. מרפסות –

יש לסמן את פתיחת כל המרפסות הסגורות בהתאמה להיתר המאושר. המרפסות הסגורות פוגעות במבנה לשימור:

- הכשרת סגירת מרפסת בחזית קדמית בקומה א' - מדובר במרפסת מעוגלת מקורית שכוללת גם מרפסת פנימית לה חזית אבן שקועה ודלת מושקעת הדומה לדלת הכניסה של קומת הקרקע. הכשרת המרפסת תפגע באופן מהותי בחזית לשימור ולכן אין לאשרה.
- יש לשחזר את המרפסת העגולה ההיסטורית בקומה א' כולל המעקה והעמודים. המרפסת המקורית שונתה בניגוד להיתר המקורי. יש לציין שיקום ע"ג נספח הבינוי ובהוראות התכנית.
- בקומה ב' בחזית קדמית, הכשרת סגירת המרפסת תפגע במראה המבנה לשימור ובתכנית המקורית של תוספת הבניה ואין לאשרה.
- מרפסת בקומה א' בחזית מזרחית – יש לסמן סגירת המרפסת להריסה. המרפסת המקורית נהרסה ונבנתה מחדש בניגוד להיתר מקורי. המרפסת נבנתה בצמוד לחלון מקורי תוך פגיעה במסגרת האבן שלו. יש לפתוח את סגירת המרפסת ולשחזרה. יש לציין זאת ע"ג החזית ובתקנון. יש לסמן את המרפסת גם בתכנית.
- מרפסת מוצעת בקומה ב' בחזית צפונית – יש להרחיקה מהפינה כ-50 ס"מ ועומקה לא יחרוג מ1.2 מ' בדומה למרפסות בקומה א'. החלק הרחב של המרפסת המוצעת לא מקובל וידרוש תמיכה על עמודים. המרפסת תהיה בצורת מלבן נקי.

המרפסת אמורה בחלקה לשמש כגשרון עתידי למעלית לטובת 2 הדירות בקומה. יש לציין זאת ע״ג המרפסת.

- יש להראות גשרונים עתידיים של המעלית בכל הקומות וחיבורם לחדר המדרגות.

3. מעלית –

המעלית המופיעה בתב״ע ובהיתרים לא בוצעה. מוצע מיקום חדש למעלית עתידית. יש למקם את המעלית קרוב יותר לחדר המדרגות על מנת לצמצם גשרונים עתידיים.

4. מבנה עזר –

הכשרת תוספת על גג מבנה העזר אינה מקובלת. עצם קיומה של קומה שנייה ע״ג מבנה עזר היא תמוהה ויש לבחון האם היא היסטורית. גם אם כן, אין להוסיף גובה מעבר לכך. יש לסמן להריסה את כל התוספות למבנה העזר שהכפילו את תכסיתו. יש לציין בתקנון שחזור מצב היסטורי.

5. תוספות בנייה להריסה - יש לסמן להריסה את כל התוספות המאוחרות ללא היתר בכל החלקה. אין לכתוב ״לא כלול בהיתר״. מדובר בתב״ע וכל השינויים וההריסות כלולים ומחייבים.
6. גדר – יש לשחזר בגדר ההיסטורית את השער ומעקה המתכת.
7. סימון שימור - יש לסמן את הבניין לשימור בתשריט ולהוסיף הוראות שימור.
8. השלמת תיק תיעוד –

לבקשתנו הוגש תיק תיעוד. תנאי להיתר יהיה תיק תיעוד מלא על מנת לאפשר שחזור

מדויק.

<u>החלטות הוועדה</u>

הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:

9. הכשרת קומת המרתף והגבהת קומת הקרקע.

מקובל, בתנאי שהרצפה באזור הכניסה תוחזר למפלסה המקורי, לא תהיה פגיעה בפתחים ויעשו השינויים הבאים:

- חזית קדמית – שחזור פתח הכניסה המקורי במפלסו המקורי כולל כל הפרטים שנהרסו - המדרגות ההיסטוריות, הסורגים הייחודיים, פרטי האבן, דלת הכניסה, תריסי הברזל והנגרות. יש להרוס את הגדר הבנויה העגולה שנבנתה מסביב למדרגות החדשות. כל הפרטים שנהרסו הפכו את החזית הראשית למופת אדריכלי של התקופה ויש להקפיד על שחזורן כראוי. יש לסמן לשחזור את העמודים ששונו בניגוד להיתר. השחזור יעשה ע"י משמר בעל נסיון מוכח בשימור. יש להוסיף הוראות פורטות לתקנון.
- חזית אחורית - צפונית – בחזית האחורית נעשו שינויים רבים ללא היתר. על רוב שטח החצר האחורית נבנה מבנה שהגג שלו משמש כחצר קומת הקרקע המוגבהת. יתכן והמבנה משמש כהרחבה לקומת המרתף שנבנתה ללא היתר. כמו כן, לצורך שימוש בגג המבנה כחצר מרוצפת, נעשו שינויים רבים בפתחים המקוריים של קומת הקרקע שהורחבו.

יש לצמצם למינימום את החצר המוגבהת ולהחזיר את רוב שטח החצר למפלסה המקורי. החצר המוגבהת תהיה רק באזור הפינה הצפון-מערבית ביציאה מהמטבח.

יש לשחזר את 2 החלונות המזרחיים בפרופורציה ובמידות המקוריות ולשחזר את הפרטים. העבודה תתבצע ע״י משמר בעל נסיון מוכח בשימור.

- חזית מזרחית – בוצעה פריצת דלת לקומת המרתף. יש לבנות את הפתח בהתאם לפתח שנהרס. העבודה תתבצע ע"י משמר בעל נסיון מוכח בשימור.
- חזית מערבית – לא הוצג מספיק מידע. יש להשלים. אם נפגעו פתחים מקויים, יש לשחזרם.

10. מרפסות –

יש לסמן את פתיחת כל המרפסות הסגורות בהתאמה להיתר המאושר. המרפסות הסגורות פוגעות במבנה לשימור:

- הכשרת סגירת מרפסת בחזית קדמית בקומה א' - מדובר במרפסת מעוגלת מקורית שכוללת גם מרפסת פנימית לה חזית אבן שקועה ודלת מושקעת הדומה לדלת הכניסה של קומת הקרקע. הסגירה מבוצעת ללא תיאום יש לפרקה ולתאם סגירה בשלב מתן ההיתר יוגש נספח פרטים אשר יתואם מול מחלקת השימור
- יש לשחזר את המרפסת העגולה ההיסטורית בקומה א' כולל המעקה והעמודים. הסגירה בסעיף קודם לעיל תיעשה בכפוף לשחזור פרטי המרפסת המקורית ששונתה בניגוד להיתר המקורי. יש לציין שיקום ע"ג נספח הבינוי ובהוראות התכנית.
- בקומה ב' בחזית קדמית, הכשרת סגירת המרפסת תפגע במראה המבנה לשימור ובתכנית המקורית של תוספת הבניה ואין לאשרה.
- מרפסת בקומה א' בחזית מזרחית – יש לסמן סגירת המרפסת להריסה. המרפסת המקורית נהרסה ונבנתה מחדש בניגוד להיתר מקורי. המרפסת נבנתה בצמוד לחלון מקורי תוך פגיעה במסגרת האבן שלו. יש לפתוח את סגירת המרפסת ולשחזרה. יש לציין זאת ע"ג החזית ובתקנון. יש לסמן את המרפסת גם בתכנית.

- מרפסת מוצעת בקומה ב' בחזית צפונית – יש להרחיקה מהפינה כ-50 ס"מ ועומקה לא יחרוג מ1.2 מ' בדומה למרפסות בקומה א'. החלק הרחב של המרפסת המוצעת לא מקובל וידרוש תמיכה על עמודים. המרפסת תהיה בצורת מלבן נקי. המרפסת אמורה בחלקה לשמש כגשרון עתידי למעלית לטובת 2 הדירות בקומה. יש לציין זאת ע"ג המרפסת. - יש להראות גשרונים עתידיים של המעלית בכל הקומות וחיבורם לחדר המדרגות. 11. מעלית – המעלית המופיעה בתב"ע ובהיתרים לא בוצעה. מוצע מיקום חדש למעלית עתידית. יש למקם את המעלית קרוב יותר לחדר המדרגות על מנת לצמצם גשרונים עתידיים. 12. מבנה עזר – הכשרת תוספת על גג מבנה העזר אינה מקובלת. עצם קיומה של קומה שנייה ע"ג מבנה עזר היא תמוהה ויש לבחון האם היא היסטורית. גם אם כן, אין להוסיף גובה מעבר לכך. יש לסמן להריסה את כל התוספות למבנה העזר שהכפילו את תכסיתו. יש לציין בתקנון שחזור מצב היסטורי. 13. תוספות בנייה להריסה - יש לסמן להריסה את כל התוספות המאוחרות ללא היתר בכל החלקה. אין לכתוב "לא כלול בהיתר". מדובר בתב"ע וכל השינויים וההריסות כלולים ומחייבים. 14. גדר – יש לשחזר בגדר ההיסטורית את השער ומעקה המתכת. 15. סימון שימור - יש לסמן את הבניין לשימור בתשריט ולהוסיף הוראות שימור. 16. השלמת תיק תיעוד – לבקשתנו הוגש תיק תיעוד. תנאי להיתר יהיה תיק תיעוד מלא על מנת לאפשר שחזור מדויק.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר		הכשרת עבירות במבנה לשימור
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
13/11/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : המבנה צמוד לתחנת דלק ואינו שומר על המרחקים המותרים על פי תמ"א 18 – יש לסמן את המרחקים בצורה ברורה בנספח ואת העמידה במרחקים המותרים בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, ככול ולא ניתן לעמוד במרחקים יש לקבוע

כי תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהיה ביטול תחנת הדלק הקיימת (קיימת תכנית להקמת מלון בחלקה)

סמכות מקומית – יש להציג חישוב שטחים אשר יוכיח כי היא בסמכות מקומית עפ״י סעיף 62 (א) א. התכנית תיערך ע״י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

הכשרת עבירות בניה ושימור המבנה – התכנית מציעה הכשרת עבירות בניה רבות במבנה לשימור.

יש לסמן את הבניין לשימור בתשריט ולהוסיף הוראות שימור.

הכשרת קומת המרתף והגבהת קומת הקרקע – אין מניעה לאשר הכשרת קומת המרתף והגבהת הקומה ובתנאי שהרצפה באזור הכניסה בחזית הקדמית תוחזר למפלסה המקורי, לא תהיה פגיעה בפתחים ויעשו השינויים הבאים :

שחזור פתח הכניסה המקורי במפלסו המקורי כולל כל הפרטים שנהרסו – המדרגות ההיסטוריות, הסורגים הייחודיים, פרטי האבן, דלת הכניסה, תריסי הברזל והנגרות. יש להרוס את הגדר הבנויה העגולה שנבנתה מסביב למדרגות החדשות.

תנאי שירשם בהיתר – שחזור כל פרטי החזית הקדמית שנהרסו. העבודה תתבצע ע״י משמר בעל נסיון מוכח בשימור.

הכשרת החצר בחזית האחורית – בחזית האחורית נעשו שינויים רבים ללא היתר. על רוב שטח החצר האחורית נבנה מבנה שהגג שלו משמש כחצר קומת הקרקע המוגבהת. כמו כן, לצורך שימוש בגג המבנה כחצר מרוצפת, נעשו שינויים רבים בפתחים המקוריים של קומת הקרקע שהורחבו.

יש לצמצם למינימום את החצר המוגבהת ולהחזיר את שטח החצר למפלסה המקורי. ניתן לבחון חצר מוגבהת באזור הפינה הצפון-מערבית ביציאה מהמטבח בלבד.

תנאי שירשם בהיתר - שחזור 2 החלונות בחזית המזרחית כולל פרטי החלונות בפרופורציה ובמידות המקוריות . העבודה תתבצע ע״י משמר בעל ניסיון מוכח בשימור.

פריצת דלת לקומת המרתף – בוצעה פריצת דלת לקומת המרתף. יש לבנות את הפתח בהתאם לפתח שנהרס. העבודה תבוצע ע״י משמר בעל ניסיון מוכח בשימור.

מרפסות – התכנית מציעה הכשרת סגירת מרפסות אשר פוגעות במבנה לשימור. יש לסמן את כל סגירות המרפסות לפירוק. למעט המרפסות הקדמיות

תנאי שירשם בהיתר – סגירת מרפסת בקומה א׳ בחזית קדמית תבוצע בתיאום עם מחלקת השימור. בנספח הבינוי יש לציין פירוק סגירה קיימת ולהציע סגירה חדשה.

בנוסף , יש לשחזר את המרפסת העגולה ההיסטורית בקומה א׳ כולל המעקה והעמודים. יש לציין שיקום ע״ג נספח הבינוי ובהוראות התכנית.

מרפסת סגורה בקומה ב׳ בחזית מזרחית המוצעת להכשרה לא מקובלת – המרפסת נבנתה בניגוד להיתר ובצמוד לחלון מקורי תוך פגיעה במסגרת האבן שלו. יש לסמן להריסה את המרפסת כולל הסגירה ולהציג מרפסת זיז בהתאם להיתר.

מרפסת המוצעת להכשרה בקומה ב׳ בחזית צפונית – יש להרחיקה מהפינה כ-50 ס״מ ועומקה לא יחרוג מ-1.2 מ׳ בדומה למרפסות בקומה א׳. החלק הרחב של המרפסת המוצעת לא מקובל וידרוש תמיכה על עמודים. המרפסת תהיה בצורת מלבן נקי.

מבנה עזר – בפינה הצפון מזרחית קיים מבנה עזר היסטורי בשני מפלסים. התוספות מעל המבנה עזר ובצמוד יסומנו להריסה הכשרת תוספת על גג מבנה העזר אינה מקובלת. יש לציין בתקנון שחזור מצב היסטורי של המבנה.- יותר שימוש בגג של המבנה עבור מרפסת. לעניין שימוש המבנה, מסמכי התכנית יציינו מה השימוש במבנה, בהנחה ומדובר ביח"ד יש לסמנה להכשרה לחילופין להוכיח כי השימוש למגורים קיים לפני חוק התכנון והבניה. חזית מערבית – מאחר ולא התקבל מידע מפורט לעניין החזית, תנאי שירשם בהיתר יהיה תיאום החזית מול מח' השימור הכולל שחזור פתחים במידה ונפגעו פתחים מקוריים. גדר – בהוראות התכנית ירשם כי יש לשחזר בגדר ההיסטורית את השער ומעקה המתכת. השלמת תיק תיעוד – תנאי לקבלת היתר יהיה הגשת תיק תיעוד מלא למחלקת השימור על מנת לאפשר שחזור מדויק. 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. בהתאם לסעיף 86 לחוק התוה"ב החלטה זו תהיה בטלה בתום 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות 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. הערות גרפיות: בטבלה שבס' 1.6 יש לצרף את תכנית 6656 והיחס לתכנית זו יהיה ל'החלפה', הערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6656 בתחומה". יש לשנות בטבלה שבס' 1.6 את היחס לתכניות 2902 ו2902א מ'שינוי' ל'החלפה'.	
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: המבנה צמוד לתחנת דלק ואינו שומר על המרחקים המותרים על פי תמ"א 18 – יש לסמן את המרחקים בצורה ברורה בנספח ואת העמידה במרחקים המותריספ בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, ככול ולא ניתן לעמוד במרחקים יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהיה ביטול תחנת הדלק הקיימת (קיימת תכנית להקמת מלון בחלקה)	24/07/2024

סמכות מקומית – יש להציג חישוב שטחים אשר יוכיח כי היא בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62 (א) א14. התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

הכשרת עבירות בניה ושימור המבנה – התכנית מציעה הכשרת עבירות בניה רבות במבנה לשימור.

יש לסמן את הבניין לשימור בתשריט ולהוסיף הוראות שימור.

הכשרת קומת המרתף והגבהת קומת הקרקע – אין מניעה לאשר הכשרת קומת המרתף והגבהת הקומה ובתנאי שהרצפה באזור הכניסה בחזית הקדמית תוחזר למפלסה המקורי, לא תהיה פגיעה בפתחים ויעשו השינויים הבאים:

שחזור פתח הכניסה המקורי במפלסו המקורי כולל כל הפרטים שנהרסו – המדרגות ההיסטוריות, הסורגים הייחודיים, פרטי האבן, דלת הכניסה, תריסי הברזל והנגרות. יש להרוס את הגדר הבנויה העגולה שנבנתה מסביב למדרגות החדשות.

תנאי שירשם בהיתר – שחזור כל פרטי החזית הקדמית שנהרסו. העבודה תתבצע ע"י משמר בעל נסיון מוכח בשימור.

הכשרת החצר בחזית האחורית – בחזית האחורית נעשו שינויים רבים ללא היתר. על רוב שטח החצר האחורית נבנה מבנה שהגג שלו משמש כחצר קומת הקרקע המוגבהת. כמו כן, לצורך שימוש בגג המבנה כחצר מרוצפת, נעשו שינויים רבים בפתחים המקוריים של קומת הקרקע שהורחבו.

יש לצמצם למינימום את החצר המוגבהת ולהחזיר את שטח החצר למפלסה המקורי. ניתן לבחון חצר מוגבהת באזור הפינה הצפון-מערבית ביציאה מהמטבח בלבד.

תנאי שירשם בהיתר - שחזור 2 החלונות בחזית המזרחית כולל פרטי החלונות בפרופורציה ובמידות המקוריות . העבודה תתבצע ע"י משמר בעל ניסיון מוכח בשימור.

פריצת דלת לקומת המרתף – בוצעה פריצת דלת לקומת המרתף. יש לבנות את הפתח בהתאם לפתח שנהרס. העבודה תבוצע ע"י משמר בעל ניסיון מוכח בשימור.

מרפסות – התכנית מציעה הכשרת סגירת מרפסות אשר פוגעות במבנה לשימור. יש לסמן את כל סגירות המרפסות לפירוק.

מרפסת בחזית הקדמית קומה א' – מדובר במרפסת מעוגלת מקורית שכוללת גם מרפסת פנימית לה חזית אבן שקועה ודלת מושקעת הדומה לדלת כניסה של קומת הקרקע. הסגירה הקיימת בוצעה ללא תיאום. ניתן לאפשר סגירת מרפסת חדשה עבור מרפסת בקומה הנ"ל בלבד ובתנאים הבאים: יש לפרקה ולתאם סגירה בשלב מתן ההיתר, יוגש נספח פרטים אשר יתואם מול מחלקת השימור.

תנאי שירשם בהיתר – סגירת מרפסת בקומה א' בחזית קדמית תבוצע בתיאום עם מחלקת השימור. בנספח הבינוי יש לציין פירוק סגירה קיימת ולהציע סגירה חדשה.

בנוסף , יש לשחזר את המרפסת העגולה ההיסטורית בקומה א' כולל המעקה והעמודים. יש לציין שיקום ע"ג נספח הבינוי ובהוראות התכנית.

סגירת מרפסת בקומה ב' בחזית קדמית – הכשרת סגירת המרפסת תפגע במראה המבנה לשימור ובתכנית המקורית של תוספת הבניה , על כן יש לסמנה להריסה.

מרפסת סגורה בקומה ב' בחזית מזרחית המוצעת להכשרה לא מקובלת – המרפסת נבנתה בניגוד להיתר ובצמוד לחלון מקורי תוך פגיעה במסגרת האבן שלו. יש לסמן

להריסה את המרפסת כולל הסגירה ולהציג מרפסת זיז בהתאם להיתר.

מרפסת המוצעת להכשרה בקומה ב' בחזית צפונית – יש להרחיקה מהפינה כ-50 ס"מ ועומקה לא יחרוג מ-1.2 מ' בדומה למרפסות בקומה א'. החלק הרחב של המרפסת המוצעת לא מקובל וידרוש תמיכה על עמודים. המרפסת תהיה בצורת מלבן נקי.

מבנה עזר – בפינה הצפון מזרחית קיים מבנה עזר היסטורי בשני מפלסים. התוספות מעל המבנה עזר ובצמוד יסומנו להריסה כולל מרפסת גג המתחברת למרפסת זיז בקומה ב' של הבניין אינה מקובלת. הכשרת תוספת על גג מבנה העזר אינה מקובלת. יש לציין בתקנון שחזור מצב היסטורי של המבנה.

לעניין שימוש המבנה, מסמכי התכנית יציינו מה השימוש במבנה, בהנחה ומדובר ביח"ד יש לסמנה להכשרה לחילופין להוכיח כי השימוש למגורים קיים לפני חוק התכנון והבניה.

חזית מערבית – מאחר ולא התקבל מידע מפורט לעניין החזית, תנאי שירשם בהיתר יהיה תיאום החזית מול מח' השימור הכולל שחזור פתחים במידה ונפגעו פתחים מקוריים.

גדר – בהוראות התכנית ירשם כי יש לשחזר בגדר ההיסטורית את השער ומעקה המתכת.

השלמת תיק תיעוד – תנאי לקבלת היתר יהיה הגשת תיק תיעוד מלא למחלקת השימור על מנת לאפשר שחזור מדויק.

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.

בהתאם לסעיף 86 לחוק התוה"ב החלטה זו תהיה בטלה בתום 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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

הערות גרפיות:

בטבלה שבס' 1.6 יש לצרף את תכנית 6656 והיחס לתכנית זו יהיה ל'החלפה', הערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6656 בתחומה".

יש לשנות בטבלה שבס' 1.6 את היחס לתכניות 2902 ו2902א מ'שינוי' ל'החלפה'.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **מיקום התכנית**

המבנה צמוד לתחנת דלק ואינו שומר על המרחקים המותרים על פי תמ"א 18 – יש לסמן את המרחקים בצורה ברורה בנספח ואת העמידה במרחקים המותרים בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, ככול ולא ניתן לעמוד במרחקים יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהיה ביטול תחנת הדלק הקיימת (קיימת תכנית להקמת מלון בחלקה).

2. **הכשרת עבירות בניה ושימור המבנה** - התכנית מציעה הכשרת עבירות בניה רבות במבנה לשימור.

א. יש לסמן את הבניין לשימור בתשריט ולהוסיף הוראות שימור.

ב. <u>הכשרת קומת המרתף והגבהת קומת הקרקע</u> – אין מניעה לאשר הכשרת קומת המרתף והגבהת הקומה ובתנאי שהרצפה באזור הכניסה בחזית הקדמית תוחזר למפלסה המקורי, לא תהיה פגיעה בפתחים ויעשו השינויים הבאים:

שחזור פתח הכניסה המקורי במפלסו המקורי כולל כל הפרטים שנהרסו – המדרגות ההיסטוריות, הסורגים הייחודיים, פרטי האבן, דלת הכניסה, תריסי הברזל והנגרות. יש להרוס את הגדר הבנויה העגולה שנבנתה מסביב למדרגות החדשות.

תנאי שירשם בהיתר – שחזור כל פרטי החזית הקדמית שנהרסו. העבודה תתבצע ע"י משמר בעל נסיון מוכח בשימור.

ג. <u>הכשרת החצר בחזית האחורית</u> – בחזית האחורית נעשו שינויים רבים ללא היתר. על רוב שטח החצר האחורית נבנה מבנה שהגג שלו משמש כחצר קומת הקרקע המוגבהת. כמו כן, לצורך שימוש בגג המבנה כחצר מרוצפת, נעשו שינויים רבים בפתחים המקוריים של קומת הקרקע שהורחבו.

יש לצמצם למינימום את החצר המוגבהת ולהחזיר את שטח החצר למפלסה המקורי. ניתן לבחון חצר מוגבהת באזור הפינה הצפון-מערבית ביציאה מהמטבח בלבד.

תנאי שירשם בהיתר - שחזור 2 החלונות בחזית המזרחית כולל פרטי החלונות בפרופורציה ובמידות המקוריות . העבודה תתבצע ע"י משמר בעל ניסיון מוכח בשימור.

ד. <u>פריצת דלת לקומת המרתף</u> – בוצעה פריצת דלת לקומת המרתף. יש לבנות את הפתח בהתאם לפתח שנהרס. העבודה תבוצע ע"י משמר בעל ניסיון מוכח בשימור.

ה. מרפסות – התכנית מציעה הכשרת סגירת מרפסות אשר פוגעות במבנה לשימור. יש לסמן את כל סגירות המרפסות לפירוק.

- מרפסת בחזית הקדמית קומה א' – מדובר במרפסת מעוגלת מקורית שכוללת גם מרפסת פנימית לה חזית אבן שקועה ודלת מושקעת הדומה לדלת כניסה של קומת הקרקע. הסגירה הקיימת בוצעה ללא תיאום. ניתן לאפשר סגירת מרפסת חדשה עבור מרפסת בקומה הנ"ל בלבד ובתנאים הבאים: יש לפרקה ולתאם סגירה בשלב מתן ההיתר, יוגש נספח פרטים אשר יתואם מול מחלקת השימור.

תנאי שירשם בהיתר – סגירת מרפסת בקומה א' בחזית קדמית תבוצע בתיאום עם מחלקת השימור. בנספח הבינוי יש לציין פירוק סגירה קיימת ולהציע סגירה חדשה.

בנוסף , יש לשחזר את המרפסת העגולה ההיסטורית בקומה א' כולל המעקה והעמודים. יש לציין שיקום ע"ג נספח הבינוי ובהוראות התכנית.

- סגירת מרפסת בקומה ב' בחזית קדמית – הכשרת סגירת המרפסת תפגע במראה המבנה לשימור ובתכנית המקורית של תוספת הבניה , על כן יש לסמנה להריסה.
- מרפסת סגורה בקומה ב' בחזית מזרחית המוצעת להכשרה לא מקובלת – המרפסת נבנתה בניגוד להיתר ובצמוד לחלון מקורי תוך פגיעה במסגרת האבן שלו. יש לסמן להריסה את המרפסת כולל הסגירה ולהציג מרפסת זיז בהתאם להיתר.
- מרפסת המוצעת להכשרה בקומה ב' בחזית צפונית – יש להרחיקה מהפינה כ-50 ס"מ ועומקה לא יחרוג מ-1.2 מ' בדומה למרפסות בקומה א'. החלק הרחב של המרפסת המוצעת לא מקובל וידרוש תמיכה על עמודים. המרפסת תהיה בצורת מלבן נקי.

ו. מבנה עזר – בפינה הצפון מזרחית קיים מבנה עזר היסטורי בשני מפלסים. התוספות מעל המבנה עזר ובצמוד יסומנו להריסה כולל מרפסת גג המתחברת למרפסת זיז בקומה ב' של הבניין אינה מקובלת. הכשרת תוספת על גג מבנה העזר אינה מקובלת. יש לציין בתקנון שחזור מצב היסטורי של המבנה.

לעניין שימוש המבנה, מסמכי התכנית יציינו מה השימוש במבנה, בהנחה ומדובר ביח"ד יש לסמנה להכשרה לחילופין להוכיח כי השימוש למגורים קיים לפני חוק התכנון והבניה.

ז. חזית מערבית – מאחר ולא התקבל מידע מפורט לעניין החזית, תנאי שירשם בהיתר יהיה תיאום החזית מול מח' השימור הכולל שחזור פתחים במידה ונפגעו פתחים מקוריים.

ח. גדר – בהוראות התכנית ירשם כי יש לשחזר בגדר ההיסטורית את השער ומעקה המתכת.

ט. השלמת תיק תיעוד – תנאי לקבלת היתר יהיה הגשת תיק תיעוד מלא למחלקת השימור על מנת לאפשר שחזור מדויק.

3. 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.

4. בהתאם לסעיף 86 לחוק התוה"ב החלטה זו תהיה בטלה בתום 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

5. 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.

הערות גרפיות:

- בטבלה שבס' 1.6 יש לצרף את תכנית 6656 והיחס לתכנית זו יהיה ל'החלפה', הערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6656 בתחומה".
- יש לשנות בטבלה שבס' 1.6 את היחס לתכניות 2902 ו2902א מ'שינוי' ל'החלפה'.
- שטח המגרש אינו תואם בין סעיפי התכנית לתשריט מצב המוצע, יש לתאם.

מספר סידורי: 19

פירטי 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 למאושר.
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 למאושר.
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		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ומסחר	25	757.27	100	מגורים : 4,000 מ"ר מסחר : 120 מ"ר **סה"כ: 4,120 מ"ר**	מגורים : מהווים 528.21% בנייה מירביים. מסחר : 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' 3135א 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
יג. לפי תכנית מתאר 2000 שטח התכנית נמצא באזור מגורים עירוני לשימור לפי תוכניות מפורטות. יד. בעבר קודם מסמך מדיניות לשכונת מחנה ישראל אשר לא אושר בוועדות – לפי מסמך המדיניות הוצע גובה בינוי של 5 קומות בתחום התכנית. טו. 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	

ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	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.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	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

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 יחודיים 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 במרכזו 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 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.
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	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 3135א 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 המגורבים 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 תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	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 בעירית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 6. יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות

	הסביבה בעיריית ירושלים. 7. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות הרשות והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד	תוספת בנייה משמעותית ביחס לשכונה ההיסטורית וביחס למבנה ההיסטורי הקיים
כלכלת היישוב/ הרשות:	חזית מסחרית	
השפעות חברתיות:	---	
תשתיות ותחבורה:	חנייה תת קרקעית	
סביבה ונוף:		הגדלת מסת הבינוי בהיקף אשר לא מתאים לשכונה ההיסטורית
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' וממסמך מדיניות מנחה לשכונת מחנה ישראל - המוגרבים ההיסטורית. כאשר כל שטח תכנית 3135א' 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 במרכזו 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: 20

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1455062**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**בית יתומים ציון בלומנטל**
עורך התכנית:	**אלפנט אסתי**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	**07/07/2025**
כתובת	**אבינועם 4 , גאולה**

גוש	חלקה	בשלמות
30083	106	לא

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

<u>התוכנית מציעה תוספת קומה שישית מעל לבניין קיים, כולל שינויים בקומות רביעית וחמישית למוסד חינוכי.</u>

1. קביעת ייעוד מסחר ומבנים למוסדות ציבור, ללא שינוי.
2. קביעת סך שטחי הבנייה ל2200 מ"ר מירבי מתוכם:

א. 1664.6 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת (אין התייחסות לשטח שרות בטבלה)

ב. 249.38 מ"ר שטח עיקרי ו 286.02 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת

המהווים 367% בניה מירביים.

3. הגדלת מספר קומות מ-5 ל-6 קומות מעל 2 קומות מרתף.
4. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה רביעית (במפלס 9.23+), ובקומה חמישית (במפלס 12.61+), לשם הרחבת הקומות בהתאם לנספח בינוי.

ב. קביעת בינוי לתוספת קומה שישית (במפלס +15.97) מעל הבניין בהתאם לנספח בינוי.

5. קביעת קווי בניין לבניה.
6. קביעת השימושים בשטח.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
8. 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	ל"ר	600	100	1664.6	319% אחוזי בניה מירביים

תיאור המצב הקיים

מבנה מוסד חינוכי כולל פנימייה בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

1. תוכנת **1358** המתאר לשכונה משנת 1970 – אשר ייעדה את החלקה כ"אזור מגורים 3".
2. תוכנית **1776** משנת 1971 – אשר שינוי ייעוד החלקה 43 בגוש 30083 מאזור מגורים 3 לבניין ציבור. אחוזי הבנייה שנקבעו כ101%.
3. תוכנית **2404** משנת 1977 – אישרה שינוי ייעוד החלקה 43 מאזור מגורים 3 לשטח למקומות מיוחדים (מוסד).
4. תוכנית **1071851** משנת 2023 – אישרה תוספת קומות לבניין הכלול בחלקה ולא קבעה הוראות לגבי הבניין נשוא התכנית .

היתרים:

1. היתר **2014/0649.00** משנת 2016– תוספת מדרגות חיצוניות, קומות ג' ו ד' לבניין קיים תלמוד תורה.
2. היתר **2014/0649.01** משנת 2018 – חידוש היתר

עבירות בניה:

1. 2023/7780.00 משנת 2023 – תיק נסגר

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

מדובר בתוספת קומה לתוספות קיימות במבנה שאינו היסטורי. אין ענין שימורי בבקשה זו.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

טז. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני – עיר היסטורית

יז. התייחסות לתבנית הבנייה: על פי חתך רחוב קיים ומאושר.

יח. תכנית שכונתית: מדיניות מע"ר צפון – עד 5 קומות.

יט. תקן חנייה עירוני: מרכז העיר.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

תואם

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	תואם

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	תוספת קומה ושינויים בקומות קיימות	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1455062 כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומה ברחוב אבינועם ילין 4 ירושלים התכנית חלה בחלקה 106 בגוש 30083 , מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"רים: - חלקה 106 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1088/2013 הרשומה מתאריך 11.12.13. - בחלקה 106 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 710/2005 הכשרה לרישום מתאריך 4.8.2011. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד

	הנפקתו.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
האגף למבני דת	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	חוו"ד מח' שימור תאריך עדכון חוו"ד 21.7.25 מספר תיק שימור 7291 נתונים כלליים כתובת אבינועם ילין 4, גאולה שם המבקש מגישים: בית יתומים ציון בלומנטל. עורכי בקשה: אסתי אלפנט סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1455062 סמכות מקומית איש קשר במחלקת השימור אדר' יהונתן צחור

גוש

חלקה בשלמות

חלק מחלקה

30083

106

עיקרי התכנית ומטרותיה:

מהות הבקשה:

תוספת קומה עליונה (שישית) למבנה מוסד חינוכי קיים שאינו היסטורי בן 5 קומות וגג שטוח וכן שינויים בקומות עליונות קיימות ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג שטוח מעל 2 קומות מרתף.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (גאולה)

שימור סטטוטורי

לא

רשימת שימור

לא נכלל ברשימת שימור

מבנה היסטורי

מבנה שאינו היסטורי (נבנה בשנת 1984 ע"פ היתר 1971/1434.0)

תיק תיעוד

לא נמצא/קיים

התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף (מקומית) ביום: 7.7.25

מצב מוצע:

מוצעת תוספת קומה עליונה (שישית) למבנה מוסד חינוכי קיים (שאינו היסטורי) בן 5 קומות וגג שטוח וכן שינויים בקומות עליונות קיימות ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג שטוח מעל 2 קומות מרתף.

מצב קיים: מבנה מוסד חינוכי קיים (שאינו היסטורי) בן 5 קומות וגג שטוח מעל 2 קומות מרתף.

	הערכת משמעות האתר: מבנה שאינו היסטורי לו נוספו קומות חדשות בשנים האחרונות. אין למבנה ערכיות וחשיבות אדריכלית או היסטורית. תכנית מאושרת בתוקף: 101-1071851 ייעוד בתב"ע בתוקף: מסחר ומבנים ומוסדות ציבור תכניות קודמות בשטח התכנית: 29.3.1973: תכנית 1776 בית היתומים בלומנטל (רח' אבינועם ילין): שטח לבניין ציבורי 28.4.1974: תכנית 1358: אזור מגורים 3 3.8.1978: תכנית 2404 בית היתומים ציון-בלומנטל (רח' יחזקאל): מקום למוסד 26.8.2023: תכנית 101-1071851: מסחר ומבנים ומוסדות ציבור היתרים: 1984: היתר 1971/1434.00 מבנה חדש. 1971/1434.01: תוספות בניה. 1971/1434.01: תוספות בניה 10.8.2014: היתר 2014/0649.00: היתר בניה לתוספת קומות. 5.9.2017: היתר 2014/0649.01: חידוש היתר מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות וועדות שימור קודמות: החלטת וועדת השימור לתיק שימור 5123 (לתב"ע התקפה) מיום 04/08/2022 התייחסה למבנה הנוסף בחלקה (הפונה לרח' יחזקאל) ואישרה בתנאים הנוגעים למבנה זה (שאינו נדון בבקשה דנן) תיאום תכנון: לא בוצע, תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון חוו"ד מח' שימור מדובר בבקשת תוספת קומות לתוספות קיימות במבנה שאינו היסטורי. לפיכך אין ענין שימורי בבקשה זו.

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

סביבה ונוף:	אין	אין
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. מספר קומות – יש לתקן בהוראות "תוספת קומה חדשה – שישית מעל הרחוב מכיוון שיש במצב מוצע 6 קומות בצד הרחוב ו7 קומות אחורית.
2. נצפתה עבירת בנייה משמעותית בקומת הקרקע בחזית הדרומית – מבנים מבניה קלה בן 2 קומות ללא התייחסות כלל במסמכי התכנית. יש לסמן את כלל עבירות הבניה בגבולות התכנית להריסה.- לא ניתן להכשיר עברות בנייה אלא מכיוון שהם בקוו בניין אפס
3. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של עברות הבנייה.
4. מדרגות חיצוניות – יש לתאם מצב מדרגות חיצוניות (בצד של החצר) בין התוכניות לבין מה שבנוי בפועל. המדרגות שנמצאות בנספח בקומת חדר אוכל לא נמצאות בפועל, רואים במצב קיים רק אלו שנמצאות בקומת קרקע, ובנוסף יש להוסיף דלת כניסה בקומת קרקע.
5. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון כלל עבירות הבניה להריסה.
6. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות.
7. יש להוסיף זמן משוער לביצוע התכנית בסעיף 7.2
8. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
9. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
10. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
11. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר

האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 21

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1425016**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**עמותת כתר מלכות**
עורך התכנית:	**בר לב דן**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**13/07/2025**
כתובת	**אבן יהושע 7 , מאה שערים**

גוש	חלקה	בשלמות
30064	66	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות _7_ תשריט _7_ .

<u>התכנית מציעה הריסת 2 מבנים לשימור ובניית מבנה לשימוש ציבורי בן 7-8 קומות על קומה תת"ק כלדהלן:</u>

1. קביעת ייעוד למבנים ומוסדות ציבור – ללא שינוי.
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 5,250 מ"ר עיקרי ושירות, מתוכם 3,850 מ"ר עיקרי ו- 700 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו- 700 מ"ר עיקרי מתחת הכניסה הקובת המהווים 557% בניה מירבי.
3. קביעת מס' הקומות ל-8 וגג רעפים על קומה תת"ק – תוספת 3 קומות מתב"ע מאושרת מס' 341941.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת הוראות שימור.
6. קביעת הוראות בינוי והריסה.
7. קביעת שלביות ביצוע ותנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור		942	100	4,550 מ"ר	557% בניה מירביים
סה"כ		**942**	**100%**		

תיאור המצב הקיים

המבנה ממוקם בשכונת "אבן יהושע", שנוסדה בשנת 1893.
בראשיתה, כללה השכונה 12 מבנים בלבד אולם היא צמחה וגדלה בעיקר בשנות המנדט הבריטי. המבנה עצמו נבנה בשנות ה 30' של המאה ה 20' כמוסד חינוכי לבנות: "בי"ס אלטשולר".

לאחר מכן שימש המבנה כבי"ס של תנועת המזרחי, כבי"ס "בית ברכה" וכיום כבי"ס של תנועת "כתר מלכות".
המבנה הינו בן 2 קומות (בחלקו הדרומי) ו 3 קומות (בחלקו הצפוני).

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית 341941- קביעת ייעוד החלקה ממגורים 4 למבנים ומוסדות ציבור, קביעת בינוי למבנה ציבורי בן 5 קומות ע"מ להוסיף שטחים לבי"ס המתקיים במבנה תוך שימור ניכר ממעטפת המבנה. שנת 2017.
30064ג'- תכנית מתאר 62, שנת 1959.

היתרים:
1954/0263.00- תוספת בניה לדירות ע"י רשות הפיתוח, הוכנה טיוטת היתר בניה 26/06/1957.
1948/0088.00- תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים ע"י דוד יצחק אלטשולר, הופק היתר מוארך 25/11/1949.

עבירות בניה:
2018/7482.00- תלונה, נפתח תיק פיקוח בגין בניה ללא היתר, 13/08/2019.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה בעיר ההיסטורית, שכונת מאה שערים.

<u>שימור סטטוטורי:</u>

כן. המבנה מסומן כמבנה לשימור בתכנית בתוקף.

<u>רשימת שימור:</u>

מופיע ברשימה הטנטטיבית לשימור.

<u>מבנה היסטורי:</u>

כן. שנת בניה: שנות ה 30 של המאה ה 20.

<u>תיק תיעוד:</u>

קיים משנת 2016- ע"י אדר' משה שפירא.

מבנה זה נידון בהרחבה בשנים האחרונות בוועדות התכנון ובוועדת שימור.

[ע"פ החלטת ועדת השימור (מס' 42): "וועדת השימור מאשרת את הבקשה בכפוף להמלצות המחלקה (=שימור חזיתות המבנה ומהלך המדרגות בחזית). בנוגע לגובה המבוקש - 5 קומות. לאחר שהשתכנעה כי מדובר במוסד חינוכי כמוהו חסרים מאוד כיום באזור ולאור קרבתו למתחם בתי ויטנברג אשר בהם נקבע גובה דומה, הוחלט באופן חריג ובניגוד למקובל באזור, לאשר את הבקשה"].

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

כ. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני.

כא. התייחסות לתבנית הבנייה- אזור מגורים לשימור ע"פ תכנית מפורטת.

כב. תכנית שכונתית- מדיניות מע"ר צפון – עד 4 קומות.

כג. תקן חנייה עירוני- מרכז העיר ע"פ תכנית 5166ב'.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

אזור פיתוח עירוני מוטה תחב"צ, תואם תמ"מ 30/1.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם.
תמ"א 1	תואם.
תמ"א 18	ל"ר.
אחרת	

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	תוספת מבנ"צ	חריגה גסה של 4 קומות ממדיניות מאושרת - מע"ר צפון עד 4 קומות.
כלכלת היישוב/ הרשות:	אין	אין
השפעות חברתיות:	אין	אין
תשתיות ותחבורה:	אין	אין
סביבה ונוף:	אין	חריגה משמעותית בגובה הבינוי המוצע מתכנית מאושרת והבינוי המאושר בסביבה.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התבע החדשה מציעה הריסה מוחלטת של המבנה ההיסטורי הקיים בניגוד לתב"ע תקפה וללא תיאום מול מחלקת השימור והתכנון.
2. <u>גובה הבינוי</u>: מסמכי התכנית מציגים מצג שווא של גובה מבנה סמוך מאושר לבינוי באופן חלקי: ע"פ מדיניות מאושרת מע"ר צפון, במגרש סמוך מאושר כמתחם לבינוי מפורט ע"פ תכנית מאושרת – בניגוד למגרש נשוא התכנית דנן המאושר כאזור מגורים עד 4 קומות.
3. בנוסף, למגרש הנ"ל ישנה תכנית מאושרת מס' 341941 משנת 2017 המגדירה את גובה הקומות המאושר לבינוי ל-5 קומות. לאור כל זאת נכון לאפשר תוספת בינוי בהתאם לתכנית המאושרת בלבד (3 קומות מעל המבנה הקיים + גג רעפים). תוספת זו שומרת על דירוג בינוי נכון מדרום לצפון וממצה את המדיניות המאושרת – עד 4 קומות + חריגה בקומה למבני ציבור.
4. ע"פ תשריט התכנית שבתוקף, המבנה מסומן כמבנה לשימור- מסמכי התכנית מתעלמים מהיותו מבנה לשימור: סימון זה אינו מופיע בתשריט המוצע (מאחר ומוצעת הריסה מלאה של המבנה כולו). הקיר המוצע לשימור אינו קיר מקורי אלא חיפוי באבן של קיר מוצע משימוש באבן ממיקום אחר.
5. בנוסף לעיל, למבנה ערך רב לשימור כאחד מבתי הספר הראשונים לבנות באזור צפון העיר ההיסטורית וכמבנה ציבורי שנבנה בשנות המנדט. למעשה (כפי שמצויין בתיק התיעוד למבנה), משמש המבנה כבי"ס לבנות כמעט מאה שנים (ערך זה בא לידי ביטוי בתכנית המתאר שבתוקף, המציעה בינוי מעל קונטור המבנה מבלי להרוס את קירותיו החיצוניים).
6. התכנית, המציעה את ביטול הגדרתו של המבנה כמבנה לשימור תוך הריסתו, לא הוגשה על ידי אדריכל שימור או בעל מקצוע מתחום השימור.

מספר סידורי 22

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1340751**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**תלגי סולימאן**
עורך התכנית:	**קואסמה סחר**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**13/07/2025**
כתובת:	**חבאיל אל ערבי בשכונת בית חנינה, ירושלים**

גוש	חלקה	בשלמות
30614	148	לא
30614	118	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 6

הקמת 3 בנינים חדשים למגורים, עד 6 קומות, בשכונת בית חנינה, ירושלים.

1. קביעת שלושה תאי שטח חדשים למגורים.
2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים ל - 3,814 מ"ר. מתוכם : 2,226 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 1,588 מ"ר שטחי שירות (415 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו - 1,173 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
3. הגדלת מספר יח"ד ל - 34 (ת"ש 1 – 16 יח"ד, ת"ש 2 – 8 יח"ד, ת"ש 3 – 10 יח"ד).
4. הגדלת מספר הקומות למקסימום 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת (ת"ש 1 – 6 קומות מעל הכניסה, ת"ש 2 4 קומות מעל הכניסה, ת"ש 3 – 5 קומות מעל הכניסה).
5. קביעת קווי בניין לבניה.
6. קביעת הוראות בגין זכות מעבר למעבר רגלי.
7. קביעת הוראות בגין העתקת עצים.
8. קביעת הוראות להריסה.
9. קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתר בניה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג	34	1,468.19	100%	2,641	179.88% אחוזי בניה מרביים בשלושה תאי שטח נפרדים. בכל אחד מתאי השטח 180% בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	**34**	**1,468.19**	**100%**	**2,641**	

תיאור המצב הקיים

קיים בניין במגרש, בן קומה אחת עם חדר יציאה אל הגג, המוצע להריסה בתכנית.

בחלק הצפוני של התכנית קיים קיר תמך של כ – 7 מ' בין שטח התכנית לבניין הקיים ממערב והדרך המובילה אל שטח התכנית. בחלק הדרומי של התכנית יש הבדל טופוגרפיה של כ- 8 מטר בין מזרח למערב.

בשטח התוכנית קיימים עצים רבים.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית מס' 7155ב' תחילת תוקף 17/5/2014.
קבעה את יעוד הקרקע לאזור מגורים 1 מיוחד, מגרש 148ב' ששטחו 1,576 מ"ר. 75% אחוזי בניה משטח המגרש נטו. 3 קומות.

מספר יחידות הדיור המירבי בתא שטח לא יעלה על 6 יח"ד לדונם. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200. מאושרים כ – 1,182 מ"ר שטחי בניה מרביים, 8 יח"ד בתוכנית זו.

היתרים:
אין

עבירות בניה:
תיק 2001/3923 משנת 2005 – אותרה עבירת בניה – בניית שלד. הוגש כתב אישום 18/11/2000.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

כד. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני עד 6 קומות.

כה. תכנית שכונתית – תוכנית אב בית חנינא שועפט – מגרש ריק מבינוי בין 2-1 דונם, 250% אחוזי בניה, 5 קומות - התכנית שוכנת באיזור רגישות תל אל פול ניתן לבנות עד 5 קומות, 45% תכסית, יש להפריש 20% קרקע לצורכי ציבור.

כו. תקן חנייה עירוני – בינוני

כז. אזור רגישות תל אל פול – התכנית נמצאת מצפון מזרח לתל אל פול. כיפה נישאת על קו פרשת המים, מכוסה בחלקה בבתת ספר. על הכיפה בורות, חורבות ומתקן מים המוקף חורשה צפופה של מחטניים.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	ל"ר		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ"פ	**כן**	לא	
מבני ציבור	**לא**	לא	
עתודות / אחר	**ל"ר**		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1340751 בשכ' בית חנינה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת בנינים חדשים. התכנית חלה בחלקות 118,148 בגוש 30614, מדובר בגוש בהליך הסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות מתכנית עירונית קודמת 7155ב לאיחוד וחלוקה. קווי הבניין בתכנית זו הם נגזרת גבולות של 3 תאי שטח ולכן נדרשת הכנת תצ"ר לחלוקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 118,148 נוצרו במפת גוש 30614. - חלקות 118,148 קיימות בתצ"ר עירונית מס' אליפסה 549/2016 הכשרה לרישום מתאריך 26.04.18. גבולות החלקות וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. בדיקה מול הוראות התכנית:

	- סעיף 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית- נדרש לתקן מגוש לא מוסדר לירדני בהסדר. - סעיף 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות -נדרש להוסיף: יש להתייחס לתא שטח 148ב מתכנית7155ב. 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. הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. בדיקה מול תשריט התכנית: - 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. בדיקה מול קבצים דיגיטליים: - גבול התכנית צריך להיות תואם לגבול תצ"ר כשרה לרישום מס' אליפסה 549/2016 -אשר הוכנה בהתאם לתא שטח 148ב בתכנית קודמת 7155ב . יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	הנדון: חוות דעת לתכנית 1340751 בית חנינא (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 8 של הוראות התכנית, וגרסה 6 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת בית חנינא ברחוב חבאיל על ערב גוש 30614, חלקי חלקות 118,148. שטח התכנית כ-1.924 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 7155ב' שקבעה את הייעוד ל"אור מגורים 1 מיוחד". כמו כן, בשטח התכנית חלה תכנית תקנונית 762708 שמטרתה להגדיל זכויות בניה במגרשים המיועדים למגורים בשכונת בית חנינא ושועפאט. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית להריסת מבנים קיימים והקמת בניינים חדשים, התכנית מבקשת לשנות את הייעוד ממגורים מיוחד 1 למגורים ג'. התכנית מציעה סה"כ 34 יחידות דיור ב-3 בניינים. בניין בעל 6 קומות במגרש 1, בניין בעל 4 קמות במגרש 2 ובניין בעל 5 קומות במגרש 3. 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. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: - - המוצע בתכנית תואם בחלקו למדיניות תוכנית האב להוספת הקומות בשכונה, כמו כן התכנית מספקת מענה לחניות בשטח המגרש. - התכנית ממוקמת באזור רגישות סמוך לתל אל פול ולכן גובה הבינוי המותר יהיה עד 5 קומות בלבד ולא 6 קומות כפי שמוצע. - לאור נתוני התכנית - שטחה, מספר יחידות הדיור המאושרות והמוצעות, יש להציג 20% הפרשה בקרקע לטובת שטח ציבורי פתוח בשטח של כ-400 מ"ר שיהיו נגישים לשטחי הדרך המזינה את התכנית. - יש לקבל חוות דעת תושי"ה בעניין הדרכים לתכנית המוצעת. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. - המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית בכפוף לאמור לעיל.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	תוספת יחידות דיור	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	הריסת מבנה שיש עליו כתב אישום.	
תשתיות ותחבורה:	הוצג פתרון חנייה בתת הקרקע בשטח המגרש.	מוצעים שלושה חניונים תת קרקעיים נפרדים עם גישות נפרדות, בשלושה תאי שטח קטנים ששטחם כחצי דונם כל אחד.
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בהתאם למדיניות לאזור רגישות תל אל פול, יש לצמצם את מספר הקומות ל- 5 קומות. אחוזי הבניה יהיו

עד 180%, תכסית 45%. בשל המיקום שאינו גובל בדרך מאושרת ונושק לשטחים פתוחים, וצמצום אחוזי הבניה, לא תידרש הפרשה בקרקע לצרכי ציבור.

2. יש להציע חניון אחד משותף לשלושת תאי השטח, עם רמפת גישה אחת מתחום הדרך המאושרת מצפון מזרח לשטח התכנית.
3. יקבע בהוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית אל החניון המשותף לדיירי שלושת הבניינים.
4. יש לקבוע בשלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, כי החניון המשותף יוקם בהינף אחד וכתנאי לקבלת היתר בניה בכל אחד מתאי השטח. בנייני המגורים בכל תא שטח יוקמו בהינף אחד בכל תא שטח בנפרד.
5. בהמשך לנ"ל, יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניון שיוצע בתכנית וחיבור לדרך מאושרת. תכנון החניה ורמפת הגישה אל החניון.
6. חניה תוצע בתחום המגרש בתת הקרקע במלואה. לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. יש לתקן סעיף 4.1.2 (ב) חניה – בהוראות התכנית.
7. הגישה המוטורית לשטח המגרש היא מדרך סטטוטורית שאינה סלולה. תנאי להיתר יהיה הצגת תכנון הדרך המאושרת לרבות מפלסים בתאום ואישור אגף תושי"ה. תנאי לטופס 4 יהיה הקמת דרך הגישה בפועל.
8. יש לקבל חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה בשל הקירבה לאתר טבע תל אל פול ולשטחים פתוחים. המלצת המחלקה תוטמע במסמכי התכנית בתנאים להיתר בניה.
9. לתקן את גבול התכנית בהתאם לגבול תצ"ר כשרה לרישום מס' אליפסה 549/2016 - אשר הוכנה בהתאם לתא שטח 148ב בתכנית קודמת 7155ב'.
10. לתקן סעיף 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית - מגוש לא מוסדר לירדני בהסדר. סעיף 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות להוסיף: מגרש 148ב מתכנית7155ב.
11. 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.
12. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
13. להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות, מספר יח"ד וגובה הבינוי.
14. מוצעים 16 עצים להעתקה בשטח התכנית בהתאם לנספח הנופי. יש לקבל אישור אגף שפ"ע.
15. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
16. על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.

17. 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.
18. ככל וידרשו חדרי שנאים, ימוקמו בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
19. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
20. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
21. יש לתקן את החתכים בנספח הבינוי בהתאם למספר הקומות בטבלה 5 בהוראות התכנית.
22. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, חברת חשמל, רשות העתיקות.
23. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
24. 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.
25. 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.
26. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

27. יש להוסיף במסמך הבינוי, תוכנית פיתוח שטח.
28. יש להציג את יח"ד בתכניות הקומות בנספח הבינוי בצורה ברורה עם פירוט התכנון הפנימי, לרבות ציון ממ"ד.
29. יש להוסיף לנספח הבינוי חתך צפון דרום שעובר דרך שלושת המבנים.
30. יש להוסיף בתכנית העמדה בנספח הבינוי חץ הצפון.
31. לסמן את הבניין הקיים להריסה בתכנית ההעמדה.

מספר סידורי: 23

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1439512**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**גילאני בילאל**
עורך התכנית:	**ישראל חיימן**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**13/07/2025**
כתובת	**אבן רושד 15 , שועפט**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30552	2	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4, תשריט 3

קביעת שני תאי שטח חדשים לצורך תוספת בניה להקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות.

1. הגדלת שטחי בנייה כוללים ל – 5,760 מ"ר. מתוכם: 3,500 מ"ר שחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 2,260 מ"ר שטחי שירות (660 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 1,600 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 250 מ"ר שטח מרפסות. בת"ש 1 מוצעים – 3,392 מ"ר שטחי בניה כוללים עבור בניין חדש. בת"ש 2 מוצעים 2,368 מ"ר כוללים.
2. הגדלת מס' יחידות דיור וקביעתן ל- 25 יח"ד (15 יח"ד בת"ש 1, 10 יח"ד בת"ש 2).
3. הגדלת מספר הקומות וקביעתן ל- 6 קומות מעל הכניסה ו – 2 קומות מתחת לכניסה (בת"ש 1).
4. קביעת קווי בניין בתא שטח 1 ל-3 מ' מגבול המגרש. בתא שטח 2 בהתאם לקונטור הבניין הקיים.
5. קביעת הוראות בינו ופיתוח ותנאים בהליך הרישוי.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בגין הריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
מגורים ג'	25	2,493.76	100	4,160	167% בניה מרביים מעל הקרקע בשני תאי שטח נפרדים. ת"ש 1 (בניין

					חדש) מוצעים 180% בניה מרביים). ת"ש 2 (בניין קיים) מוצעים 160% בניה מרביים.
סה"כ	**25**	**2,493.76**	**100**		

תיאור המצב הקיים

בחלק הדרומי של התכנית קיים בניין בן 4 קומות. בחלק הצפוני קיים בניין שמיועד להריסה בתכנית.
התכנית נמצאת מצפון מערב לגשר עוזי נרקיס לפסגת זאב.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית 3456א' מאושרת משנת 1999 – בחלק הצפוני בתכנית זו
יעוד הקרקע - אזור מגורים 5 מיוחד. שטח היעוד 930 מ"ר.
50% בניה נטו, 4 יח"ד לדונם, 2 קומות.
בתכנית זו מאושרים 465 מ"ר, 4 יח"ד.

תכנית 13699 מאושרת משנת 2014 – בחלק הדרומי בתכנית זו
יעוד הקרקע - מגורים ב2. שטח היעוד 1,563 מ"ר.
1,606 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם 1,287 מ"ר שטח עיקרי (1,151 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 136 מתחת לכניסה הקובעת), 318 מ"ר שטחי שירות (157 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 161 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). 9 יח"ד, 4 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה. 94% בניה מרביים מעל הקרקע.

היתרים:
תיק רישוי 2004/215.2 הופק בשנת 2025. הקמת בניין חדש למגורים סה"כ 5 קומות ו-9 יח"ד. 1,147.70 מ"ר שטח עיקרי, 302.70 מ"ר שטח שירות.

תיק רישוי 2004/215.1 ביטול היתר 54949 משנת 2005 – בוטל בשנת 2016. לאחר בדיקת התלונה שהוגשה בתאריך 5.1.06 ולאחר בדיקת קווי הבניין על פיהם נפתח בשעתו תיק בקשה התברר כי הם אינם נכונים.

תיק רישוי 2004/215 נדונה בועדת ערר 2011. בנין חדש על יד מבנה קיים בחלקה - סה"כ מוצעות 4 יח"ד.

עבירות בניה:
2010/5372.00 – 30.5.2010 הוגשה תלונה על בניה ללא היתר.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

כח. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. חלק מהשטח מוגדר כשטח פתוח.

כט. תכנית שכונתית – תכנית אב בית חנינה שועפט. תוספת מעל בניין קיים - 2 קומות עד 6 קומות סה"כ. 160%. מגרש ריק עד 1 דונם – 180% בניה 6 קומות. ייבחן הצורך בהפרשה לצרכי ציבור. 45% תכסית. חלק מהשטח רצועה ביעוד נוף פתוח.

ל. תקן חנייה עירוני – בינוני.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

תואם

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי גבול בין שני מגרשים בשכ' שועפאט, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 2 בגוש 30552, מדובר בגוש בהסדר ירדני. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה 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. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 2 נוצרה/ו במפת גוש סופית 30552 מתאריך 18.2.2009. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. הערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגע לתשריטים או הצהרת מודד:

	- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - בהוראות התכנית עמוד 3 סעיף 1.4 יש לשנות את סיווג התכנית – "ללא איחוד וחלוקה". - יש לבטל סימון שטח לאיחוד וחלוקה הן בתשריט מצב מוצע והן במקרא. - בהוראות התכנית עמוד 7 סעיף 1.8 שם בעל הקרקע אינו תואם את שם בעל הקרקע המופיע באישור זכויות המצורף – יש לתקן בהתאם. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. נספח הבינוי אינו מציע תוספת קומות ובניה לבניין בתא שטח 2, שנבנה בהתאם להיתר ולתכנית 13699. מספר יח"ד, שטחי הבניה ומספר הקומות יהיו בהתאם למאושר. יש לתקן את טבלה 5 בהוראות התכנית בהתאם למאושר.
2. התכנית אינה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה. מדובר בחלק מחלקה בגוש לא מוסדר. יש לבטל סימון ע"ג התשריט של שטח לאיחוד וחלוקה מחדש, ולתקן הוראות בתקנון בסעיף 1.4 סוג איחוד וחלוקה.
3. לתקן סעיף 1.5.5 ולציין שמדובר בחלק מחלקה 2.

4. 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.

5. לסמן את הבניין הקיים, גדרות וסככה קיימים בת"ש 1, ואת הגדר הצפונית בת"ש 2 להריסה בתשריט.

6. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית, לרבות הכניסה אל החניה מתחום הדרך.

7. החניה תהיה בהתאם לתקן לעת הוצאת היתר בניה ובתחום המגרש. לתקן סעיף 4.1.2ב'.

8. מוצע חניון בתכסית כמעט מלאה. יש לצמצם את שטח הקומה התת קרקעית. תכסית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.

9. בהמשך לנ"ל, לא ברור איך מוצעים 1,600 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת בקומת חניה אחת, בת"ש 1 שגודלו פחות מדונם אחד. יש לצמצם את שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת בת"ש 1.

10. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה 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.

11. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.

12. לפי תכנית המדידה בת"ש 1 ישנם 7 עצים. כל העצים מחוץ לקווי הבניין המוצעים בתכנית. יש להגיש סקר עצים ובהתאם לסמן לשימור / עקירה / העתקה. לקבל אישור אגף שפ"ע.

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

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

15. 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.

16. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת עצים בוגרים בחזית המבנה הפונה לרחובות הראשיים, לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.

17. 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.

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

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

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

21. לתקן שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית. שלבי הביצוע ייקבעו רק עבור הבניין המוצע בת"ש 1.

22. להשלים את חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה ולהטמיע הנחיותיהם בתכנית.

23. מדובר באתר עתיקות שועפט מזרח. יש להוסיף סעיף עתיקות להוראות התכנית.
24. לשלוח הודעות אישיות לכל בעליי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
25. 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.
26. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרש: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת חשמל לישראל, רשות העתיקות, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה.

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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

<u>הוראות התכנית:</u>

1. סעיף 1.4 – לתקן. לא מדובר בתכנית איחוד וחלוקה.
2. סעיף 1.6 – להוסיף תכנית 13699 ולציין יחס כפיפות.
3. סעיף 2.2 – לתקן עיקרי הוראות התכנית.

<u>נספח בינוי:</u>

4. לתחם את הבניין המוצע בת"ש 1 בקו אדום כמוצע.

מספר סידורי: 24

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1428200**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**ש.ל.ס מזרח שמש בע"מ**
עורך התכנית:	**אלפנט אסתי**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**20/07/2025**
כתובת	**שאול המלך 25 , סנהדריה**

גוש	חלקה	בשלמות
30106	94	כן

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

מטרת התכנית

תוספות 1.5 קומות מעל 5.5 קומות מאושרות בהיתר בת.ב. 20/565 בהליך תמ"א 38/2 אשר טרם נבנו. סה"כ מתקבלות 6 קומות כלפי רחוב שאול המלך ו7 קומות כלפי חזית אחורית.

תוספת יח"ד 1, סה"כ 7 יח"ד.

תוספת מרפסות זיז.

עיקרי הוראותיה

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ד'.
2. השלמת קומה שישית, תוספת קומה חדשה ותוספת מרפסות.
3. תוספת יח"ד 1 חדשה.
4. הגדלת שטחי הבניה – 692.6 מ"ר מירבי.
5. קביעת קווי בנין לבינוי המוצע.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת שלביות הביצוע לתוספות הבניה, כאמור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		19.48	10.07		
מגורים ד'	7	174.02	89.93	692.6	398%

סה"כ		**193.51**	**100**		

תיאור המצב הקיים

מבנה קיים בן קומה 1 כלפי שאול המלך ו2 קומות כלפי חזית אחורית

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית מתאר 62 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 3 ו90% זכויות בניה עבור 3 קומות
תכנית 15123 משנת 2020 תמ"א 38/2 להריסת בניין והקמה מחדש

היתרים:
היתר בת.ב. 20/565 משנת 2023 להריסה ובניה במסלול תמ"א 38 עבור 5 קומות וקומה 6 בנסיגה ו 6 יח"ד ללא מקומות חניה בתחום המגרש

עבירות בניה:
לא נמצאו תיקי עבירה במערכת העירונית

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

שימור - המבנה אינו מסומן לשימור במערכת העירונית, אך המבנה הינו היסטורי
עיר היסטורית – המבנה מחוץ לתחום העיר ההיסטורית

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

לא. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני

לב. התייחסות לתבנית הבנייה – בינוי עד 6 קומות ו240%

לג. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה

לד. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

אזור פיתוח עירוני
אזור מוטה תחבורה

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית	לא התקבל

לכבאות והצלה	
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	חוו"ד תוכנית מס' – 1428200, תוספות בניה ויח"ד חדשה ברחוב שאול המלך 25, ירושלים מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 4 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30106 חלקה 94 – העתק רישום פנקס הזכויות בעלות פרטיים. בוצע הפקעה פורסמו סעיפים 5 ו-7 בילקוט פרסומים מספר 1790 מיום 23/12/1971 בהתאם לתוכנית 1511. דטח ההפקעה כ-22 מ"ר. סה"כ שטחם בבעלות עיריית ירושלים בתחום התכונית כ-22 מ"ר. נכסים 3175 - דרך ברח שאול המלך שטחים מצב קיים תוכנית מתאר 62 מגרש 670, ביעוד שצ"פ. שטח המגרש כ-100 מ"ר. תוכנית מתאר 62 מגרש 100, ביעוד מגורים 3. שטח המגרש כ-78 מ"ר. תוכנית 1511 מגרש tr06, ביעוד דרך חדשה (לפי ה-gis העירוני). שטח המגרש כ-22 מ"ר. סה"כ שטחים בייעוד ציבורי בתחום התוכנית כ-22 מ"ר. מצב חדש תא שטח 1 ביעוד מגורים, הערות הנכסים 1. יש לשמור על היקף השטח בבעלות עיריית ירושלים במצב נכנס ויוצא, שטחי הרחבת הדרך הופקעו ונמצאים בבעלות עיריית ירושלים. 2. יש למחוק את קווי הבניין מתחום הדרך, לא תתאפשר חריגה של בינוי או מרפסות לתחום שטחים בבעלות או שירשמו לבעלות עיריית ירושלים. 3. יש להוסיף סעיפי רישום הפקעה ותנאי בתהליך לפי הנסח הבא: חלוקה ו /או רישום מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב׳ לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ״ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ״ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ״ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תנאי להוצאת היתר – רישום תצ״ר.
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו״ד תכנית מס׳ 101-1428200 בשכ׳ סנהדריה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה ויח״ד חדשה ברחוב שאול המלך 2. התכנית חלה בחלקה 94 בגוש 30106, מדובר בגוש מוסדר. יש שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ״ר: - חלקה 94 נוצרה במפת גוש סופית 30106 מתאריך 27.12.1949 - חלקה 94 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 130/2017 הכשרה לרישום מתאריך 24.07.17. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ״ר ובמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית: נדרש להכניס לתקנון: הפקעות לצרכי ציבור: - השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות (ככל שמוצעות בתכנית), יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר. בדיקה מול תשריט 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 התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל

אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר		חריגה ממדיניות מתאר 2000 לעניין מס' קומות וזכויות בניה מותר 6 קומות, מוצע 7 קומות מותר 240% מוצע 398%
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:		לא מוצעים מקומות חניה (תקן נמוך 3:1)
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **מדיניות**

במקום יצא היתר בניה בהליך תמ"א 38/2 להריסה והקמה של בניין חדש עבור 5.5 קומות וזכויות בניה מירביים

521.6 מ"ר – 268% אשר כבר בחריגה מהמדיניות המאפשרת 240%.

עתה מציעה התכנית השלמת קומה אחרונה ותוספת קומה נוספת כך שזכויות בניה המירביים שמתקבלים הם 398% בחריגה נוספת ומשמעותית מהמותר עפ"י מדיניות .

מדובר במגרש קטן בשטח של 194 מ"ר אשר קיבל היתר בהליך תמ"א 38 עם חריגה מהמדיניות בזכויות הבניה לאור הצורך בחיזוק המבנה, אך אין הצדה לאפשר חריגה משמעותית נוספת.

לאור האמור, יש לבטל תוספת קומה חדשה , ניתן לאפשר השלמת קומה אחרונה מאושרת בלבד.

2. **קוו בניין**

א. התכנית מציעה חריגה מקווי בניין עבור מרפסות בחזית מערבית וצפונית (קווי בניין מאושרים בהליך תמ"א 38 הם 3 מ') לא ניתן לחרוג מקווי בניין של תמ"א 38 עבור מרפסות.
מאחר ובכל קומה קיימת יח"ד בודדת , אין הצדקה להוסיף מרפסות זיז בכל חזית , בנוסף למאושר בהיתר.
על כן המרפסות המוצעות אינן מקובלות.

ב. בחזית הקדמית בתחום החלקה קיימת דרך מאושרת, התכנית מסמנת קווי בניין עבור מרפסות בתחום דרך מעבר למאושר בהיתר . יש להתאים קווי בניין עבור מרפסות בחזית הקדמית למאושר בהיתר.

3. תכנון

א. בהיתר הבניה אושרו שתי מרפסות זיז מידתיות בחזית הקדמית. התכנית מציעה לאחד בין המרפסות למרפסת אחת ארוכה, לא מקובל תכנונית. מתקבלת חזית עמוסה אשר עטופה במרפסת ארוכה , לא מתאימה למגרש קטן ואינה אופיינית למבנים קטנים. על כן, מרפסות בחזית הקדמית יהיו בהתאם למאושר בהיתר.

ב. מרפסות זיז חדשות בחזית הקדמית יהיו בהתאם למאושר בהיתר הבניה בלבד.

ג. בחזית הצפונית מסומן עמוד התומך מרפסת זיז קיימת, העמוד לא סומן בהיתר, ואינו מקובל תכנונית. יש לבחון חיזוק חלופי במידת הצורך ללא תמיכה של עמוד בגובה של 2 קומות.

ד. הצגת חזית צפונית בנספח הבינוי אינה בהירה ומציגה בינוי כלפי רחוב שאול המלך מעבר לקונטור הבינוי המאושר. יש לבטל/ לסמן להריסה בינוי מעבר לקונטור הבניין כלפי רחוב שאול המלך.

4. תוספת יח"ד

התכנית מציעה תוספת יח"ד חדשה ללא פתרון חניה בתחום החלקה כלל גם עבור 6 יח"ד המאושרות . על כן , תוספת יח"ד נוספת לא מקובלת.

5. ביטול מחסנים בקומת המרתף

התכנית מבטלת 4 מחסנים מאושרים בהיתר של תמ"א 38 בקומת המרתף. אין לבטל מחסנים מאושרים , יש להתאים את המחסנים להיתר הבניה.

6. כללי

יש להוסיף סעיפי רישום הפקעה ותנאי בתהליך לפי הנוסח הבא:

- מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- 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 להוצאת היתר – רישום תצ"ר.

7. **חוו"ד גורמים** – יש להשלים חוו"ד המחלקות הבאות: תברואה, שפ"ע תחזוקה, מח' שימור.

8. 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.
9. 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: 25

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1398858**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**נתניאן רבי**
עורך התכנית:	**אלפנט אסתי**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	09/07/2025
כתובת	**הרב ש.ל. אליעזרוב 11 , 9, תל ארזה, עזרת תורה**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30105	66	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 3

הרחבות דיור תוספת קומות ותוספת יח"ד חדשות, ברחוב אליעזרוב 9,11, ירושלים.

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות שלישית ורביעית לשם הרחבת יח"ד מאושרת ותוספת 3 יחידות דיור.

ב. פיצול דירה לשם תוספת עוד יח"ד. סה"כ יח"ד חדשות 4 יח"ד.

ג. הפיכת חלל מתחת לבניין לשטח שירות לשם תוספת מקומות חניה ומחסנים.

ד. קביעת בינוי לתוספת מרפסות זיז בחזיתות המבנה.

2. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל – 4,534 מ"ר כוללים. מתוכם: 3,340 מ"ר שטחי בניה עיקריים (3,030 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 310 מתחת לכניסה הקובעת), ו – 1,195 מ"ר שטחי שירות (255 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 940 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
4. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-22 יחידות דיור ל- 26 יחידות דיור.
5. הגדלת מספר קומות מ-5 קומות מעל הכניסה ל-7 קומות מעל הכניסה.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

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

				מרבי מעל לקרקע	
מגורים ג'	26	1,306.36	100	3,595 מ"ר	275.19% בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	26	1,306.36	**100**	3,595 מ"ר	

תיאור המצב הקיים

בניין מגורים בן 5 קומות במפלס הרחוב **הרב ש.ל. אליעזרוב** .ו- 6 קומות בחזית אחורית. נראה שיש סגירות לא חוקיות ובניה בלי היתר בכל החזיתות.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית 7664ב מאושרת משנת 2012

- תא שטח מספר 1 ביעוד אזור מגורים ג'.
- תוספת בניה בחלל קיים בקומה -5.00. הכשרת 3 יח"ד קיימות בקומת מחסנים.
- הרחבות דיור וסגירת מרפסות מקורות בחזית הצפונית.
- 5 קומות מעל הכניסה, 2 קומות מתחת לכניסה (תוספת 2 קומות בכניסה א אליעזרוב 9.השלמת קומה רביעית ותוספת 1 קומה חמישית בכניסה אליעזרוב 11).
- הגדלת מס' יח"ד מ 13 ל- 22 יח"ד.
- הגדלת השטחים ל- 3,380.38 מ"ר.

תכנית 3372 משנת 1985

מגרש 5 ביעוד אזור מגורים 2מיוחד. בינוי עד 4 קומות 110% בניה.

היתרים:

1987/0292.00: הופק-הוצא היתר בניה בשנת 1988, אליעזרוב 11 – לא אותרו היתרים במערכת.
1987/0292.01: הופק-הוצא היתר בניה בשנת 1989, אליעזרוב 11 – לא אותרו היתרים במערכת.
2001/0509.00: תוספת מחסנים. אליעזרוב 11.
2001/0509.01: מסתור למיכל דלק ותנור הסקה. אליעזרוב 11.
2012/0785.00:תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים. אליעזרוב 9.
2016/0895.00: הטמנת צובר גפ"מ ת.ק בן 1400 גלון מקוצר. אליעזרוב 9.

עבירות בניה:
2023/4121 - הופק צו הפסקת עבודה מנהלי. עבירת בניה.
2023/4008 – התקבלה תלונה.
2001/3685.00 - ניתן צו הריסה שיפוטי. סוג עבירה - אי ציות לגזר דין.
2018/4614.00 - נפתח תיק פיקוח - אי ציות לגזר דין.
2025/5420.00 - התקבלה תלונה – עבירת בניה.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

לה. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני עד 6 קומות.

לו. תכנית שכונתית: אין.

לז. תקן חנייה עירוני: נמוך.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	ל"ר		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	יום שני 28 יולי 2025 הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-139885 כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור ותוספת יחידות דיור חדשות ברחוב אליעזרוב 9,11, ירושלים התכנית חלה בחלקה 66 בגוש 30105 , מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 66 נוצרה במפת גוש סופית 30105 גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה במפת הגוש בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף לשיפור פני	

העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	10 יולי 2025 אל: נורה שקור – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1398858- הרחבות דיור ותוספת יחידות דיור חדשות ברחוב אליעזרוב 9,11, ירושלים. להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1398858 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	הרחבות דיור ותוספת יח"ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		בבניין ריבוי עבירות בניה. התוכנית אינה מסדירה את כל עבירות הבנייה הקיימות בבניין.
תשתיות ותחבורה:		- חוסר פתרון חניה. - ביטול חניות ברחוב.
סביבה ונוף:		
אחר:		הצגת מצג שווא.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

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

1- התכנית מציעה תוספת של 4 יח"ד חדשות בבניין גדול ומורכב בו קודמה בעבר תכנית לתוספת בניה, תוספת יח"ד והכשרת עבירות בניה אשר מומשה באופן מצומצם מאוד.

2- התכנית אינה מסדירה את כל עבירות הבנייה הקיימות ואינה משקפת כהלכה את הבינוי הקיים בשטח. בנוסף, התכנית מציעה להכשרה שטחים שכבר סומנו להריסה בתכנית 7664ב ולא נהרסו.

3- קומת המרתף המאושרת כקומת חניה אינה משמשת לחניה בפועל, בניגוד למוצג בתכנית. מוצע פתרון חניה עבור תוספת יח"ד שאינו מקובל, תוך ביטול מקומות חניה ברחוב, הפיכת חניות בתחום המגרש לניצבות לרחוב באופן שמחייב תימרון וביטול בפועל של המדרכה.

4- מוצעת הגדלת מספר יח"ד ל – 26 בבניין שקיימים בו שני מקלטים בשטח של כ – 16 מ"ר בלבד עבור כל הדיירים בבניין, בלי תוספת של ממ"ד ליח"ד הקיימות והמוצעות.

5- לא ראוי לקדם תכנית שאינה מציעה טיפול והסדרה של עבירות הבניה, תוספת ממ"ד ככל הניתן ותוספת חניה בהתאם לתקן עבור תוספת יח"ד המוצעת ויח"ד הקיימות בבניין.

6- ככל שתוגש תכנית מתוקנת אשר מציעה טיפול בכל הבניין בצורה מאוזנת, תוספת ממ"דים והכשרת בינוי ללא היתר, ניתן יהיה לבחון את קידומה.

מספר סידורי: 26

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1372788**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**עותמאן סונה**
עורך התכנית:	**אבו חוסין אחמד**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**11/08/2025**
כתובת	**, בית צפפה רח' אל קאש בית צפאפה - ירושלים**

גוש	חלקה	בשלמות
30296	9	לא

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

1. הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל מפלס הרחוב ועוד שלוש קומות מתחת למפלס הרחוב אחת מגורים ושתיים חנייה.
2. שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 4 ל 12 .
4. הגדלת מספר הקומות משתי קומות מעל מסד ל 5 קומות מעל הקרקע.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך רישוי.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית בהינף. אחד.
7. קביעת קווי בניה.
8. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
9. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
10. שטח ממוצע משוער של יחידת דיור הוא 112.5 ברוטו (מכיוון שאין חלוקה בין שטחי שרות לשטחים עיקרים)

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	12	625.13	100	1125	מהווים אחוזי בניה של 180 אחוזי בניה מעל לקרקע (בנוסף יש שתי דירות מחת לקרקע).

סה"כ		625.13	**100**		

תיאור המצב הקיים

שטח התכנית ריק מבינוי

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

התכנית המאושרת שחלה בחלקה היא תכנית מספר 3802א שאושרה בשנת 1992 וקבעה את יעוד הקרע למגורים 5 מיוחד וקבעה בינוי של שתי קומות מעל קומת מסד .

היתרים:
ל"ר

עבירות בניה:
ל"ר

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

לח. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני

לט. התייחסות לתבנית הבנייה: במגרש עד דונם ניתן לבנות עד 6 קומות ובין 200 ל 240 אחוזי בניה מרבים

מ. תכנית שכונתית: על פי תכנית האב של בית צפאפה ניתן לבציע במגרש בניה של עד 6 קומות ו 240 אחוז מרבי

מא. תקן חנייה עירוני: תקן חניה בינוני – דירה מעל 95 מטר 1.3 חניות לכל דירה ודירות שמתחת ל95 מ"ר מקם חניה אחד.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

תואם

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	ל"ר

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	**נדרש עפ"י**	**מוצע בתכנית**	**הערות**

	תדריך ההקצאות		
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1372788– שכ' בית צפפה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת בניין חדש בן 6 קומות ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 3802 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה בחלק מחלקה 9 בגוש 30296, מדובר בגוש מוסדר. 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. - 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 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! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה 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 9 נוצרה במפת גוש סופית 30296 מתאריך 05.07.2017. - בחלקה 9 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1007/2014 הכשרה לרישום מתאריך 29.09.2014. הקו הכחול מתבסס על גבולות חלקה ארעית [4] מתצ״ר זו. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות שבתצ״ר ובמפת הגוש. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	יום שלישי 19 אוגוסט 2025 אל: אדר׳ הילה אפוטה – מובילת תכנון אזורי, מחלקת תכנון עיר מאת: מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון: חוות דעת לתב״ע 1372788, בית צפפא [חוו״ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 6 מיום 28.7.2025 וגרסת תשריט מוצע 7 מיום 24.7.2025] 1. המקום: בית צפפא, שטח ברח׳ אל קאש, גוש 30296 חלק מחלקה 9. שטח התכנית 0.625 דונם. 2. מצב סטטוטורי: בשטח חלה תב״ע 3802 לפיה השטח מיועד למגורים 5 מיוחד – תא שטח 9א. לפי המצב המאושר ניתן לבנות 4 יח״ד ושטח בנוי עיקרי בסך 312 מ״ר. השטח לא בנוי. 3. מצב מוצע: שינוי יעוד הקרקע לאזור מגורים ב׳ - תא שטח 1 בשטח 625 מ״ר. הקמת בניין חדש בן 6 קומות עיליות (מהן קומה אחת חצי חפורה) לשימוש מגורים ו-2 קומות ת״ק. מוצע שטח כולל בסך 2,245 מ״ר שטח כולל למגורים, מתוכם 1,125 מ״ר שטח עיקרי. תוספת של 813 מ״ר שטח עיקרי. מוצעות סה״כ 12 יח״ד, כלומר תוספת של 8 יח״ד על 4 יח״ד מאושרות. 4. הערכת התכנית: 5. מפרוגרמה שנערכה לאחרונה עבור בית צפפא עולה כי המחסור העיקרי באזור זה הוא במעונות יום ושצ״פים. עם זאת, בהתחשב בנתוני התכנית – ממדי המגרש, היקף תוספת יח״ד ושטחי הבנייה המוצעים, אין אפשרות להפריש בה שטח עבור מגרש לשצ״פ או להקצות שטח בנוי מספק וראוי עבור מעון יום או עבור שימוש ציבורי אחר. 6. לפיכך, אין לנו דרישה למטלה ציבורית בתכנית זו.

	בכבוד רב, גיל נדן
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 3. לאורכו של רחוב אל קאש, תהא מדרכה רציפה.
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	תואם למדיניות	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		מופע של חניה מעל מפלס השבן לחזית האחורית למגרש מגורים
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. בחזית המגרש על הרחוב לא קיימת כלל מדרכה, יש לבחון מול אגף תושיה את חתך הרחוב ואת הצורך בהרחבת דרך לצורך ייצירת מדרכה של 2 מטר לפחות.
2. כבול ויש צורך בהרחבה של הדרך השטח יסומן בייעוד של דרך ויהיה מיועד להפקעה.
3. במידת הצורך יתווסף לתקנון התכנית סעיף הפקעה סטנדרטי.

4. בחזית של המגרש קיים עמוד של חברת חשמל , כדי לשפר את המרחב הציבורי לבטל עמודים אלה יש להציע במסגרת התכנית לתת חלופה של חדר טרנספורמציה בשטח התת קרקעי בתיאום ים חברת חשמל.
5. תנאי לטופס 4 של הבניין יהיה הריסה של העמוד חשמל הקיים.
6. התכנית כוללת רמפות ירידה לחניון שהם מעל מפלס הקרקע של השכן מאחור , מכיוון שמדובר על קירות קיימים כבר היום בין המגרשים – ניתן לאשר זאת ללא הגבה של הקירות הקיימים לכיוון השכן.
7. חזיתות הבניין מציעות חומרים ועיצוב שאינם אופיינים לשכונה, תנאי להיתר בניה יהיה תיאום של החזיתות עם מהנדס העיר.
8. בתשריט התכנית מסומנים עצים להעתקה ולא מסומנים עצים לעקירה ובסעיף 4.1.2.ד יש התייחסות לעצים לעקירה בלבד – יש להתאים בין ההוראות לסימון בתשריט.
9. המדיניות מאפשרת בניה של 240 אחוז מרבי מעל הקרקע למעט חניונים ומחסנים – לאור העובדה שאן הפרדה בטבלא 5 בין שטחי שרות לשטחים עיקרים לא ניתן להבין אם התכנית תואמת לכך – יש לתקן בהתאם למדיניות.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
12. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

מספר סידורי: 27

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1493907**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	בינגו נדל"ן 1 בע"מ
עורך התכנית:	**ברין רבקה**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**29/07/2025**
כתובת	**רח' ירמיהו 17, שכונת רוממה, ירושלים**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30077	91	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4, תשריט 3

ביטול הוראת סטיה ניכרת לדיור להשכרה ביחס לתכנית 126631.
ביטול סעיף סטיה ניכרת 4.2 ג.1 בתכנית 126631 – יחידות דיור להשכרה.

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		1,745.51	100		תכנית תקנון לשינוי הוראות סטיה ניכרת.
סה"כ		**1,745.51**	**100**		

תיאור המצב הקיים
מבנה תעשייה בן 3 קומות. בניה קלה בקומה רביעית על הגג. משמש למוסדות חינוך. המבנה מיועד להריסה.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
126631, מאושרת משנת 2017 **תא שטח 1 ביעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור** - מאושרים 12,570 מ"ר שטחי בניה כוללים, לשלושה מבנים בני 12 קומות מעל הכניסה ו – 2 קומות מתחת לכניסה. מאושרת קומת מסחר לכוון רחוב ירמיהו, בקומות קרקע, 1, 2, 1- בית ספר, גני ילדים ומעון יום. בקומה 2- חניון. קומות 12-4 מגורים. **מגורים:** 7,070 מ"ר שטחי בניה כוללים (4,870 מ"ר עיקריים, 1,100 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, 1,100 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת). 100 יח"ד. שטח יח"ד עד 45 מ"ר (כולל ממ"ד). לחילופין ניתן להוסיף ממ"ק. מפלס הכניסה למגורים יהיה מרחוב תובל. תתאפשר גמישות של 0.50 מ"ר. מרחק בין אגפי המגורים לא יקטן מ – 8 מ' ותיקבע סטיה ניכרת.

מסחר: 1,200 מ"ר שטחי בניה כוללים (300 מ"ר עיקריים, 400 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, 500 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת).
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך: 4,300 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם: 3,650 מ"ר עיקריים (2,400 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 1,250 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 650 מ"ר שטחי שירות (450 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 200 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
השימושים המותרים: בית ספר, שני גני ילדים, מעון יום. שטח זה מיועד להפקעה. מיקום ביה"ס בשתי קומות מעל קומת המסחר הינו מחייב. יתאפשרו שטחים נוספים בקומת המרתף 1-. מפלס הכניסה לביה"ס מחייב. תתאפשר גמישות של 0.50 מ"ר.

תכנית 1291905 בתהליך אישור – תכנית בסמכות הועדה המקומית.
התכנית נדונה בועדה המקומית בהתנגדויות ומתן תוקף בתאריך 19.3.25.
החלטת הועדה לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.
הוגשו עררים 25-1074+1042 ביחס להיתר הבניה המקודם 2023/0003.00 ותכנית 1291905.
העררים נדונו בועדת ערר 30.6.25, 20.7.25. טרם ניתנה החלטה בערר לעניין תכנית 1291905.
עיקרי הוראות התכנית:
תא שטח מספר 1 ביעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
מוצעות 93 יח"ד, ב – 13,979.92 מ"ר שטחי בניה כוללים. 11 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
תוספת שטחי שירות בתת הקרקע וניוד שטחי שירות למעל הכניסה הקובעת.
השלמת קומת גג.
הקטנת מספר יח"ד מ- 100 יח"ד ל – 93 יח"ד.
שינוי שטח יח"ד מ – 45 מ"ר מרבי ל – 45 מ"ר עיקרי +ממ"ד או ממ"ק.
שינוי בתמהיל גודל יח"ד ומתן אפשרות להגדלת עד 10% מיח"ד הקטנות ליח"ד גדולות.
שינוי מפלס הכניסה למגורים ברחוב תובל.
שינוי תוואי זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר רכב ברחוב תובל.

היתרים:
1978/0442.02, תוספת בנייה, היתר אושר בשנת 1983- לא נמצא היתר במערכת
1978/0442.01, שינויים בבניין קיים, היתר אושר בשנת 1990- לא נמצא היתר במערכת
1978/0442.04, היתר לשימוש חורג, היתר לא אושר- בקשה לשימוש חורג עבור בית ספר ובית כנסת בהיקף של 3131 מ"ר שטחי בנייה כוללים.
2023/0003.00, בנייה חדשה, נדונה בועדת ערר 30.6.25 – ערר 1042/25 נמחק וזאת בהתאם להסכמות הצדדים.
בקשה להריסת מבנה קיים והקמת מתחם עירוני מעורב שימושים- בי"ס, מסחר, ומגורים בגובה 9 קומות ע"ק ו- 5 קומות ת"ק על פי תב"ע 126631.

עבירות בניה: לא רלוונטי. הבניין מיועד להריסה.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

מב. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני מוצע. מגורים ג'.

מג. התייחסות לתבנית הבנייה - הגשת תוכנית כוללת.

מד. תכנית שכונתית – על פי תכנית האב לאזור תעשיה רוממה, במגרשים בשטח מעל 1 דונם 270% בנייה מירביים, 10 קומות.

מה. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		בתכניות המאושרות במקום מוצעות הפרשות לצרכי ציבור בשטח בנוי במבנה - בית ספר, שני גני ילדים, מעון יום.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	חוו"ד תוכנית מס' – 1493907 שינוי הוראות ברחוב ירמיהו 17 מונה תדפיס הוראות 4 מונה תדפיס תשריט 3 בדיקת בעלויות ונכסים גוש חלקה – 30077/91 רישום בית משותף, הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 בדבר היעוד והשימוש של המקרקעין. שטחים ויעוד מוצע בהתאם לתכנית מאושרת 126631. הערות הנכסים 1. התכנית מבקשת לבטל סעיף אשר הגביל גודל דירות ל-45 מ"ר וכן ייעודם כדירות להשכרה. לתכנית זו תהא השפעה על היקף שטחים נדרשים לצרכי ציבור, יש לקבל חוו"ד מחלקת מדיניות התכנון.

	2. יש להוסיף סעיפים לעניין אופן העברת ההפרשות המבונות שאושרו בתכנית קודמת בהתאם למפורט מטה כולל שינוי נוסח סעיף הפקעה: תחת סעיף 4.1.2 יש לציין כי השטחים המיועדים בתכנית מאושרת 126631 לצרכי הציבור ייוחדו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בעת רישום הבית המשותף. נוסח סעיף 6.2 הפקעה ישונה לנוסח הבא: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 1. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים. 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות תכנית מאושרת 126631
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	מדובר בשינוי בתכנית תקנונית אין צורך בחוו"ד מחלקת מידע תכנוני.
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	תואם	שינוי הוראות סטיה ניכרת להשכרה
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סעיף סטיה ניכרת 4.2.ג(1) בהוראות תכנית 126631 המגדיר את כל יח"ד בתכנית להשכרה יתוקן באופן שיקבע כי יחידות הדיור יהיו להשכרה לחמש שנים. בתום חמש שנים מאכלוס המבנה, ניתן יהיה למכור את יח"ד. יתר ההוראות בסעיף סטיה ניכרת לעניין גודל יח"ד ימשיכו לחול. יש לתקן סעיף 4.1.2.א בהוראות התכנית המוצעת בהתאם.
2. לציין בסעיף 4.1.2א כי יתר ההוראות המאושרות בתכנית 126631 ימשיכו לחול.
3. לציין בסעיף 7.1 שלבי ביצוע בתכנית – בהתאם לתכנית 126631.
4. סעיף 1.6 יש להשמיט את ההערה מתחת לטבלה לעניין שינוי תכנית 1291905, כל עוד התכנית אינה מאושרת.
5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
6. 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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

סעיף 3.2 – להתאים בין שטח התכנית במצה המאושר והמוצע.

מספר סידורי: 28

פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	**1200393**
סוג דיון :	**הפקדה**
מגיש התכנית :	**גבראן נעמה**
עורך התכנית :	**טויל בשיר**
סמכות :	**וועדה מחוזית**
תאריך עמידה :	**31/07/2025**
כתובת	**אבו ע'נים, אום טובא, ירושלים.**

גוש	חלקה	בשלמות
30794	1	כן

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

מטרת התכנית:

התכנית מציעה שינוי יעוד בניה של מבנה למגורים ב- 4 קומות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ב' ושביל עם זיקת הנאה לרכב.
2. קביעת שטחי הבניה לסה"כ 1014.51 מ"ר מתוכם 377.36 מ"ר עיקרי ו- 94.64 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, 71.14 מ"ר עיקרי ו- 421.37 שירות מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת מס' 5 יח"ד.
4. קביעת מס' קומות ל- 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות עבור עצים להעתקה.
9. קביעת הוראות עבור זיקת הנאה למעבר ברכב.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	5	503.36	81.88	593.14	מהווים 117.83% בניה.
שביל	-	111.43	18.12		
סה"כ		**614.79**	**100**		

תיאור המצב הקיים

שטח ריק מבינוי.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית 2302א משנת 1999, מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד ושטח נוף פתוח, 110% בניה ב- 4 קומות.
היתרים: לא נמצאו היתרים המערכת העירונית.
עבירות בניה: ל״ר.
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
ל״ר.
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
מו. תכנית מתאר 2000 מייעדת את שטח התכנית לאזור למגורים עירוני לפי תכנית כוללת עד 6 קומות בכפוף לתנאים. מז. תכנית אב לצור באהר ואום טובא ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד ושטח נוף פתוח, 110% בניה ב- 4 קומות. יחד עם זאת, בתחום מרקם עירוני, לא ניתן לקדם תכנון בשטח הקטן מ 4- דונם. מח. תקן חנייה עירוני – נמוך.
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ״מ 1/ 30
תואם, איזור 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	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	ל״ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ״ע -	לא התקבל

המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח – מח' מיפוי ומדידות	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר		תכנון נקודתי, ראה המלצה מטה.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית מציעה בניין חדש על שטח של פחות מדונם, אך מאחר ומדובר באזור בינוי עירוני, ע"פ מדיניות תכנית האב נדרש כי שטח התכנית יחול על לפחות 4 דונם, ע"כ לא ניתן לקדם את התכנית במתכונת הנוכחית.
2. יחד עם זאת יש להבהיר כי באזור זה מקודמת תכנית גדולה הכוללת מספר רב של שטחים, וכי ניתן להצטרף לתכנית זו ולהגיש על שטח המוצע בתכנית.

מספר סידורי: 29

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1424969**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**בועז ישראל – האחים ישראל**
עורך התכנית:	**מאיר מיכל**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**08/07/2025**
כתובת	**גד 8, גאולים - בקעה**

גוש	חלקה	בשלמות
30002	38	כן
30002	63	כן
30002	42	כן
30002	41	כן
30002	39	כן
30002	40	כן
30002	37	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 15 תשריט 9

מטרת התכנית :

התכנית מציעה שימור מבנים, פירוק והרכבת מבנים, הריסת מבנה והקמת מבנה חדש בן 16 קומות מעל קומות מרתף, סה״כ 100 יח״ד.

עיקרי הוראות התכנית :

1. קביעת הוראות לשימור חזיתות המבנים הקיימים ולהריסת תוספות מאוחרות.
2. הריסת מבנה ובניה של בנין חדש בן 16 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת השימושים המותרים.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית לסה״כ 28,962 מ״ר מתוכם :

א. בתאי שטח 3 ו- 1 : מגורים - 13,750 מ״ר שטחי בניה מירביים, מעל הכניסה הקובעת ו- 3,000 מ״ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. מסחר – 92 מ״ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.

ב. תא שטח 3 : מבנים ומוסדות ציבור – 120 מ״ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.

ג. חניון 12,000 מ״ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.

5. קביעת מס׳ יח״ד ל 100 יח״ד.
6. קביעת הוראות לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת קווי בנין חדשים למגרשים המיועדים לבניה.

8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמה.
9. קביעת הוראות לשצ״פ.
10. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
11. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
12. קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי.
13. קביעת זכויות והוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.

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'	100	3,214.95	80.61	מגורים: 13,750 מ"ר מסחר: 92 מ"ר מבנים, מוסדות ציבור ומשרדים: 120 מ"ר **סה"כ:** 13,962 מ"ר	המהווים 434.28% בניה.
דרך מאושרת		36.28	0.91		
שטח ציבורי פתוח		737.27	18.48		
סה"כ		**3,988.5**	**100**		

תיאור המצב הקיים

קיימים 5 מבנים בשטח התכנית מתוכם 4 המוגדרים לשימור, ברשימת השימור העירונית בני 2-3 קומות, בנוסף קיים שצ"פ בלב המגרש, המשמש את המבנים בחלקה.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית מס' 1718 משנת 1974, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 1, חלות בשטח זה הוראות תכנית מתאר 62.
תכנית מס' 3770 משנת 1999, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 1 מיוחד, חלות שטח זה הוראות תכנית מס' 1718.
תכנית מס' 152298, משנת 2018, מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים ד', שינוי משטח למבני ציבור לדרך, וכן הקצאת שטח לשצ"פ. התכנית קובעת 5 קומות על גבי המבנים לשימור ובמגרש 1 הריסה ובנייה מחדש לצורך הקמה של מבנה בן 8 קומות, סה"כ 79 יח"ד.

היתרים:
לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.

עבירות בניה:
2020/7014.00 משנת 2020, במתחם גד 8 יש ישיבה אשר קבלו צו לעזוב אבל עשו שיפוצים ולא עזבו.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

בחלקה קיימים 5 מבנים לשימור אשר נמצאים ברשימת השימור העירונית.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

מט. תכנית מתאר 2000 מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות.

נ. תכנית אב בקעה מייעדת את שטח התכנית לשיכונים והתחדשות עירונית, היקף הבנייה והוראות הבנייה ייקבעו בתכניות מפורטות בהתאם למדיניות תכנית המתאר לירושלים לאזור להתחדשות עירונית. נא. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, איזור 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	כן	ראה הרחבה מטה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	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	חוו"ד תוכנית מס' – 1424969 שינוי בינוי במתחם גד. מונה תדפיס הוראות 15 מונה תדפיס תשריט 9 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30002 חלקות 42-37 ו-63 – העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות פרטית, קיימת תוכנית איחוד וחלוקה מאושרת 152298 אשר רושמת לזכות העירייה את תאי שטח 7-5 בייעוד ציבורי. סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים 781.93 מ"ר.

נכסים

13152 - שצ״פ ליד רחוב גד 8

שטחים

מצב קיים

תוכנית 152298

תאי שטח 1-4 ביעוד מגורים שטח התאים 3,190.90 מ״ר.

תאי שטח 5-6 ביעוד דרך, שטח התאים 45.35 מ״ר.

תא שטח 7 בייעוד צצ״פ, שטח התא 736.58 מ״ר.

סה״כ שטחים בייעוד ציבורי מצב קיים 781.93 מ״ר.

מצב חדש

תאי שטח 1-3 ביעוד מגורים, שטח התאים 3,214.95 מ״ר.

תא שטח 2 ביעוד שצ״פ, שטח התא 737.27 מ״ר כולל הוראות רישום תלת ממדיות.

תא שטח 4 ביעוד דרך, שטח התא 36.28 מ״ר כולל הוראות רישום תלת ממדיות.

סה״כ שטחים ביעוד ציבורי מצב חדש שירשמו לשם העירייה 0 מ״ר שטחים בהם מבוצע רישום תלת ממדי לזכות פרטים לא נמנים כשטחים שחוזרים לעירייה.

הערות הנכסים

1. במקום תוכנית איחוד וחלקה מאושרת 152298 אשר שרמה לזכות העירייה את המגרשים הציבוריים סה״כ שטחים 781.93 מ״ר. שטחים אשר אמורים להירשם מכוח תוכנית איחוד וחלקה מאושרת גם אם לא הושלם הרישום הם שטחים בהם העירייה בעלים בקרקע.
2. יש לעורך את התכונית כאיחוד וחלוקה לא בהסכמה העירייה בעלים של השטחים אשר היו אמורים להירשם לשמה ואינה מאשרת איחוד וחלוקה בהסכמה.
3. היקף קרקעות עירוניות :

היקף נכס ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת זהה או גדול במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע״ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין.

תוכנית זו גורעת מקרקעות עלו על ידי רישום הוראות תלת ממד אשר לא הופיעו בתכונית הקודמת יש לערך תוכנית זו ללא הוראות רישום תלת ממדיות.

שימוש בתת קרקע בבעלות עיריית ירושלים דורש הסכם רשות שימוש מול אגף הנכסים.

תנאי למתן היתר אישור אגף הנכסים.

4. התכונית לא רק גורעת את תת הקרקע אלה גם מקטינה את סך השטח הציבורי לא מוקבל לאור תוספת הזכויות בקרקע יש להגדיל את ההפרשה הציבורית.
5. התוכנית חורגת מהוראות המחלקה למדיניות התכנון בנושא ההפרשה לצרכי ציבור גם כך ההפרשה של תוכנית זו נמוכה מאוד יש לתקן זאת.

6. לא תותר חריגה של מרפסות או כל בינוי אחר לתחום שטחים בבעלות או שירשמו לבעלות עיריית ירושלים. למחוק כל התייחסות לכך בהוראות התוכנית.
7. יש למחוק מהוראות התוכנית את סעיף 4.1.2 ז' סעיפים קטנים ג' ו-ד'. כל שימוש או פעילות בקרקעות העירייה דורש אישור אגף הנכסים.
8. יש לשלב בתכונית הוראות רישום, שלבים בתהליך והפקעה לפי הנוסח 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 תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.

סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחוו"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:

9.
10. 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 מ170_____מ"ר אשר ישמש עבור(צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.
11. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
12. 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 סעיף4.1.

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:

13. אישור אגף הנכסים.

	14. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 15. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה 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.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1424969 שכ' בקעה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי בינוי במתחם גד. התכנית חלה בחלקות 37,38,39,40,41,41,63 בגוש 30002, מדובר בגוש מוסדר. יש שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 37,38,39,40,41,41,63 נוצרו במפת גוש סופית 30002 מתאריך 28.5.1985 - במקום קיימת תצ"ר גובלת מס' אליפסה 986/2010 הרשומה מתאריך 28.1.13. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות מפת הגוש ולתצ"ר הגובלת. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.7.2 נדרש להוסיף בסוג מסמך טבלת איזון והקצאה ועל ה'תחולה' להיות מחייב. - סעיף 1.7.2 נדרש להוסיף בסוג מסמך קביעת מגרש תלת מימדי ועל ה'תחולה' להיות מחייב. - סעיף 3.2 -יש לתקן בסה"כ שטח מצב מאושר - בהתאם לרשום בנסח ובהתאם לסעיף 1.2 שטח התכנית: 4002 מ"ר. - סעיף 5 -מגורים ד' חניון להציג את תא השטח ממנו נלקח. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים כיון שהתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! נדרש להכניס לתקנון: הפקעות לצרכי ציבור: במידה ותכנית זו לא תרשם מכח הוראות איחוד ו/או חלוקה, אין מניעה כי השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות (ככל שמוצעות בתכנית), יופקעו על ידי

	הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. התכנית קובעת הוראות תלת ממד - יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון תחת 'הנחיות מיוחדות' בהתאם למפורט להלן: תלת ממד: - 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 (z1, z2) 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. דוגמא לנספח תלת מימד: תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר	הנדון: חוות דעת לתב"ע 1424969- שינוי בינוי מתחם גד- בקעה

- המחלקה למדיניות התכנון	[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 15 מתאריך 5/5/2025 ולגרסת תשריט מוצע 9 מתאריך 29/4/2025] 1. מיקום התכנית: בפינת רח' גד 8,10, רח' מרתה במברגר ורח' נחום ליפשיץ, בשכונת בקעה. גוש 30002, חלקות בשלמותן: 37-42,63. שטח התוכנית: 4.002 דונם. 2. מצב סטטורי: בשטח חלה התכנית: 152298 מצב מאושר: ייעודי הקרקע המאושרים הם: מגורים ד (תאי שטח 1-4 בגודל 3,190 מ"ר), שצ"פ (תא שטח 7 בגודל 736 מ"ר) ודרך מוצעת (תאי שטח 5-6 בגודל 45 מ"ר). ניתן לבנות בבניינים מספר 1-4 עד 5 קומות ובבניין מספר 5 עד 8 קומות, 79 יח"ד ושטח הבנייה עיקרי הוא 8,747 מ"ר. ניתנת הפרשה מבונה בגודל 120 מ"ר בנוי למבנים ומוסדות ציבור (ספריה/מרכז יום לקשיש). מצב קיים: 5 בנינים עם 13 יח"ד וגינה פנימית. כל המבנים הם בניינים לשימור. 3. המצב המוצע: - התכנית מבקשת לשנות את ייעודי הקרקע ל: "מגורים ד" (תא שטח 1,3 בגודל 3,214 מ"ר), "שצ"פ" (תא שטח 2 בגודל 737 מ"ר) ו"דרך מאושרת" (תא שטח 4 בגודל 36 מ"ר). - שימור 4 מבנים ובנייה נוספת על גבם עד 6 קומות מעל כניסה קובעת (מבנים a,b,c,d). הריסת בניין e ובנית בניין בן 16 קומות מעל כניסה קובעת, ועוד 4 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 100 יח"ד. תוספת של 21 יח"ד, צפיפות בינוי 24 יח"ד לדונם. - השימושים בייעוד מגורים ד: מגורים, מסחר ושטח מבונה לצרכי ציבור. - סה"כ שטח כולל בסך 28,962 מ"ר, סך השטח מרבי 13,962 מ"ר, סך שטח עיקרי 10,362 מ"ר. מתוכם 10,150 מ"ר למגורים, 92 מ"ר למסחר ו-120 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור. תוספת למצב המאושר 1,615 מ"ר. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: 5. על פי תכנית האב התכנית המוצעת נמצאת באזור c שמיועד לשיכונים והתחדשות עירונית עם מבנים לשימור. 6. מדובר במתחם לשימור ואושר ע"י הוועדה לכן יש צורך בחוות דעת ממחלקת שימור. 7. באזור הגובל והסמוך לתכנית המוצעת, מקודמות בשנים האחרונות מספר תכניות של התחדשות עירונית, המוסיפות מאות יח"ד, הנדרשות במענה ציבורי ואין בהן מענה בעיקר בכל הנוגע לבי"ס יסודי. 8. לפני שנתיים אושרה תכנית 152298 אשר דומה לתכנית המוצעת אך פחות 21 יח"ד, ובה ביקשנו הפרשה ציבורית של 3 כיתות מעון יום בגודל 128 מ"ר כל כיתה וחצר צמודה לכל כיתה בגודל 150 מ"ר, סה"כ בנוי 384 מ"ר וחצרות 450 מ"ר. באישור התכנית התקבל שטח כהפרשה ציבורית בגודל 120 מ"ר לטובת ספריה/מרכז יום לקשיש בקומת הקרקע של בניין היסטורי מס' 5. שטח זה בשימוש אחר וקטן יותר ממה שביקשנו בחוות הדעת. 9. בהתייעצות עם תכנון העיר, לתכנית המוצעת אי התאמה למרקם הקיים והמאושר במתחם, לכן אנו סבורים שיש לדחות את התכנית. 10. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי	

ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. לאחר תיאום ואישור מיקום ההפרשה המובנה ומהותה מול מחלקת מדיניות התכנון, נדרש לקבל חו"ד נוספת. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. 5. יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודודות מרכזיות בבנין{ כניסות,מעליות,מדרגות,שירותים, יציאות}.ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל,שילוט מוקטן ובשילוט קולי.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר		ראה נימוקים לדחייה בהמלצה מטה בכל הנוגע לאי התאמה של גובה הבינוי המוצע וכן תוספת הקומות המוצעות על גבי המבנים לשימור
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חנייה תת"ק	
סביבה ונוף:	שימור עצים בוגרים	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהנימוקים הבאים:

1. למתחם ישנה משמעות חשובה כמתחם לפי הקיים מבחינת אדריכלות והיסטוריית השימור כשימושם כמבני ציבור. התכנית המוצעת לא מותירה לו ערך אדריכלי והיסטורי. נושא זה נבחן בהרחבה בוועדות השימור והתכנון ונקבע שימור המבנים בתכנית מס' 152298 מאושרת משנת 2018.
2. למבנים ערך בהיותם מתחם של 5 בתים המשמרים יחדיו את אופי הבינוי המנדטורי של שכונת בקעה והשטח הפתוח הירוק שבין הבניינים. המבנים אופייניים לסגנון הבנייה הערבי המודרניסטי-מנדטורי ומייצגים את המעבר בין התכנון המסורתי יותר לתכנון המודרני.
3. גובה בינוי - מוצע מגדל חדש בן 16 קומות. אינו מקובל. חורג משמעותית מהמרקם השכונתי וכן

הפרופורציות של המגדל אינן אופייניות וחריגות לשכונה. כמו כן, לא קיימת הצדקה של תוספת קומות על גבי המבנים לשימור.

4. מוצע פירוק והרכבה של כל המבנים לשימור חוץ ממבנה אחד (8 א). אינו מקובל, משנה את פרופורציות המבנים ולא מותיר ערך שימורי למבנים. בעוד שבתכנית שאושרה נהרסו נקודתית חלק של חזית לצורך בנית ממ״דים, חדר מדרגות ומעלית בלבד.
5. קו בנין בתת״ק - מוצע חפירה בתת הקרקע מתחם למבנים לשימור ועצים בוגרים, ללא שניתנה חוות דעת אגרונום ומהנדס שימור.

מספר סידורי: 30

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1472695**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**חברה**
עורך התכנית:	**גלר דינה**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	23/7/2025
כתובת	**מזור 6 , מחנה יהודה**

גוש	חלקה	בשלמות
30073	139	כן

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

תוספת קומה למבנה מגורים קיים לשם תוספת יח"ד כדלקמן:

1. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 2,425.82 מ"ר מתוכם 1480.04 מ"ר עיקרי ו- 945.78 מ"ר שטחי שירות המהווים 456% בניה מרבי.
2. הגדלת מס' קומות מ-9 ל- 10
3. הגדלת מס' יח"ד מ- 49 ל- 54
4. תוספת מרפסות
5. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	54	531.96	100	2785.82	524% בניה מרבי
סה"כ					

תיאור המצב הקיים

קיים מבנה בן 9 קומות המשמש למגורים. קו בניין 0 כלפי חלקה דרומית ו- 1.5מ' כלפי חלקה צפונית.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית מס' 1034545 משנת 2024 קבעה ייעוד של מגורים ד', 9 קומות ו- 49 יח"ד. התכנית קבעה את שלוש הקומות האחרונות להשכרה לתקופה של 15

תכנית מס' 266163 משנת 2018 אישרה תוספת 2 קומות, 8 קומות סה"כ
הפיכת מחסנים בקומת הקרקע ליח"ד, 44 יח"ד סה"כ. 1494.8 מ"ר שטח עיקרי ו- 765.02 מ"ר שטח שירות

מתאר 62 – אזור מסחרי 150% בניה ב 3 קומות

קודמו בעבר בשטח התכנית 2 תכניות:

תכנית מס' 14088 משנת 2012 לתוספת שתי קומות על גבי 6, התכנית נגנזה לאחר שהיזם משך את התכנית. הוועדה מקומית דחתה את הבקשה מאחר והבינוי שהוצע אינו משתלב בבניה הקיימת. לא נידונה במחוזית.

תכנית מס' 136226 משנת 2014 נגנזה לאחר שנדחתה במחוזית מאחר והתכנית הציעה מופע בינוי של 10 קומות (9 קומות וקומה טכנית) בקו בניין אפס ו- 9 קומות בחזית צפונית בקו בניין של 1.5מ'

היתרים:

2008/0572.01 הופק היתר בניה בשנת 2013 לתכנית שינויים
2008/0572.02 הופק היתר בניה בשנת 2013 לפיצול היתר
2008/0572.03 הופק היתר בניה בשנת 2015 לתוספת בניה לדירות
2008/0572.04 הופק היתר בניה בשנת 2016 לתוספת בניה
2008/0572.06 משנת 2018 לחידוש היתר
2017/0027.00 הופק היתר בניה ביוני 2022 לתוספת קומה שביעית ושמינית

עבירות בניה:

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

נב. ייעוד לפי תכנית המתאר – מע"ר

נג. התייחסות לתבנית הבנייה - מע"ר עד 10 קומות לפי חתך רחוב וגודל מגרש

נד. תכנית שכונתית - 8 קומות

נה. תקן חנייה עירוני - מע"ר

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

מרכז מטרופוליני, 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	כן/לא/ל"ר		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1472695 שכ' מקור ברוך, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומת מגורים במזור 6. התכנית חלה בחלקה 139 בגוש 30073, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 139 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 504/2007 הרשומה מתאריך 17.3.08. - במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 3085/2023 הכשרה לרישום מתאריך 03/2024. גבולות החלקה וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות שבתצ"רים. בדיקה מול תשריט 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 לצרף תשריט מאושר הערוך בהתאם לנוהל מבא"ת – 'הנחיות לעריכת מצב מאושר'. - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב03.07.2024לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. בדיקה מול קבצים דיגיטליים: נדרש לתקן את הקו הכחול וגבול תוכנית בכל הקבצים הדיגיטליים -בהתאם לגבול תצ"ר

	רשומה מס׳ אליפסה 504/2007. כמו״כ, יש להתייחס לתצ״ר גובל 3085/2023 ולהצמד אליו בגבול המערבי. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
יחידת ממג באגף בתכנון	24 יולי 2025 אל: מאריה יונס אקרה– אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס׳ 1472695- תוספת קומת מגורים במזור 6 ירושלים להלן חוות הדעת: תכנית מס׳ 1472695 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)

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

המלצת מהנדס העיר
להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. ייקבע בהוראות שמעקה הגג החדש יהיה בגובה של 1.2מ' בלבד ויהיה בנסיגה של 1 מ' מכל החזיתות וזאת על מנת לצמצם את מופע הבינוי הגבוהה שיתקבל. הנושא ייקבע בסטייה ניכרת.
2. יש לצמצם את הגובה של הקומה החדשה בהתאם לגובה המאושר בשאר הקומות.
3. קווי הבניין יסומנו בהתאם למצב המאושר של התכנית התקפה 1034545. יש לתקן את תשריט

מצב מוצע.

4. יש לסמן בקו אדום אך ורק תוספת הבינוי המוצעת בקומה האחרונה (יש לבטל את הסימון באדום את המרפסות הכבר מאושרות בקומות שמתחת).
5. חומרי הבניה יהיו בהתאם למאושר בתב"ע התקפה בקומה האחרונה.
6. עפ"י חוו"ד מח' מידע תכנוני 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.
7. יש לצרף תשריט מאושר הערוך בהתאם לנוהל מבא"ת – 'הנחיות לעריכת מצב מאושר'.
8. המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
9. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב03.07.2024לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
10. בדיקה מול קבצים דיגיטליים - נדרש לתקן את הקו הכחול וגבול תוכנית בכל הקבצים הדיגיטליים -בהתאם לגבול תצ"ר רשומה מס' אליפסה 504/2007.
כמו"כ, יש להתייחס לתצ"ר גובל 3085/2023 ולהצמד אליו בגבול המערבי.
11. יש לתקן את התכנית בהתאם סעיפים9-5 ולהגיש לבדיקה חוזרת של מח' מידע תכנוני.
12. לקבוע סעיף סטייה ניכרת לקווי הבניין, מס' הקומות, וגובה הבניה בנוסף למצוין לעיל.
13. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון.
14. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.
15. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
16. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – ,1965 החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית , באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
17. 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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 31

פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	**921510**
סוג דיון :	**הפקדה**
מגיש התכנית :	**עיריית ירושלים עיריית ירושלים**
עורך התכנית :	**נתן גלית**
סמכות :	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה :	**05/08/2024**
כתובת	**לייב יפה 11 , צפון תלפיות**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30118	77	כן
30118	79	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 43 תשריט 29

מטרת התכנית:

הגדלה והסדרת מבנים לבתי כנסת ברחוב לייב יפה תוך הסדרת ייעודי הקרקע בשטח במסגרת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן :
   א. משטח לבניין ציבורי לשטח פתוח ציבורי.
   ב. משטח פתוח ציבורי למבנים ומוסדות ציבוריים.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן :

- קביעת בינוי לתוספת בתא שטח מס' 79A – 730 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, ולתוספת בתא שטח מס' 79B – 147 מ"ר מעל הכניסה הקובעת בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין בנין/מבנה/גדר/מדרגות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/להעתקה/לשימור.
9. קביעת הוראות בגים איחוד וחלוקה מחדש.
10. קביעת הוראות בגין השימושים המוצעים בשטח.

קביעת הוראות בגין הגדרת מבנה בית כנסת לשימור.

לאור השינוי בחוק ולאחר בדיקה, הסמכות בתכנית זו הועברה מסמכות הוועדה המחוזית לסמכות הוועדה המקומית, וע"כ התכנית עולה לדיון נוסף להפקדת התכנית.
היקף כל ייעוד קרקע נשמר בתכנית

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור	-	1,915.85	40.97	1,377	כ-72% בנייה מרביים.
שטח ציבורי פתוח	-	2,759.82	59.03		
סה"כ	**-**	**4,675.67**	**100**	**877**	

תיאור המצב הקיים

בתחום החלקה קיים בית הכנסת שי עגנון לשימור, ובסמוך לו קיים בית הכנסת מבנייה קלה וכן סככה ואוהלי תפילה, בנוסף, קיים שטח ירוק עם מספר גדול של עצים וצמחייה לשימור ג"כ.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית 1721 – משנת 1976, קובעת את יעוד השטח לשטח למבני ציבור.
תכנית 1013א – משנת 1977, ללא שינוי.

היתרים:
לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.

עבירות בניה:
קיימות מס' עבירות בנייה על בניה ללא היתר.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה מסומן לשימור בנספחי התכנית. וכן בתכנית האב תלפיות – ארנונה.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

נו. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עד 6 קומות.

נז. תכנית שכונתית לפי תכנית האב לשכונת תלפיות-ארנונה, מייעדת את חלק מהשטח ל- שטח למבני ציבור, ול- שטח ציבורי פתוח, ובמנה הציבור מוגדר לשימור א' – שימור מחמיר.

נח. 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	ל"ר.
אחרת	-

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ		כן	ראה הרחבה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון
מבני ציבור		כן	בתי כנסת.
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	התכנית מסדירה מצב קיים וצרכי הקהילה בשטח, היא משמרת את השטחים הפתוחים בהתאמה לאופי השכונה, מתייחסת לטופוגרפיה ומשמרת נקודת מבט משמעותית מהשצ"פ הדרום מזרחי. התכנית מקובלת על מחלקת תכנון מבני ציבור.
אגף נכסי עיריה	

	מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 5 בדיקת בעלויות בתחום התכנית : נכס 1091 בתי כנסת תפארת ישראל ע"ש עגנון וביתי יבנה- בנוי תלפיות גוש/ חלקה 30118/77 בבעלות העיריה מחלוקה, בשלמות שטח החלקה 2571 מ"ר. גוש/ חלקה 30118/79 בבעלות העיריה, מחלוקה, בשלמות, שטח החלקה 2,109 מ"ר.
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	חוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון לתב"ע 921510 - שטחים ציבוריים בלייב יפה, שכונת ארנונה (גרסה 6 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע) 1. זוהי חוות דעת ראשונית לעניין שינוי יעודי הקרקע ,תוך החלפת שטחים ממבני ציבור לשצ"פ. 2. נדרש תיאום תכנון עם מבני ציבור ואגף תושי"ה לעניין פתרונות חניה למבני ציבור ולמסחר הגובל. 3. אנו ממליצים להכליל בתחום גבולות התכנון של התכנית המוצעת חלקות 95, 96, 81 וחלק מחלקה 97 בגוש 30117 המהווים רח' לייב יפה, ולסמן חלקות אלה בייעוד דרך מוצעת ו/או טיפול נופי, וזאת כדי להסדיר פתרון חניה למבני ציבור שבתחום התכנית ולשטחי המסחר הגובלים בה. בברכה, מריאנה סיגלוב-קליין
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	עיריית ירושלים 07/03/2022 מינהל התכנון המחלקה למידע תכנוני - מיפוי ומדידות אל : אמנון ארבל - סגן מנהל אגף התכנון מאת : בוחנת תכנית בניין עיר הנדון : הערות לתכנית : 921510 שכונה : ארנונה מאשרת מפת המדידה הנושאת חתימתי מיום 7.3.2022. בברכה עדנה עמדי העתקים : אד' נועה חדוות, המחלקה לתכנון עיר בר,שיפמן-נתן אדריכלים תיק תב"ע 921510

אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	החלטת הועדה מתאריך 21.05.23 : הוועדה מאשרת את הבקשה בהתאם לתנאים המפורטים : 1. תשריט מצב מוצע : א. יש לסמן את התוספת המוצעת , קווי בנין עילי ותחתי. ב. יש לסמן את העצים לשימור באדום כמקובל. 2. נספח הבינוי- א. יש לשמור על הצמחייה המפרידה בין בית הכנסת הספרדי לבית כנסת הקיים. ולסמן בנספח הבינוי לשימור. ב. יש להשלים פרטי אבן חסרים סביב הפתחים בחזיתות, מפלסים של החלונות בתיאום מחלקת השימור. עיצוב התוספת החדשה יקבע לעת מתן היתר בתיאום מחלקת השימור. 3. הוראות התכנית : סעיף 4.1.2/א- סעיף ב- להוסיף למשפט "תותר סגירה של פתחים קיימים ופתיחה של פתחים חדשים.." בתיאום עם מחלקת השימור. טבלה 5 זכויות הבנייה – יש לעדכן את השטחים המוצעים בהתאם לצמצום תוספת הבניה. יש למנות אדריכל שימור מלווה כתנאי לפתיחת תיק היתר .
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית מס' 921510 להלן התיחסותי לתוכנית : 1. התוכנית מסדירה ומרחיבה את השטח שמיועד למבנים ומוסדות ציבור , סך הכל השטח במצב מוצע כ- 1500 מ"ר . 2. התוכנית אינה מציגה את פתרונות החניה הקיימים או המוצעים . 3. חסר טבלת מאזן חניה שמציגה את דרישת החניה וההיצע עבור תוכנית זו . 4. יש להגיש התיחסות לנושא החניה , אפשר גם בנספח הבינוי או לצרף נספח תנועה לתוכנית . 5. יש להציג מקומות העלאה/הורדה . שלום רב העברתי התייחסות ראשונית לתכנית ב-27.03.22 1. עפ"י נספח תנועה שהוגש, תוספת בניה הינה 377 מ"ר כאשר בתקנון מופיע שטח אחר לא מובן למה מצב מאושר ומוצע זהים? 2. יש להתייחס לכל השטחים גם לשטח קיים וגם לשטח מוצע 3. יש להציע פתרון חניה בתוך המגרש 4. לא מובן למה מוצע לתכנן אבן שפה בכניסה לרחוב קיים אברהם אוליצור 5. לא מובן מה יעוד רחוב לייב יפה דרך או שצ"פ 6. בנספח הבינוי או בנספח תנועה חשוב להציג את מערכת הדרכים מסביב לתוכנית , נתיבי התנועה בצורה ברורה , רצועת ההליכה ורוחבה במעטפת התוכנית .

המחלקה לנגישות	אין התנגדות לתכנית המוצעת.
לשכה משפטית	לא נדרש

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	מוצע הסדרת בינוי לבית כנסת והגדלת בית כנסת קיים	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל״ר.	
השפעות חברתיות:	מוצע הסדרת בינוי לבית כנסת והגדלת בית כנסת קיים	
תשתיות ותחבורה:		פתרון החנייה מתבסס על החניות ברח׳
סביבה ונוף:	גובה הבינוי תואם לסביבה מוצע שימור של מרבית העצים בתחום התכנית	
אחר:		

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
17/11/2024	לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת 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 קובעת כי הבינוי המוצע מאושר, בהתאם לכך יש לסמן את עבירות הבניה שאינם להכשרה להריסה ולקבוע הוראה בהתאם. 2. הוועדה קובעת כי יש להוסיף הוראות פיתוח לשצ״פ בהנחיית לשכת התכנון. 3. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום התכנית מול יועצת השימור של הוועדה בהנחית לשכת התכנון. 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום מול יועץ התחבורה של הוועדה והסדרת המצב הקיים בשטח לאחר קבלת הבהרה ממגישת התכנית בהתייחס לזיקת ההנאה עבור כלי רכב בשטח השצ״פ. מסמכי התכנית יעדכנו בהתאם. 5. יקבעו סעיפי סטיה ניכרת לעניין שימור, קווי בנין, ומס קומות. 6. יקבע בהוראות התכנית סעיף לעניין שימור ונטיעת עצים. 7. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 8. 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. 9. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
27/12/2023	הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית במגרש ציבורי המציע תוספות בנייה והסדרת הרחב הציבורי
13/12/2023	

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: לצורך שימור על העצים הקיימים ומאחר ומשתמשי בית הכנסת צפויים להגיע מהסביבה הקרובה ניתן לאפשר פטור מהתקנת מקומות חנייה בתחום המגרש. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות. בתיאום עם מח' תכנון, בהוראות התכנית יש להסיר את סעיפי השימור שאינם נדרשו ע"י מח' שימור . השלמת חוות הדעת מחלקת: שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות. 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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות בטבלה 5 סך כל גודל המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (79a, ו-79b) הינו 1,520 מ"ר, כאשר בטבלת השטחים בסיף 3.2 סך שטח הנ"ל הינו 1,615 מ"ר, יש לבדוק ולתקן את הפער של ה-5 מ"ר ביניהם. בטבלה שבסעיף 3.2 קיים פער בשטחים בין המצב המאושר למוצע, נדרשת בחינה של נושא זה. בטבלה שבסעיף 5, יש לעדכן את מס' הקומות באופן ברור בהתאם למוצע בנספח הבינוי.	

המלצת מהנדס העיר
להפקיד את התכנית בתנאים
מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א לחוק התכנון והבניה ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: 1. פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן.

2. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.
3. השלמת חוות הדעת מחלקת: שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
4. 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.
5. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
6. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
7. 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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

8. בטבלה שבסעיף 5, יש לעדכן את מס' הקומות באופן ברור בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

מספר סידורי: 32

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1416676**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	הקדש מעון הגלמוד
עורך התכנית:	**קטורזה יצחק**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**13/07/2025**
כתובת	**חנה 2 , ורחוב פנינה, תל ארזה, עזרת תורה**

גוש	חלקה	בשלמות
30079	11	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 5

הריסת בניין קיים והקמת מבנה ציבור בן 9 קומות, משולב עם מגורים, ברחוב חנה 2, ירושלים.

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 ודרך מאושרת ליעוד של מבנים ומוסדות ציבור ודרך מאושרת.
2. ביטול דרך מאושרת.
3. קביעת השימושים בתא שטח מס' 1 עבור: מגורים מיוחד, חינוך, דת וקהילה, ישיבה, בית כנסת, פנימייה, בית מדרש, חדרי לימוד, מקווה, משרדים.
4. הגדלת מספר יח"ד ל- 20 יח"ד.
5. הגדלת שטחי הבניה הכוללים ל – 9,570 מ"ר, מתוכם: 6,355 מ"ר שטחים עיקריים (4,875 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו- 1,480 מתחת לכניסה הקובעת) . ו - 3,215 מ"ר שטחי שירות (575 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו –2,640 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 265 מ"ר שטח מרפסות.
   1. עבור מבנים ומוסדות ציבור: 4,440 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם: 2,815 מ''ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת , 1,480 מ''ר שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת , 85 מ''ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו- 60 מ''ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת .
   2. עבור דיור מיוחד : 2,630 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם: 2,060 מ''ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת ו- 490 מ"ר שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת, 80

מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.

3. עבור חניון: 2,500 מ''ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.

6. הגדלת מספר הקומות ל- 9 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

7. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

8. קביעת קו בניין וקו בניין עילי.

9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור / לכריתה.

10. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.

11. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור	20	1,132.94	92.22	6,930	612% בניה מרביים מעל הקרקע.
דרך מאושרת		95.53	7.78	-	
סה"כ		1,228.47	100	6,930	

תיאור המצב הקיים

במגרש קיים בניין המשמש למוסד חרדי עם שני אגפים, בן כשלוש - ארבע קומות.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

1138א מאושרת משנת 1982
תכנית תקנון - קביעת מועדים לבצוע תב"ע 1138 – ל"ר
1138 מאושרת משנת 1977
יעוד אזור מגורים 3 ודרך מאושרת.
התכנית לא מגדירה זכויות והוראות בניה למגורים 3. התכנית כפופה למתאר ירושלים.
מגורים 3 במתאר 62 – 90% בניה, 3 קומות, קווי בניין 3 מ' קדמי וצדדי, 5 מ' אחורי.
1195 מאושרת משנת 1964
תכנית זו קבעה יעוד של חלקה 11 לשטח למוסד (מעון הגלמוד). נדרש קידום תכנית מפורטת לצורך הוצאת היתר בניה.

היתרים:
1963/0671.00 הופק היתר בניה 1964
הקמת בניין לישיבה עם אולם בית כנסת בן 3 קומות.

עבירות בניה:
הבניין מסומן להריסה.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נט. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. ס. תכנית שכונתית: אין. סא. תקן חנייה עירוני: נמוך.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא	כן	מוצע מבנה לישיבה עם פנימיה.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	תאריך 8/6/2025 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1416676 מבנה ציבור ברחוב חנה 2, ירושלים. מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 5 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30079 חלקה 11 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות פרטית שוח החלקה 1,201

מ"ר. קיים הסכם חכירה לזכות עיריית ירושלים לזכות הדרך מכוח תוכנית 1138. סה"כ שטח החכירה כ-40 מ"ר. נכסים 723 - רחוב פנינה (פנינה) שטחים מצב קיים תוכנית 1138 מגרש בייעוד דרך מאושרת בצפון החלקה ללא מספר, שטח המגרש כ-83.06 מ"ר. מגרש בייעוד דרך חדשה בדרום התוכנית ללא מספר, שטח המגרש כ-94.41 מ"ר. מגרש rx79 (לפי ה-gis העירוני) ביעוד מגורים, שטח המגרש כ-1,025.48. מצב חדש תא שטח 1 ביעוד מגורים, שטח התא 1,132.94 מ"ר. תא שטחי 2 ביעוד דרך, שטח התא 95.53 מ"ר. הערות הנכסים 1. יש לוודא את דיוק המצב המאושר של התוכנית מול תשריט תכונית 1138. 2. יש לקבל אישור תושי"ה לביטול זכות הדרך בדרום התוכנית ולסמן במצב חדש דרך לביטול. גם אם יתקבל אישור ישנו חלק בו נתפשה חזקה הוא משמש כמדרכה אזור זה צריך להישאר דרך והוא ירשם לשם העירייה במסגרת תוכנית זו. 3. תנאי להפקדת התכונית יהיה אישור תושי"ה לביטול הדרך. 4. אין אישור לבינוי לחורג מגבול מגרש 1 לשטחים בבעלות או שירשמו לזכות עיריית ירושלים. 5. יש לשלב סעיפי רישום/שלביות בתהליך/הפקעה לפי נוסח הבא: תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר. חלוקה ו /או רישום 6. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. 7. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 8. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת	

	התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1416676 שכ' עזרת תורה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת מבנה ציבור ברוח חנה 2. התכנית חלה בחלקה 11 בגוש 30079, מדובר בגוש מוסדר. יש שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש: - חלקה 11 נוצרה במפת גוש סופית 30079 מתאריך 07/04/1947 בדיקה מול תצ"רים גובלים: - תצ"ר מס' אליפסה 1010/2014 הרשומה מתאריך 27.5.15. - תצ"ר מס' אליפסה 731/2012 הרשומה מתאריך 12.8.19. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש וכן לתצ"רים גובלים. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה -לתקן גודל מגרש מוחלט בהתאם לשטח המדוד. - סעיף 3.2 טבלת שטחים -יש לתקן את שטח מצב מאושר בהתאם לרשום בנסח 1201 מ"ר. יש להכניס לתקנון: הפקעות לצרכי ציבור: - השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות (ככל שמוצעות בתכנית), יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.

	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 תשריט 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 התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	הנדון: חוות דעת לתכנית 1416676 תל ארזה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 9 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת תל ארזה ברחוב פנינה 3, גוש 30079 חלקה 11. שטח התכנית: כ-1.201 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תב"ע 1138 שקבעה את היעודים ל"אזור מגורים 3" ו"דרך מאושרת". 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית להריסת מבנה בן 2 קומות המשמש למוסד – פנימייה. התכנית מציעה בניית בניין חדש בן 9 קומות מעל הכניסה הקובעת לשימוש ישיבה, פנימייה, בתי מדרש ודיור למעונות סטודנטים. התכנית מציעה שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 למבנים ומוסדות ציבור, וכן צמצום שטח הדרך המאושרת לטובת מבנים ומוסדות ציבור. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - יש לקבל חוות דעת אגף נכסים בעניין הפקעת הדרך וכתב שיפוי על ירידת ערך קרקע במידת הצורך. - יש לתאם מול אדריכל העיר בכל הנוגע לפריקה וטעינה כך שלא יהיו מטרדים לסביבה הקרובה. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, קווי הבניין המוצעים והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.

	ב ב ר כ ה, אלימור לוי תעיזי
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1416676 מבטלת את זכות הדרך מדרום, הנושא לא מקובל ע"י המחלקה להסדרי תנועה סטטוטורים יש להגיש תכנון השומר על הרחבת זכות הדרך מדרום למגרש באופן מלא.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
האגף למבני דת	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: 1. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. 3. יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודודות מרכזיות בבנין. כניסות,מעליות,מדרגות,שירותים, יציאות].ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל,שילוט מוקטן ובשילוט קולי.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	תוספת של ישיבה (מוסד) בהתאם לקיים, ומגורים.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	ביטול דרך מאושרת להגדלת מגרש פרטי.
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. באזור שסובל ממחסור בצרכי ציבור, ניתן לאשר מבנה בן 9 קומות למבנה ציבור וכ – 20 יח"ד.
2. ייקבע יעוד משולב למגורים ומבנים ומוסדות ציבור על פי נוהל מבא"ת.
3. מבוקש ביטול זכות הדרך בחלק הדרומי של החלקה. לא תבוטל דרך מאושרת. יש לצמצם את המגרש המוצע לבניה ולהגיש תכנון השומר על הרחבת זכות הדרך בחלק הדרומי של החלקה באופן מלא. ולתקן בכל מסמכי התכנית.
4. יש לקבוע את קווי הבניין ל- 4 מטרים לפחות למגרשים סמוכים ו 3 מטרים לכיוון הרחובות כפי שמתאים לבניין בן 9 קומות עבור אגף המגורים ולאשר 3 מטרים לאגף הציבורי . יש לצמצם את הבינוי בהתאם.
5. יש לוודא כי קיימת מדרכה בחזית שני הרחובות של 3 מטרים לפחות , ככול ויש צורך יש להרחיב את תחום הדרך לצורך כך.
6. לא תותר חפירת חצרות אנגליות בגבולות החלקה. הבינוי יצומצם בהתאם לקווי הבניין כמפורט לעיל.
7. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ עבור מרפסות סוכה בלבד.
8. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית לשימושים לשטחי ציבור ומגורים. כניסה מרחוב פנינה, רמפה לחניון תת קרקעי, מספר מקומות חניה המוצע, מפרצי העלאה והורדה למוסדות החינוך.
9. מוצעים 9 עצים לעקירה בתכנית. תנאי להיתר יהיה חו"ד ואישור שפ"ע לעניין העצים בחלקה, ונטיעת עצים חדשים.
10. לא תותר גמישות במפלס הכניסה למבנה. יש לתקן סעיף 6.1.1 (1) בהוראות התכנית. מפלס הכניסה יהיה בהתאם למפלס הדרך ועד 0.5 מ' מעל למפלס הדרך הקיימת.
11. לא תותר הגבהת קומות תת קרקעיות עבור מערכות מעבר לגובה המבוקש בתכנית - 3.4 מ'. יש להשמיט סעיף 6.1.1(4) מהוראות התכנית.
12. לא תותר הבלטת קרניזים, ארקדים, אדני חלונות, מרפסות וכו' מעבר לקווי הבניין. עיצוב המבנה יתואם מול מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה. יש להשמיט סעיף 6.1.1 (3) מהוראות התכנית.
13. . יש להטמיע סעיף עיצוב אדריכלי סטנדרטי במקום סעיף 6.1.2 בהוראות התכנית.
14. יש לתקן את מספר הקומות בהתאמה בכל הסעיפים בהוראות התכנית והמוצג בנספח הבינוי לפי המצוין בטבלה 5 ל- 9 קומות מעל הכניסה ושתי קומות מתחת לכניסה הקובעת.
15. יש להציג את הממ"דים ביח"ד המוצעות בתכנית.
16. יש להציג בתכניות את הכניסות לשימושים השונים – ישיבה ומגורים בצורה ברורה מרחוב חנה ופנינה.

17. במגרש ששטחו קצת יותר מדונם אחד, נראה כי שלושה גרמי מדרגות ושלוש מעליות מהווים תכנון שאינו יעיל. יש לבחון את התכנון ולצמצם בהתאם.
18. יש לקבוע הוראות גג מועיל שיכול לשרת את התלמידים, בתיאום מול איכות הסביבה. תנאי להפקדה הוא חו"ד איכות הסביבה.
19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
20. הבניה בתת הקרקע תהיה עד 80% משטח החלקה, לצורכי חלחול מי נגר. יש להוסיף סעיף חלחול מי נגר להוראות התכנית.
21. יש לקבוע עומק אדמה גננית שיעמוד על 1.5 מ' באופן שיתאפשרו נטיעות ופיתוח.
22. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנה ומספר קומות.
23. יש להפריד בתכנית הגגות בין הגג מעל המוסד והגג מעל המגורים. להציג את המתקנים המשותפים על הגג ולהוסיף הוראות בתקנון.
24. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות מהמרחב הציבורי.
1. 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') בחזית למרחב ציבורי.
25. להוסיף להוראות התכנית הוראות לעניין עתיקות, הריסה, עצים לשימור/ העתקה / עקירה.
26. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום פינוי אשפה מול אגף התברואה.
27. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
28. יש לשלב סעיפי רישום/שלביות בתהליך/הפקעה לפי הנוסח הבא:
    - תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.
    - חלוקה ו /או רישום

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

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

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

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

29. תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד אגף מבני דת לעניין המקווה המוצע בתכנית.
30. להשלים חוות דעת של: הרשות הארצית לשירותי כבאות, רשות העתיקות.
31. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
32. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה

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

הערות טכניות

תשריט

33. לסמן מידות לקווי בניין על גבי התשריט.

הערות לתקנון:

34. דברי הסבר לתכנית – לציין גם דרך מאושרת במצב המאושר בתחום החלקה.
35. הוראות בגין שינוי ייעוד מגורים לייעוד מגורים ומוסדות ציבור .
36. יש לוודא התאמה בין מספר הקומות המבוקשות בהוראות התכנית וכל המסמכים.
37. סעיף :2.2 להוסיף הערות בגין הריסת הבמבה הקיים.
38. סעיף 3.2 טבלת שטחים -יש לתקן את שטח מצב מאושר בהתאם לרשום בנסח 1201 מ"ר.
39. לתקן סעיף 3.2 ולהוסיף דרך מאושרת / הרחבת דרך בצד הדרומי הגובל לרחוב חנה.
40. 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.
41. לציין את מספר הקומות בהתאם למבוקש.

הערות לנספח בינוי:

42. יש לתקן מפלסים וגובה בניין בכל המסמכים.

43. יש לתקן את הגרפיקה בתיאום עם מחלקת תכנון.

44. לתקן מס קומות.

מספר סידורי: 33

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1428457**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**קפלן חיים יצחק**
עורך התכנית:	**זוננפלד נעמי**, נפתלי פלינק
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	**17/7/2025**
כתובת	**שלמה זלמן דרוק 91 , רמת שלמה**

גוש	חלקה	בשלמות
30565	43	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 2

תוספת קומות לשם תוספת יח"ד ודיוריות והרחבות יח"ד בכל הקומות ברח' דרוק 91.

1. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל -1,843.31 מ''ר. מהם 1,651.55 מ''ר שטח עיקרי, 161.76 מ''ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-30 מ''ר שרות מתחת הכניסה הקובעת. בנוסף, 330.54 מ"ר שטח למרפסות.
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
   א. תוספת בניה בקומות קרקע, ראשונה ושניה לשם הרחבת יח"ד קיימות באותה הקומה.
   ב. תוספת בניה בקומה שלישית לשם הרחבת יח"ד קיימת ולשם תוספת יח"ד ודיורית.
   ג. תוספת בניה בקומות רביעית וחמישית לשם הרחבת יח"ד קיימת ולשם תוספת יח"ד ודיורית.
3. הגדלת מספר יח"ד ל – 10, תוספת של 2 יחידות
4. הגדלת מספר מ 4 קומות ל – 6.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת תנאים והוראות למתן היתר בנייה.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
8. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

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

				לקרקע	
מגורים	10	782.23	100	1,813.31	מהווים 231.81% אחוזי בנייה מרביים.
סה"כ	**10**	**782.23**	**100**	**1,813.31**	

תיאור המצב הקיים

בניין מגורים בן 4 קומות, מתוכן קומה אחת מעל מפלס הרחוב. קיימות עבירות בניה בחזיתות צפון-מזרחית, צפון-מערבית ודרום-מזרחית. גישה לבניין היא דרך גשר מהרחוב.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תב"ע 1132786 מאושרת משנת 2024
אישרה שינוי הוראות בינוי בתכניות ,14,000 14,000א – 14,000ט

תב"ע 14000 משנת 2015
בתא שטח מספר 05, יעוד אזור מגורים, טיפוס ג'2
מאושרים 1,047.15 מ"ר עיקרי, 8 יח"ד, 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. שטחי בניה מאושרים לפי היתר מספר 94/117.

היתרים:
1994/0117.00 – בנייה חדשה, הופק היתר בניה בשנת 1994.
מגרש 2F, מאושר 8 יח"ד, 4 קומות, 722.5 מ"ר שטח עיקרי למגורים, 76 מ"ר שטח למקלט, 48.88 מ"ר שטח מחסנים, 36.08 מ"ר שטח מבואות וחדרי מדרגות, סה"כ 884.26 מ"ר כוללים.

1994/0117.02 – תוספת בנייה על הגג, הופק היתר בניה בשנת 2023.
מאושר תוספת של 60.53 מ"ר שטח עיקרי למגורים, 25.05 מ"ר שטח מבואות וחדרי מדרגות. סה"כ 85.58 מ"ר.

1994/0117.03 – תוספת בנייה על הגג, הופק היתר בניה 2024.
מאושר תוספת של 62.23 מ"ר שטח עיקרי למגורים.

עבירות בניה:
2013/5263.00 – תיק פיקוח פעיל, בנייה בניגוד להיתר

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

סב. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני

סג. התייחסות לתבנית הבנייה: אזור ללא ציפוף

סד. תכנית שכונתית: אין

סה. תקן חנייה עירוני: בינוני

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

תואם

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1428457 – רח' דרוק שלמה זלמן 91 , רמת שלמה כל לי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות, תוספת יח"ד והרחבות יח"ד בכל הקומות. התכנית חלה על חלקה 43 בגוש 30565, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 43 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 478/2000 הרשומה מתאריך 23.05.2001. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	20 יולי 2025

	אל: נורה שקור- אדריכלית - מובילת תכנון אזורי – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1428457- תוספת קומות, תוספת יח"ד והרחבות יח"ד בכל הקומות ברח' דרוק 91. להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1428457 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	הרחבות דיור ותוספת יח''ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	הכשרת עבירות בניה	
תשתיות ותחבורה:		תוספת 2 יח"ד בלי מתן פתרון חניה.
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר
להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. מוצעת הכשרה של עבירות בניה בקו בניין אפס לכיוון חלקת מגורים – לא ניתן להכשיר תוספות אלה. יש לסמן את התוספת המוצעת להכשרה בחזית הצפונית להריסה בכל מסמכי התכנית.
2. קו הבניין יהיה בקונטור המבנה הקיים, קו הבניין לבנייה המוצעת לא יהיה פחות מ 3מ' מגבול המגרש.
3. התכנית מציעה תוספת 2 יח''ד חדשות ללא מתן פתרון חניה בתחום המגרש. לא תותר תוספת יח''ד ללא מתן מענה לחניה בתחום המגרש מכיוון שלא ניתן להציע מקומות חנייה בחלקה , לא

תותר תוספת יחידות דיור והם יבוטלו בכל מסמכי התכנית..

4. יש להוסיף הוראות לתקנון בעניין דיורית בהתאם להנחיות של מנהל התכנון בעניין ולהציג מיקום בנספח הבינוי.
5. יש להשמיט מהתקנון סעיפים: 4.1.2א (4), (5), (7), המאפשרים ניוד שטחי בניה, יח"ד ודיוריות.
6. יש לציין בטבלה 5 בהוראות התכנית את מספר יח"ד, מספר הקומות ודיורית.
7. לא תותר הרחבת יח"ד המתפרסת על 3 קומות. תותר תוספת קומה אחת בלבד להרחבת דירות בקומה שמתחת.
8. יש להציע בינוי סימטרי ואחיד לבניין כולו ובאופן שכל יח"ד יקבלו הרחבה. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
9. לא תותר תוספת מחסנים עם גישה ישירה מיח"ד. יש לבטל מחסן מוצע לדירות 2, 3.
10. לא תותר הרחבת יח"ד ללא פתרון אור ואוויר בהתאם לתקנות . התכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון
11. העתקת המתקנים המשותפים אל קומת הגג תהיה על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר. תישמר גישה חופשית באמצעות המשך חדר המדרגות המשותף אל המתקנים על הגג עבור כלל הדיירים ויתווספו הוראות לתקנון. יש לתקן סעיף 4.1.2ג' בהוראות התכנית.
12. בהמשך לנ"ל, יש להגדיל את השטח המשותף על הגג ולהציג בנספח הבינוי את הגישה אל המתקנים. התכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון.
13. יש לבטל 3 גישות לגג, ולהשאיר גישה אחת לכל דירי הבניין. בתיאום עם מחלקת תכנון.
14. יש לשנות את תכנון קומה15.30+ כך שתהיה נסוגה מכל חזיתות הבניין, במטרה להעניק לו מראה קליל ועדין יותר. בתיאום עם מחלקת תכנון.
15. לא תותר שימוש בגג למרפסות עבור דירות 7 ו-8.
16. לא תתאפשר תוספת שטחים הצמודים לעמודת ממ''דים בקומת הקרקע ללא פתרון אור ואוורור, תוספת זו מייצרת חלל גדול בלי אוורור, תכנית 14000 כבר מציעה שם תוספת שללא מומשה.
17. לדירה מספר 3, בקומה א', מוצעת הרחבה בהסבת שטחי שרות לשטחים עיקריים. בהמשך לכך, הפתרון אור ואוורור המוצע לא מספק את השטח שהוסב ולכן לא תותר הסבה זו.
18. בהמשך לנ''ל, תוספת המוצעת למחסן הצמוד לדירה 3, תבוטל.
19. שלבי הביצוע יהיו בהתאם למאושר בתכנית 1132786.
20. הקמת מרפסות זיז תהיה בהתאם למאושר בתכנית 1132786.
21. יש לקבל אישור אגף שפ"ע לעצים הקיימים בחלקה ולהוסיף הוראות בתקנון.
22. יש לוודא בנספח הבינוי התאמה מלאה בין תכנית 14000 המאושרת, היתרים מאושרים והמצב הקיים והמוצע בתכנית, ולתקן בתיאום מחלקת תכנון.

23. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
24. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
25. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית , באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
26. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה .

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

הערות טכניות

<u>תשריט</u>

27. יש לסמן מידות קו בניין בצורה ברורה.

<u>תקנון</u>

28. סעיף 2.1 – יש להוסיף למטרות התכנית ותוספת שתי דיוריות.
29. סעיף 4.1.1 – לציין שימוש למגורים.
30. טבלה 5 – יש לציין מספר יח"ד וקומות.
31. סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער למימוש תכנית 7 שנים.

<u>נספח בינוי</u>

32. יש למספר מחסנים.
33. יש לתחם ולציין מילולית את השטחים המאושרים בהתאם לתב"ע 14000 ולהיתרים באופן ברור.
34. יש לדייק ולתקן חתכים.

מספר סידורי: 34

139פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1396910**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	דגל א. ג בע"מ ומגן דוד אדום
עורך התכנית:	**כהן רוני**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**02/07/2025**
כתובת	**המ"ג 5 , רוממה**

גוש	חלקה	בשלמות
30235	57	לא
30235	102	לא
30235	366	לא
30235	367	לא
30235	368	לא
30235	343	לא
30235	74	לא
30235	356	כן
30235	360	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 17 תשריט 11

1. שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור לייעוד מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
2. קביעת מסגרת תכנונית לבינוי מתחם ייחודי עם מגדלים, קומות מסד, בעירוב שימושים של מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, ומגורים ושימושים נלווים
3. התכנית מציעה :
   א. מגורים – 51206 מ"ר – 450 יחידות דיור
   ב. דיור להשכרה ל10 שנים – 19202 מ"ר – 200 יחידות דיור
   ג. דיור מוגן – 25603 מ"ר – 300 יחידות
   ד. תעסוקה – 21202 מ"ר
   ה. מסחר 16801 מ"ר
   ו. מוזיאון תצפית בפסגת המגדל – 1200 מ"ר
   ז. שטחים מבונים לצורכי ציבור – 8000 מ"ר
4. היחס בין שטחי המגורים בתכנית לשטחים שאינם מיועדים למגורים הם :

א. מגורים – 70498 מ״ר

ב. מסחר תעסוקה ודיור מוגן – 63606 מ״ר

5. קביעת שימושים מעורבים השטח בשטח התכנית

6. קביעת שטחי בניה מרביים בשטח התכנית

7. קביעת קווי בנין מרביים

8. קביעת מספר הקומות המרבי לעד 45 קומות בשלושה בניינים

9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח

10. קביעת מספר יחידות הדיור בתכנית

11. קביעת קווי בנין מרביים

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	450 ועוד 200 דירות להשכרה ועוד 300 דירות לדיור מיוחד סה"כ 950 יחידות דיור	10667 מ"ר	100	134014 מ"ר	שטחי הבניה מהווים 1256 אחוזי בניה
סה"כ	**950**	**10667**	**100**		

תיאור המצב הקיים

בחלק הצפוני של המתחם קיים בניין מגן דוד
בחלק הדרומי של המתחם קיים בניין המשמש עבור בניין ציבורי
רוב השטח ריק מבינוי

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

התכנית המאושרת החלה על המתחם היא תכנית מספר 992 שאושרה בשנת 1996 וקבעה את יעוד הקרקע לבנייני ציבור
התכנית קובעת מגרש 1 עבור הקמת מגן דוד ומגרש 2 עבור בניין קרן ילדנו

היתרים:
ל"ר
הכל מיועד להריסה בתכנית

עבירות בניה: ל"ר הכל מיועד להריסה
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
ל"ר
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
סו. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני סז. התייחסות לתבנית הבנייה: אין התייחסויות למבני ציבור למגורים בינוי עד 12 קומות ו 320 אחוז סח. תכנית שכונתית: אין סט. תקן חנייה עירוני: נמוך
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30
תואם
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	יש תחנות דלק סמוכות
אחרת	ל"ר

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	תאריך 30/07/2025 בודק – עמרי אדר

חוו"ד תוכנית מס' – 1396910 מתחם תקוותינו ומגן דויד אדום, ירושלים

מונה תדפיס 17 הוראות מונה תדפיס תשריט 11

בדיקת בעליות ונכסים

גוש 30235

חלקה 57 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות חברת דגל א.ג בשלמות.

חלקה 343 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מתאריך 27/2/2014 מכוח חלוקה. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-195 מ"ר.

חלקה 360 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות מגן דוד אדום.

חלקה 356 - העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות מגן דוד אדום.

חלקה 74 - העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מתאריך 30/8/1956 מכוח רישום בעלות לאחר הסדר. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-20 מ"ר.

סה"כ שטח בבעלות עיריית ירושלים בשטח התכונית 215 מ"ר.

נכסים

10998 - מוסד חינוך חרדי

שטחים

מצב קיים

תוכנית 0992 מגרש z735 (לפי ה-gis העירוני), ביעוד שטח לבנין ציבורי, שטח החלקה כ-7,010 מ"ר.

תוכנית 2855 מגרש z435 (לפי ה-gis העירוני), ביעוד שטח לבנין ציבורי, שטח החלקה כ-3,673 מ"ר.

סה"כ שטח ביעוד ציבורי בתחום התכונית כ-10,683 מ"ר.

מצב חדש

תא שטח 1 ביעוד מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, שטח התא 10,688 מ"ר.

הערות הנכסים

1. שינוי יעודי קרקע ממוסד/מוסדות ציבור ליעוד מגורים :

קרקע למוסד/מוסדות ציבור הינה מטרה ציבורית בעת שינוי יעודה 60% אחוז ממנה יישארו במטרה ציבורית כאשר 40% מתוך השטח המקורי ייועדו לצרכים מוניציפליים ו-20% הנותרים לשימושים ע"פ סעיף 188 בהתאם להמלצת מהנדס העיר.

2. לאור תוספת הבינוי האדירה לא מקובל על האגף העדר הפרשת קרקע והיקף נמוך מאוד של הפרשה מבונה.
3. בתחום התוכנית יש חלק מחלקה בבעלות עיריית ירושלים לכן יש לערוך תוכנית זו כתוכנית איחוד וחלוקה לא בהסכמה. נחלקה העירונית הינה חלקה משלימה לפרויקט יש

להציג לאגף הנכסים טבלאות איזון בהם היא נכנס ת מעל הקו עבור תורמת חלקה זה.
4. תנאי להפקדת התכונית יהיה הצגת טבלאות איזון ואישרן על ידי אגף נכסי העירייה.
5. בצפון התכונית קיים שביל הממשיך לשביל על הרכס יש לסמן ייעוד כגון שביל בצפון בתוכנית בשביל לשמור על חיבור זה.
6. השטחים המבונים הציבוריים ימוקמו במיקום איכותי בעל כניסה נפרדת והפרדה כמה שניתן בתשתיות הבניין. יש לסמן אותם בצורה ברור בנספח הבינוי שטחים אלו לא יופקעו אלה ירשמו לזכות עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף.

יש להוסיף את ההוראות הבאות לתוכנית.

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 תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.

סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחוו"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:

.7
.8
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 מ170_____מ"ר אשר ישמש עבור(צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

.9
מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.

.10
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 סעיף4.1 .

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: 11. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 12. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 13. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. .14 תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	יום חמישי 31 יולי 2025 הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1396910 מתחם תקוותנו ומגן דוד אדום, ירושלים. א. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: 1. חלקות 360, 356 וחלקי חלקות 57,343, נוצרו במפת גוש סופית 30253, מדובר בגוש מוסדר. 2. חלקה 57 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 816/2018 הכשרה לרישום מתאריך 3/12/2018 (פג תוקף). יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: ב. הערות בנוגע לתשריט התכנית: 3. יש להוריד את חלקה 74 שבייעוד דרך, לתקן בטבלת גושים ולצמצם את הקו הכחול בהתאם לסעיף א1. 4. תוקף מפת המדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף, מפת המדידה שהוגשה נערכה ב- 27/11/2022 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. ג. הערות בנוגע לתקנון התכנית: יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד בהסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 5. בסעיף 1.5.5 בטבלה יש לתקן חלקות בהתאם לסעיף א1. 6. בסעיף 1.7.2 יש לציין ברשימת מסמכים בתכנית, נספח מחייב לטבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים. 7. בסעיף 6 יש לצרף את ההוראות הבאות: - איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה,

	תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. לחילופין ניתן להכניס את ההוראות שפורסמו ע"י לשכת ירושלים: - התכנית כוללת איחוד מחדש של השטחים הכלולים בתחומה, אשר ירשמו בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! - תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. * לידיעה – ללא המצאת תצ״ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר - הנחיות מיוחדות: - מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: 1. ייקבע בהוראות התוכנית, כי דרך הגישה המקשרת בין הרחובות, תהא באמצעות אמצעי מכני, כדוגמת מעלית. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

	4. יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודודות מרכזיות בבנין{ כניסות,מעליות,מדרגות,שירותים, יציאות}.ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל,שילוט מוקטן ובשילוט קולי.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר		לא תואמת למדיניות אין הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור התומכות בהיקף יחידות הדיור המוצע
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר
לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית שהוגשה אינה תואמת למדיניות התכנון שחלה בעיר ועוסקת בשינויי ייעוד של מגרשים בייעוד ציבורי לשימושים מעורבים.
2. המדיניות של וועדות התכנון בעיר היא כי במקרה של שינויי ייעוד משטח חום פרטי או מוסד היא כי יש להפריש קרקע בהיקף של 60 אחוז משטח המגרש עבור צורכי ציבור לטובת הרשות המקומית ועל 40 אחוז הנותרים לבנות מגורים בהתאמה לאזור.
3. התכנית שהוגשה אינה מפרישה כלל טח לצורכי ציבור ומציעה בינוי סחיר על כל המגרש.
4. במסגרת התיאומים עם מהנס העיר עלתה אפשרות לקדם את התכנית בהתאמה לתכנית שאושרה בתכנית הכניסה לעיר – שימושים של מסחר תעסוקה ומלונאות ו 15 אחוז מגורים תומכי תעסוקה.
5. התכנית שהוגשה אינה תואמת גם להצעה זו.
6. התכנית מציעה בינוי הכולל 8000 מ" לצורכי ציבור ללא כל בדיקה פרוגרמטית או הסבר על ההיתכנות של השטחים המוצעים , כאשר כל השטח הציבורי מוצע בקומה 2- עם חזית הפונה לכביש בגין בלבד.
7. לא צורף כל נספח סביבתי לתכנית.
8. התכנית לא מציגה את המגבלות על השימושים מתחנות הדלק הנמצאות בכניסה לעיר בקרבה לחלק הדרומי של המגרש.
9. התכנית ממוקמת במיקום נצפה ביותר בניסה לעיר ומציעה בינוי מסיבי מאוד ולא מכבד את המיקום

כאשר בנוסף נספח הבינוי מנחה ואין כול הוראות בתקנון התכנית וקוו הבניין בתשריט הוא קוו בניין היקפי בלבד על כל המגרש.

10. התכנית מציעה פיתוח של שטחים מעבר לקוו הכחול של התכנית.

מספר סידורי: 35

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1434588**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**שר ישראל ע"ר גבריאל**
עורך התכנית:	**עמוס גדרון**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**26/05/2025**
כתובת	**עזרא 19 , כרם אברהם**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30084	55	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 5

הקמת מבנה ציבור במתחם "ארמון יהודיוף" כדלקמן:

1. שינוי ייעוד מ-שטח לבניין ציבור ל-מבנים ומוסדות ציבור
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 3,800 מ"ר מתוכם 3,100 מ"ר שטח עיקרי ו- 700 מ"ר שטחי שירות המהווים 431% בניה מרבי
3. קביעת מס' קומות ל- 7
4. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
5. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
מבנים ומוסדות ציבור		881.27	100	3800	431% בניה מרבי
סה"כ					

תיאור המצב הקיים

מגרש ריק, חלק ממתחם " ארמון יהודיוף " המוגדר כמונומנט
המגרש משמש כחצר למבנה המונומנט

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית מס' **2653** משנת 1985 אתר לאומי לשימור, קבעה ייעוד של שטח לבניין ציבור

תכנית מס' **1358** משנת 1974 קבעה ייעוד של שטח לבניין ציבור
היתרים: לא הופקו עפ"י המערכת העירונית
עבירות בניה: 1998/8428.00 נפתח תיק לעבירה, תיק סגר תאריך סטטוס 20/8/2000 2015/4509.00 תיק נסגר תאריך סטטוס 25/8/2016 2016/6636.00 נפתח תיק פיקוח לבניה ללא היתר, תאריך סטטוס 18/12/2016 2019/6396.00 נפתח תיק פיקוח לבניה ללא היתר, תאריך סטטוס 6/10/2019 2024/6343.00 תלונה לבניה ללא היתר. תיק נסגר,תאריך סטטוס 10/9/2024
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
נכלל ברשימת שימור מאושרת (מס' אתר 816) מבנה היסטורי, שנת בניה 1905 (מקור: תיק תיעוד, אטלס ירושלים 1972)
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
ע. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עא. התייחסות לתבנית הבנייה – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטות עב. תכנית שכונתית – מע"ר צפון. המבנה לא מסומן במדיניות אך המבנים מסביב מסומנים ל 5 קומות. עג. תקן חנייה עירוני – נמוך 1:1 במגרש ריק.
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30
אזור פיתוח עירוני, חלק אזור מוטה תחבורה ציבורית
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 מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1434588 – רח' עזרא 19, כרם אברהם כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת בניין ציבורי. התכנית חלה על חלק מחלקה 55 בגוש 30084, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 55 נוצרה במפת גוש סופית 30084. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה – 8.6.25 סוג דיון - ועדה לשימור

מספר ועדה – 027/2025
מספר תיק שימור - 7138
נתונים כלליים
כתובת - עזרא 19 (יארמון משיח), שכונת הבוכרים
שם המבקש
מגישים: גבריאל שר ישראל ע"ר. עורכי בקשה: עמוס גדרון (מרים לב)
סיבת הפניה - תב"ע
מספר תכנית – 101-1434588
סמכות - מחוזית
איש קשר במח' שימור - אדר' יהונתן צחור
גוש
חלקה בשלמות
חלק מחלקה

30084
55

עיקרי התכנית ומטרותיה:

מהות הבקשה:

בניית מבנה ציבורי למוסד/בי"ס בן 7 קומות וגג שטוח בשימוש מעל לקומת מרתף (סה"כ 8 קומות. 3900מ"ר) בחצר קיימת המוגדרת לשימור כחלק ממתחם ומונומנט עזרא 19 (יהארמון'), תוך שילוב מבנה עזר היסטורי בן 3 קמרונות ושינויים בגדרות המתחם כחלק מהבינוי המוצע

התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (הבוכרים)

שימור סטטוטורי

כן. המבנה ההיסטורי, החצר וכלל המתחם מוגדרים אתר לאומי לשימור בתב"ע 2653

רשימת שימור

נכלל ברשימת שימור מאושרת (מס' אתר 816)

מבנה היסטורי

כן. שנת בניה 1905 (מקור: תיק תיעוד, אטלס ירושלים 1972)

תיק תיעוד

תיעוד מקדים (גיורא ודרור סולר)

התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף (בדיקה תכנונית) ביום: 26.5.25

מצב מוצע:

מוצעת בניית מבנה ציבורי למוסד/בי"ס בן 7 קומות וגג שטוח בשימוש מעל לקומת מרתף (סה"כ 8 קומות. 3900מ"ר) בחצר קיימת המוגדרת לשימור כחלק ממתחם ומונומנט עזרא 19 (יהארמון'), תוך שילוב מבנה עזר היסטורי בן 3 קמרונות ושינויים בגדרות המתחם כחלק מהבינוי המוצע

מצב קיים :

מתחם המוגדר לשימור כאתר לאומי ובו ארמון יהודיוף (׳הארמון׳)- מבנה דו-קומתי בעל חזית רחוב ארוכה מעוטרת בפאר- המבנה המפואר ביותר שנבנה בשלהי התקופה העות׳מנית ומבנה הציבור החשוב ביותר בירושלים של ראשית ימי המנדט.

הערכת משמעות האתר :

ארמון יהודיוף-חפץ :

המבנה המפואר ביותר שנבנה בשלהי התקופה העות׳מנית ומבנה הציבור החשוב ביותר בירושלים של ראשית ימי המנדט ששימש זירה מרכזית במספר אירועים היסטוריים. מבנה דו-קומתי בעל חזית רחוב ארוכה מעוטרת בפאר, המכונה ׳הארמון׳ נבנה ע״י אלישע יהודיוף ושימש למטרות רבות במרוצת השנים : בתקופת מלחמת העולם הראשונה שימש כמפקדת הצבא הטורקי, לאחר הכיבוש הבריטי שימש המבנה לאירוח קבלת פנים חגיגית לגנרל אלנבי עי הקהילה היהודית של ירושלים. גם הרברט סמואל, הנציב הבריטי, התארח בבית זה. ב-1921 נערכה בבית הועידה הראשונה של הרבנות הראשית בה נבחרו הרבנים הראשיים הראשונים בארץ. בהמשך התמקם במבנה בית היתומים ציון הידוע בשם בלומנטל עד שעבר למשכנו הנוכחי בשכונת גאולה. כמו כן גם התנהל שם בית-הספר שפיצר לבנות של תנועת המזרחי, על-שם חנה שפיצר, מנהלת בית-הספר שבתה נישאה למפקד האצ״ל דוד רזיאל, ובמבנה התקיימה פעילות של האצל בשל כך ואף נותרה כתובת של האצ״ל על החזית (״הלאה האימפריאליזם האנגלי!״).

למתחם ערכים היסטוריים, אדריכליים, אמנותיים, עירוניים, חברתיים ולאומיים המוגדר לשימור מחמיר למבנה ולחצרותיו.

תכנית מאושרת בתוקף : 2653 ייעוד בתב״ע בתוקף : אתר לאומי לשימור (+שטח לבניין ציבורי)

תכניות קודמות בשטח התכנית :
28.4.1974 : תכנית 1358 : שטח לבניין ציבורי

5.12.1985 : תכנית 2653 : אתר לאומי לשימור (שטח לבניין ציבורי)

היתרים : אין

מדיניות בנייה : מדיניות מע״ר צפון (30034)- מבנה/מונומנט לשימור. ללא הגדרת מס׳ קומות מותרות (סביבו- עד 5 קומות).

תיאום תכנון : לא בוצע, תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון

חוו״ד מח׳ שימור

לאשר הבקשה בתנאים הבאים :

- מונומנט לאומי לשימור: המתחם מוגדר כאתר לאומי לשימור שיש לשמרו באופן מוקפד כולל בחצרותיו. מוצע לחלק את המתחם המונומנטלי ולהפריד בין המבנה ההיסטורי המרכזי ('ארמון משיח') לבין החצר המערבית הגדולה בה מבוקש להקים מבנה מוסדי חדש.
1. שימור ׳ארמון משיח׳ : יש לשקם ולשמר את המבנה היסטורי על כלל פרטי הבניה הייחודים והחשובים שהשתמרו בו. יש לכלול ולהציג את המבנה ההיסטורי המרכזי בתשריט ובכל התכניות, חזיתות, חתכים והדמיות של התכנון המוצע (ולא להתעלם מקיומו כפי שהוגש) ולהציג התייחסות נאותה בין הבינוי החדש המוצע למונומנט ההיסטורי הקיים באופן המכבד ומדגיש את האתר הלאומי המוגדר ובפרט היחס לכניסה המונומנטלית בחזית המבנה המערבית כולל גרמי המדרגות אליה. יש הוסיף הוראות מתאימות לשיקום המבנה ההיסטורי הקיים בהוראות התכנית. יש להקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים הקיימים שתועדו ישמרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה

החדש. 2. שימור מבנה משק היסטורי קיים: בחצר המערבית קיים מבנה משק היסטורי מקורי מאבן ובו 3 חללים מקומרים. יש לשמר מבנה זה ולשקמו בהתאם לטכנולוגיית הבניה המקורית. אין לפגוע בקמרונות ו/או בקירות המבנה ההיסטורי או לדקקם לצורך החדרת קירות ממ"ד סמוך. יש להגיש חוו"ד הנדסית-שימורית (שתוטמע בתכנון המוצע ותהיה מחייבת) לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות היסטוריים קיימים. 3. שימור חומת המתחם, גדרות ושערים: יש לשמור ללא כל שינוי על חומת המבנה המקורית הצפונית כולל עמודי השער הבנויים ושערי המתכת המקוריים. אין להציע הרחבת הפתחים/העתקת חלקי חומה וכד'. 4. שימור בור מים מערבי: מוצע לשלב את בור המים המערבי בבינוי החדש. כתנאי לאישור התכניות יש להציג תיעוד ושרטוט מדויק של בור המים הקיים כולל עובי הקירות ושיטת הקירוי/בניה שלו. השמשת בור המים כחלק מהמבנה החדש תעשה לאחר תיאום עם מח' שימור ואישורה וכן תוך פירוט הפעולות הנדרשות לשימור בור המים ומאפייניו ההיסטוריים. - קרבה למונומנט לשימור: מוצע בינוי חדש על קו אפס לרחוב תוך היצמדות וקרבה רבה מדי למונומנט עירוני-לאומי קיים. כדי שהבינוי המוצע לא יגמד/יאפיל/יסתיר את המונומנט ההיסטורי החשוב יש להרחיק ממנו כל בינוי לפחות 10 מ' ואין להציע בינוי חדש על קו אפס לרחוב. קווי הבינוי לכיוון הרחוב יהיו מעבר לקו הבינוי/חזית אחורית (דרומית) של מבנה המשק ההיסטורי. - גובה בינוי: מוצע בינוי חדש בן 7 קומות. יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון באזור זה- 5 קומות בלבד ובמקרה שמדובר במבנה ציבורי ניתן לשקול תוספת קומה אחת בלבד. סה"כ 6 קומות בכפוף לתיאום ואישור אגף תכנון העיר. - שילוב מבנה המשק ההיסטורי בתכנון המוצע: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. - גג המבנה: אין מניעה לשימוש בגג המבנה לחצר . יחד עם זאת אופי וחומרי המעקה יתואמו לסביבה ולא ייצרו קירות חדשים. - צמחיה בוגרת: בחצר המערבית השתמרו עצים בוגרים שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור. - חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים והאלמנטים ההיסטוריים במתחם, תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חוו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור. - תשריט: יש לסמן את כל המבנים ההיסטוריים הקיימים בחלקה (הארמון+מבנה משק+בור מים) לשימור, בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי. - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת כלל המבנים והאלמנטים ההיסטוריים הקיימים. יש להוסיף הוראות להבטחת מצוינות אדריכלית בביצוע התכנית המוצעת, תוך שימור מדוקדק של כל האלמנטים המוגדרים לשימור בתב"ע התקפה. - נספח הבינוי: יש לעדכן התכנון המוצע בהתאם לסע' לעיל ולהגדיר נספח הבינוי כמחייב. יש לסמן את כלל המבנים והאלמנטים ההיסטוריים הקיימים בחלקה לשימור. יש להציג את המצב הקיים באופן ראוי למונומנט ההיסטורי ולסמן כל המבנים הקיימים על כלל פרטיהם לשימור כמקובל (סגול), קירות המוצעים להריסה וכן בינוי חדש בהתאם לצבעים המקובלים הנדרשים. יש לציין את סוג האבן ועיבודה בחיפוי המבנה - תנאים להיתר: השלמת ואישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על	

ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

החלטות הוועדה מס׳ 26 מתאריך 08.06.25

החלטות הוועדה

לאשר הבקשה בתנאים הבאים:

- מונומנט לאומי לשימור: המתחם מוגדר כאתר לאומי לשימור שיש לשמרו באופן מוקפד כולל בחצרותיו. מוצע לחלק את המתחם המונומנטלי ולהפריד בין המבנה ההיסטורי המרכזי ('ארמון משיח') לבין החצר המערבית הגדולה בה מבוקש להקים מבנה מוסדי חדש.
5. שימור ׳ארמון משיח׳: יש לנקות ולהסיר מפגעים (צינורות, חוטים, מזגנים שיועברו לגג) מחזיתות חיצוניות בתיאום מחלקת השימור.
6. שימור מבנה משק היסטורי קיים: בחצר המערבית קיים מבנה משק היסטורי מקורי מאבן ובו 3 חללים מקומרים. יש לשמר מבנה זה ולשקמו בהתאם לטכנולוגיית הבניה המקורית. אין לפגוע בקמרונות ו/או בקירות המבנה ההיסטורי או לדקקם לצורך החדרת קירות ממ״ד סמוך. יש להגיש חוו״ד הנדסית-שימורית (שתוטמע בתכנון המוצע ותהיה מחייבת) לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות היסטוריים קיימים.
7. שימור חומת המתחם, גדרות ושערים: יש לשמור ללא כל שינוי על חומת המבנה המקורית הצפונית כולל עמודי השער הבנויים ושערי המתכת המקוריים. אין להציע הרחבת הפתחים/העתקת חלקי חומה וכד׳.
8. שימור בור מים מערבי: יש לבחון בשלב ההיתר את שילוב בור המים המערבי בבינוי החדש. מבוקש להציג תיעוד ושרטוט מדויק של בור המים הקיים כולל עובי הקירות ושיטת הקירוי/בניה שלו . השמשת בור המים כחלק מהמבנה החדש תעשה לאחר תיאום עם מח׳ שימור ואישורה וכן תוך פירוט הפעולות הנדרשות לשימור בור המים ומאפייניו ההיסטוריים ככל שתידרש.

- קרבה למונומנט לשימור: מוצע בינוי חדש על קו אפס לרחוב תוך היצמדות וקרבה רבה מדי למונומנט עירוני-לאומי קיים. כדי שהבינוי המוצע לא יגמד/יאפיל/יסתיר את המונומנט ההיסטורי החשוב יש להרחיק ממנו כל בינוי לפחות 10 מ' בקומות אשר מעל לגובה הארמון יותר התקרבות כפי המוצע עד 6 מטר כלומר בניה בזיז ללא עמודים.
- גובה בינוי: היות ומדובר במבנה ציבור בשכונה אשר סובלת מחסרים במענה ציבורי מאושר הגובה המוצע.
- שילוב מבנה המשק ההיסטורי בתכנון המוצע: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
- גג המבנה: אין מניעה לשימוש בגג המבנה לחצר. יחד עם זאת אופי וחומרי המעקה יתואמו לסביבה ולא ייצרו קירות חדשים.
- צמחיה בוגרת: בחצר המערבית השתמרו עצים בוגרים שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור.
- חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים והאלמנטים ההיסטוריים במתחם, תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חוו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
- תשריט: יש לסמן את כל המבנים ההיסטוריים הקיימים בחלקה (הארמון+ מבנה משק+ בור מים) לשימור, בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי.
- הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת כלל המבנים והאלמנטים ההיסטוריים הקיימים. יש להוסיף הוראות להבטחת מצוינות אדריכלית בביצוע התכנית המוצעת, תוך שימור מדוקדק של כל האלמנטים המוגדרים לשימור בתב"ע התקפה.
- נספח הבינוי: יש לעדכן התכנון המוצע בהתאם לסע' לעיל ולהגדיר נספח הבינוי כמחייב. יש לסמן את כלל המבנים והאלמנטים ההיסטוריים הקיימים בחלקה לשימור. יש להציג

	את המצב הקיים באופן ראוי למונומנט ההיסטורי ולסמן כל המבנים הקיימים על כלל פרטיהם לשימור כמקובל (סגול), קירות המוצעים להריסה וכן בינוי חדש בהתאם לצבעים המקובלים הנדרשים. יש לציין את סוג האבן ועיבודה בחיפוי המבנה - תנאים להיתר: השלמת ואישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	עיבוי תוספת שימושים ציבוריים לשכונה	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מאחר ומדובר על בינוי במתחם ובקרבה רבה למבנה לשימור המוגדר כמונומנט, ובמטרה לכבד ולא לגמד או להסתיר את מבנה הארמון, יש לצמצם את קו הבניין המזרחי ל- 8 מ' מגבול הבינוי של הארמון ולאורך כל החזית של המבנה החדש. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
2. מאחר ומדובר על מבנה ציבור ולאור הקרבה לבניין המוגדר כמונומנט ניתן יהיה לאשר חריגה בקומה אחת מהמדיניות. יש לקבוע כי מספר הקומות יהיה 6 קומות מעל פני הקרקע. יש לצמצם את מספר הקומות בהתאם ולעדכן את מסמכי התכנית.
3. החומרים המוצעים בקומות האחרונות אינם מתאימים לאופי ההיסטורי הסביבה והשכונה. יש לקבוע כי חומרי הבניה יתואמו מול מהנדס העיר או מי מטעמו בשלב היתר הבניה.
4. המתחם מוגדר כאתר לאומי לשימור שיש לשמרו באופן מוקפד כולל בחצרותיו. מוצע לחלק את המתחם המונומנטלי ולהפריד בין המבנה ההיסטורי המרכזי לבין החצר המערבית הגדולה בה מבוקש להקים מבנה מוסדי חדש. יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול את כל החלקה לרבות מבנה הארמון.
5. יש לקבוע בהוראות השלמת חיזוק מבנה הארמון לרעידות אדמה כתנאי לטופס 4.
6. שימור 'ארמון משיח': יש לנקות ולהסיר מפגעים (צינורות, חוטים, מזגנים שיועברו לגג) מחזיתות

חיצוניות בתיאום מחלקת השימור.

7. שימור מבנה משק היסטורי קיים: בחצר המערבית קיים מבנה משק היסטורי מקורי מאבן ובו 3 חללים מקומרים. יש לשמר מבנה זה ולשקמו בהתאם לטכנולוגיית הבניה המקורית. אין לפגוע בקמרונות ו/או בקירות המבנה ההיסטורי או לדקקם לצורך החדרת קירות ממ"ד סמוך. יש להגיש חוו"ד הנדסית-שימורית (שתוטמע בתכנון המוצע ותהיה מחייבת) לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות היסטוריים קיימים.
8. שימור חומת המתחם, גדרות ושערים: יש לשמור ללא כל שינוי על חומת המבנה המקורית הצפונית כולל עמודי השער הבנויים ושערי המתכת המקוריים. אין להציע הרחבת הפתחים/העתקת חלקי חומה וכד'.
9. שימור בור מים מערבי: יש לבחון בשלב ההיתר את שילוב בור המים המערבי בבינוי החדש. מבוקש להציג תיעוד ושרטוט מדויק של בור המים הקיים כולל עובי הקירות ושיטת הקירוי/בניה שלו . השמשת בור המים כחלק מהמבנה החדש תעשה לאחר תיאום עם מח' שימור ואישורה וכן תוך פירוט הפעולות הנדרשות לשימור בור המים ומאפייניו ההיסטוריים ככל שתידרש.
10. שילוב מבנה המשק ההיסטורי בתכנון המוצע: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
11. גג המבנה: אין מניעה לשימוש בגג המבנה לחצר. יחד עם זאת אופי וחומרי המעקה יתואמו לסביבה ולא ייצרו קירות חדשים.
12. צמחיה בוגרת: בחצר המערבית השתמרו עצים בוגרים שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית. יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור.
13. חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים והאלמנטים ההיסטוריים במתחם, תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חוו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
14. תשריט: יש לסמן את כל המבנים ההיסטוריים הקיימים בחלקה (הארמון+ מבנה משק+ בור מים) לשימור, בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי.
15. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת כלל המבנים והאלמנטים ההיסטוריים הקיימים. יש להוסיף הוראות להבטחת מצוינות אדריכלית בביצוע התכנית המוצעת, תוך שימור מדוקדק של כל האלמנטים המוגדרים לשימור בתב"ע התקפה.
16. נספח הבינוי: יש לעדכן התכנון המוצע בהתאם לסע' לעיל ולהגדיר נספח הבינוי כמחייב. יש לסמן את כלל המבנים והאלמנטים ההיסטוריים הקיימים בחלקה לשימור. יש להציג את המצב הקיים באופן ראוי למונומנט ההיסטורי ולסמן כל המבנים הקיימים על כלל פרטיהם לשימור כמקובל (סגול), קירות המוצעים להריסה וכן בינוי חדש בהתאם לצבעים המקובלים הנדרשים. יש לציין את סוג האבן ועיבודה בחיפוי המבנה
17. תנאים להיתר: השלמת ואישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית 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 לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור מח' איכות 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 והצמודים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
20. יש לקבוע סעיף חיזוק מבנים בהתאם לתקן 413.
21. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: איכות הסביבה, מבני ציבור, תברואה, חשמל, כבאות, עתיקות, שפ"ע גננות, תושייה.
22. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בניין, ומס' קומות.
23. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
24. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
25. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30084 חלקות 48, 49, 50, 51, 52.

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

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

מספר סידורי: 36

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1326552**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**עריית ירושלים חברת מוריה**
עורך התכנית:	**בן חמו שחר**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	21/07/2025
כתובת	**בר כוכבא 34 , הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה**

גוש	חלקה	בשלמות
31473	15	כן

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

מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה עבור בית ספר דקלים תוך הריסת מבנה קיים והקמת 2 בתי ספר חדשים המשולבים בטופוגרפיה תלולה.

בנוסף לכיתות לימוד וחדרי הנהלה מציעה התכנית אולם ספורט, בריכה טיפולית, חדרי טיפול ועוד.

עיקרי הוראותיה

1. קביעת קווי בניין.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
4. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
5. קביעת בינוי בגובה 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדרכלי.
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		180.75	3.12		
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		5,613.62	96.88	13,906	240%
סה"כ		**5,794.37**	**100**		

תיאור המצב הקיים

בית ספר קיים בן 3 קומות בחלק הצפוני ומבנה גני ילדים בחלק הדרומי של התכנית.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית 1541א משנת 1983 תכנית מתאר שכונתית הכפופה לתכנית מתאר 62 המייעדת את המקום לשטח

למבני ציבור. התכנית לא קובעת הוראות לעניין מס' קומות או קווי בניין אך קובעת שימושים ומס' יחידות כגון : 12 כיתות לימוד, 2 כיתות גן, בית כנסת 1 אך היא לא קובעת שטחי בניה עבור כל השימושים הללו. תכנית 5061 משנת 2003 מקזזת שטח של מבני ציבור לטובת חלקה 14 ביעוד מתקן הנדסי. תכנית בינוי 481ב - להריסת מבנה בית הספר קיים והקמת מבנה חדש בחלק הדרומי של התכנית.
היתרים: בקשה בת.ב. 24/260 בהתאם לתכנית בינוי 481ב , טרם יצא בניה
עבירות בניה: לא נמצא ת.ע. עם הליך משפטי
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
שימור - המבנה אינו לשימור עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
עד. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. עה. התייחסות לתבנית הבנייה – בינוי עד 6 ו240% עבור אזור מגורים. עו. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה. עז. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 2:1.
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30
אזור מגורים עירוני אזור מוטה תחבורה ציבורית

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל

המחלקה לאיכות הסביבה	כיום כבר מקודמים היתרים בשטח התוכנית על בסיס תוכנית בינוי, תוכנית זאת תשתלב על גבי תכנון קיים ועלייה להתאים את עצמה בהתאם. 2. תנאים להפקדה: 1. יש להציג סקר עצים מלא, לא ברור למה כל העצים מיועדים לעקירה, יש להציג תוכנית לצמצום כריתה. 3. הערות/דגשים לנספח ניהול נגר: 1. אחוז הנגר הנדרש לטיפול הוא 75% (539 מ״ק בהתאם למחשבון) 2. מי הנגר ינוקזו באמצעות מערכות קליטה וניקוז ושיפועים למתקני איגום וויסות תת קרקעיים בנפח כולל של 70 מ״ק ומשם למערכת הניקוז העירונית. 3. קווים גרביוטציוניים להוצאת עודפים לניקוז העירוני במקרים של סופות קיצון יתוכננו במפלסי הגלישה. יש להקפיד שאיזורי הטיפול במי הגשם יתוכננו ברום גבוה ביחס למערכת הניקוז העירונית לטובת הוצאת עודפי נגר במצבי סופות קיצון. 4. שטחים תורמי נגר מחוץ לפרויקט - תוצב בצמוד לגבול השצ״פ המערבי תעלת ניקוז לתפיסת מי נגר הבאים מכיוון מערב, והפנייתם דרום מזרחית לכיוון רחוב בר כוכבא. 4. הערות לתוכנית: 1. התוכנית מציעה כריתה נרחבת של עצים בשטחי החצרות והמעברים, המחלקה סוברת כי כריתה העצים כפי שמתואר בתשריט תפגע בסביבה ואינה הכרחית. לכן, המחלקה מבקשת למנוע ככל הניתן כריתה של עצים. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית. 5. הערות המחלקה להוראות התכנית: 1. יש לעמוד בתקן בנייה ירוקה . 5281 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים בתכנית יהיה . C 3. בהתאם לנספח הבינוי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים לטובת המוסדות וכו׳ בתכסית מינימאלית של 70%. עבור גגות חיים וירוקים יש לקבוע עומק שתילה של 30 ס״מ. 4. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים. 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה. 6. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, מתקני ספורט וכו׳ אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע״מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית. 7. 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.

	8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום כל פתחי האוורור (כולל ראדון) יעלו לגג המבנה בתיאום עם המבנים הקיימים ו\או המבנים הנמצאים כרגע בתכנון מפורט. 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בתקן בנייה ירוקה. 10. תנאי להיתר יהיה תיאום מול תאגיד הגיחון לנושא המתקן ההנדסי הסמוך.
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	הנדון: חוות דעת לתב"ע 1326552, דקלים (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 5 של הוראות התכנית, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום: רחוב בר כוכבא 34, בשכונת הגבעה הצרפתית – גבעת שפירא. גוש/חלקה: 31473/15 2. שטח התכנית: 5.794 דונם. 3. בעלי עניין: מגיש התכנית – רשות מקומית - עיריית ירושלים באמצעות חברת מוריה. עורך התכנית – שחר בן חמו – שחר אדריכלים 4. מצב סטטוטורי: בתחום התכנית חלה על תכנית מפורטת 5061, בתחום התכנית ישנו בינוי קיים להריסה. 5. מצב מוצע: התכנית מציעה הגדלת זכויות בנייה עבור הקמת שני בתי ספר. 6. שטחי בינוי: 13,906 מ"ר עיקרי + שרות. 7. הערות המחלקה: - נספח בינוי- - יש לבצע בדיקת התכנות של גודל החצרות הנדרש לפונקציה ביחס למספר הכיתות. - יש להציג תוכנית העמדה ופיתוח שטח על גבי המגרש בנספח בינוי. - בקומה 1 יש לציין מה מתוכנן באופציה, ולהראות תכנון של קומה זו. - בתכנית של קומה 6, יש לציין בכותרת שזו תוכנית גגות. - הוראות התכנית- 8. טבלה 5- שטחים: - יש להשאיר גמישות בגובה הקומות – לפי צורך ולא כפי שמוגדר 4 מטר בין קומה לקומה. כמוכן יש להוסיף גמישות בגובה הקומות, בסמכות מהנדס העיר לאשר גובה אחר. - יש להוסיף עמודה למתחת הכניסה הקובעת ולעדכן בהתאם. - כל השטחים יתוכננו כשטחים עיקריים (קיים סעיף המאפשר ניוד שטחים). - יש להוסיף להערות הטבלה – "שטחי החצרות המקורים לא יובאו במניין השטחים". - הערה (1) לטבלה לא נכונה, כי אין שטחי שירות. יש לציין שיותר שימוש מעל ומתחת לקרקע של השטחים המותרים, לא נקבע שטחים מעל ומתחת. - יש לציין סעיף אשר מאפשר שימוש לטובת שירות ע"ח השטחים המותרים.

	9. נא להוסיף סעיף עבור מתן חנייה עפ״י תקן. 10. יש לבדוק כי אין סעיפים בתב״ע קודמת שמהווים בעיה. 11. יש לתאם את התכנון מול האגף למבנה ציבור. 12. יש לשנות בסעיף 7.2 – מימוש התכנית ל״צפי 20 שנה מיום אישורה״ - נספח תנועה- 13. נא להוסיף סעיף עבור מתן חנייה עפ״י תקן. 14. יש להוסיף בסעיף 4.1.1 שימוש לחניון.
אגף תברואה	יש לתכנן 2 מוטמנים ונקודת מחזור עבור פח כתום ונייר בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת מיקום סופקי של המוטמנים ונקודת המחזור
אגף נכסי עיריה	**בדיקת בעליות ונכסים** גוש 31473 חלקה 15 – העתק נסח רישום מפנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות. שטח החלקה 5,794 מ״ר. **נכסים** – 4069בית ספר דקלים. **שטחים** אין שינוי בין המצבים. **הערות הנכסים** אין הערות.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו״ד תכנית מס׳ 1326552 – בר כוכבא 34, הגבעה הצרפתית כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות בניה. התכנית חלה על חלקה 15 בגוש 31473, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול תצ״ר: - בחלקה 15 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2431/2019 הרשומה מתאריך 05/2023. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה בתצ״ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע״י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח'	הגדלת זכויות בניה בית הספר דקלים

לתחזוקת כבישים ומדרכות	גבעה הצרפתית אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה,כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	הנדון: חוות דעת לתכנית 1326552 הגבעה הצרפתית (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 5 של הוראות התכנית, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת הגבעה הצרפתית ברחוב בר כוכבא 34 גוש: 31473 חלקה 15. שטח התכנית: כ- 5.794 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 5061 שקבעה את הייעוד לשטח לבנייני ציבור (מגרש 2). 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המציעה הריסה של חלק ממבנים קיימים והגדלת זכויות בנייה עבור הקמת שני בתי ספר. התכנית קובעת בינוי בגובה 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. השימושים המותרים בתכנית – מבני חינוך, מתקני ספורט ובריכת שחיה. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - יש להטמיע בנספח הבינוי טבלת מאזן המפרטת את מספר הכיתות ושטחי החצרות. - יש להציג מפרצי הורדה/העלאה לתלמידים. - יש להוסיף בסעיף 4.1.1 שימוש לחניון. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1326552 מוצע הגדלת זכויות בניה לבי"ס דקלים בגבעה הצרפתית תוך הריסה של מבנה אחד ובניית בית ספר נוסף על שטח המגרש. הערות לנספח התנועה מה 1/12/2024: 1- יש להוסיף בטבלת מאזן החניה ע"פ אילו היתריים החניות הקיימות 2- יש להוסיף תרשים התמצאות 3- שלב א' צריך להראות את השינוי ממצב קיים למצב מוצע ושלב ב' צריך להראות את השינוי ממב מוצע א' למצב סופי (ב') הערות לתקנון: 1- סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 1566ב' בכפיפות 2- סעיף 1.7.2 יש להוסיף את נספח התנועה כ "רקע"

	3- סעיף 1.8.4 יש להוסיף את פרטי יועץ התנועה 4- סעיף 4 יש להוסיף התייחסות לחניה ושלביות הביצוע המוצעת
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	מוצע הקמת מבנה בית ספר לחינוך מיוחד	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	הגדלת זכויות עבור מבנה בית ספר לחינוך מיוחד	
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		מוצעים עצים רבים לכריתה לטובת הבינוי החדש
אחר:		

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
25/09/2024	מאחר ומדובר בשטח בבעלות העירייה עם חשיבות ציבורית גבוהה להקמת 2 בתי ספר בשכונת הגבעה הצרפתית. הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הגשת התכנית ע"י הועדה המקומית.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **קווי בניין**

קו בניין מערבי הפונה לכיוון חלקה ביעוד מתקנים הנדסיים ישמור על 3 מ' לכל הפחות .

קו בניין כלפי דרך , בתשריט מצב המוצע יש לסמן קו בניין אפס כלפי דרך בכל החזיתות .

2. עצים

בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים רבים. התכנית מציעה לעקור את כל העצים בתחום המגרש לטובת הבינוי והפיתוח החדש. כריתה של כל העצים תפגע בסביבה ואינה הכרחית. יש להמנע ככל הניתן מכריתה של עצים. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית.

א. יש לשמור על העצים הבוגרים הנמצאים על חזית הרחוב ובמרחק מספק מהבינוי. עץ מס' 23 בעל ערכיות גבוהה מאוד לסמן לשימור.

ב. יש לצמצם בינוי בחזית הצפון מערבית הסמוך לעצים בוגרים מס' 114, 115, 117 על מנת לאפשר שימורם ולסמנם בתשריט מצב המוצע.

ג. יש לסמן עץ מס' 8 להעתקה בהתאם לסקר עצים.

ד. יש לקבוע הוראות בגין עצים לשימור ובינוי במרחק של 3 מ' לכל הפחות מהעצים לשימור.

ה. 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).

3. בינוי

א. בנספח הבינוי יש להציג פריסת גדרות כלפי חזיתות הרחוב.

ב. חזיתות הפונות לרחוב לא יכללו חדרי טראפו ונישות למתקנים טכניים המופנים לרחוב.

ג. גדרות אבן כלפי הרחוב והחלקות הגובלות יהיו עד 1.2 מ' גובה.

ד. קירות תמך בתחום המגרש יהיו בגובה מקסימלי של 3 מ'. מעבר ל3 מ' יש לדרג קירות תמך ולהציע שתילת עצים בתחום הדירוג. תרשם הערה בגין גובה קירות תמך בהוראות התכנית.

4. תשתיות

א. התכנית מציעה חדר טראפו על קרקעי בקו אפס כלפי חזית הרחוב, לא מקובל. לא יותר הקמה של חדר טראפו במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ככל הניתן ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. תירשם בגין כך הערה בהוראות התכנית.

ב. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (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.

ג. יש לתכנן 2 מוטמנים ונקודת מחזור עבור פח כתום ונייר.

ד. תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אכף תברואה.

5. חניה

א. פתרון חניה יבחן בשלב ההיתר ועפ"י התקן התקף.

ב. יש להציג מפרצי הורדה/העלאה לתלמידים.

ג. הערות לנספח התנועה מה 1/12/2024:

- יש להוסיף בטבלת מאזן החניה ע"פ אילו היתרים החניות הקיימות.
- יש להוסיף תרשים התמצאות.
- שלב א' צריך להראות את השינוי ממצב קיים למצב מוצע ושלב ב' צריך להראות את השינוי ממצב מוצע א' למצב סופי (ב').
- לקבל אישור תושי"ה מעודכן להערות שנדרשו.

ד. הערות לתקנון:

- סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 1566ב' בכפיפות.
- סעיף 1.7.2 יש להוסיף את נספח התנועה כ "רקע".
- סעיף 1.8.4 יש להוסיף את פרטי יועץ התנועה
- סעיף 4 יש להוסיף התייחסות לחניה ושלביות הביצוע המוצעת.

6. איכות הסביבה

א. יש לעמוד בתקן בנייה ירוקה 5281.

ב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים בתכנית יהיה . C

ג. בהתאם לנספח הבינוי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים לטובת המוסדות וכו' עבור גגות חיים וירוקים יש לקבוע עומק שתילה של 30 ס"מ.

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

ה. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, מתקני ספורט וכו' אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.

ו. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום כל פתחי האוורור (כולל ראדון) יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה.

7. כללי

א. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של

מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

ב. להסיר סעיף 4.1.2. ג 3 "תותר בניית חדרי שנאים בשצ"פים ובשטחים הפתוחים". הסעיף אינו רלוונטי לתכנית אין בה שטחים פתוחים.

ג. לתקן את סעיף 4.1.2. ג 4 , להסיר משפט כי חדר שנאים יוקם עד קו אפס וכי חדר שנאים המשולב בבניין ימוקם במפלס שאינו נמוך ממפלס מרתף 1-. לציין כי חדר שנאים ישולב בתוך הבינוי וימוקם בתת הקרקע ככל הניתן.

ד. תנאי להיתר יהיה תיאום מול האגף למבני ציבור.

ה. יש לשנות בסעיף 7.2 – מימוש התכנית ל "צפי 20 שנה מיום אישורה".

ו. להסיר סעיף 6.1.2.7 כולל הוראות בגין שטחים פתוחים. התכנית לא כוללת שטחים פתוחים.

ז. להסיר סעיף 6.1.2.8 את הסעיף בגין רחבות עירוניות פתוחות, התכנית לא כוללת רחבות עירוניות.

ח. להסיר סעיף 6.1.2.9 בגין מגרשי חניה, התכנית אינה כוללת מגרש חניה.

ט. בשלב ההיתר יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.

י. תנאי לקבלת ההיתר יהיה חו"ד מח' נגישות.

יא. תנאי לטופס 4 התקנת שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.

8. **חוו"ד גורמים** – להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, אגף נכסים, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע גננות.

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.

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: 37

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1365931**
סוג דיון:	**הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה**
מגיש התכנית:	**בן דוד גולדן י.ז בע"מ**
עורך התכנית:	**רזניק ברוך מרדכי**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	
כתובת	**עולי הגרדום, תלפיות מזרח בשכונת ארמון הנציב בירושלים, בין הרחובות עולי הגרדום, המחתרות וגרונר דב ממזרח, שלמה בין יוסף ממערב,**

גוש	חלקה	בשלמות
30209	70	כן
30209	45	לא
30209	5	לא
30209	31	לא
30209	53	כן
30204	33	לא
30209	79	כן
30209	81	כן
30209	36	כן
30209	49	כן
30209	37	כן
30209	38	כן
30209	44	כן
30209	39	כן
30209	72	כן
30209	71	לא
30209	40	כן
30209	43	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

קביעת מסגרת תכנונית למתחם פינוי-בינוי בשטח של כ-24 דונם בשכונת ארמון הנציב ירושלים, בין הרחובות עולי הגרדום, המחתרות, דב גרונר, שלמה בן יוסף וכן חורשה קיימת בחלקה הצפוני של התוכנית. התכנית המוצעת כוללת שינוי ייעוד קרקע ומאפשרת עירוב שימושים. במסגרת התוכנית יוקמו 860 יח"ד חדשות על חשבון הריסת 172 יח"ד קיימות, עם 4 מגדלים בני כ-40 קומות לאורך רחוב עולי הגרדום, ומבנים מרקמיים לאורך רחוב שלמה בן יוסף. התוכנית כוללת גם שטחים למבנים ומוסדות ציבור, לרבות בית ספר יסודי בן 12

ביתות, וכן הפרשות מבונות לצורכי ציבור, כגון: גני ילדים, מעונות יום ובית כנסת במגרשים הסחירים. התכנית מבטיחה קישוריות נוחה להולכי רגל לרחוב עולי הגרדום, תוך גישור על פערי גובה טופוגרפיים, וכן ציר הליכה מרכזי בכיוון צפון-דרום.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת ייעודי הקרקע הבאים: מגורים, מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח,כיכר עירונית, דרך מוצעת, שביל.
2. קביעת השימושים הבאים: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, חניונים, חצרות משק ואחסנה.
3. קביעת מס' קומות וגובה הבנייה ל- 41 קומות מעל הכניסה הקובעת ב- 4 מגדלים ומבני מסחר ומוסדות ציבור בני 1-6 קומות.
4. קביעת מס' יחידות דיור ל- 860 סה"כ.
5. קביעת חורשה לשימור.
6. קביעת זכויות מעבר לרכב ולמעבר להולכי רגל.
7. קביעת קווי בנין עיליים ובתת הקרקע וכן מרחק מותר בין מבנים.
8. קביעת חזיתות מסחריות.
9. קביעת הוראות בינוי ותנאים בהליך הרישוי.
10. קביעת זכויות בניה.
11. קביעת מס' קומות חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
12. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
13. קביעת תנאים לשמירה או עקירה של עצים בוגרים.
14. קביעת מבנים להריסה.
15. קביעת הוראות לרישום בתלת מימד.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	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
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	תאריך 02/07/2025 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1365931 מתחם י"ז, מגורים, מסחר ומוסדות ציבור, ארמון הנציב, ירושלים מונה תדפיס הוראות 19 מונה תדפיס תשריט 18 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30204 חלקה 33 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 25/5/1989, מכוח מכר לפי סעיף 5 מחוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית 3,852 מ"ר. גוש 30209 חלקה 79 - העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 9/1/2012 מכוח פיצול. שטח החלקה בתחום התוכנית 3,858 מ"ר. חלקה 5 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 17/7/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-193 מ"ר. חלקה 70 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 17/7/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-74 מ"ר. חלקה 71 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 17/7/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-218 מ"ר. חלקה 72 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 17/7/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-105 מ"ר.

חלקות 81,31,43,40,53,38,49 – רישום בפנקס השטרות, בבעלות מדינה.

חלקות 36,37,39,44,45 – רישום בפנקס השטרות, בבעלות פרטיים.

סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים בשטח התכונית כ-8,300 מ"ר.

נכסים

5094 - גן ציבורי חורשת המחתרות.

5054 - רחוב שלמה בן יוסף + חניה.

5264 - שביל ליד רחוב שלמה בן יוסף 12.

שטחים

שטח התוכנית 24.57 דונם

מצב קיים

תוכנית 1885א

מגרשים 46, 37, 38, 7, 6, 8, 9, ו-3, ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים, סה"כ שטח 1,068 מ"ר.

מגרש צ2 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-3,310 מ"ר.

מגרש t709 (ב-gis העירוני) ביעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-3,324 מ"ר.

מגרשים t16, tמגרשים t16, t409, t509 (ב-gis העירוני) ביעוד דרכים, שטח המגרשים כ-259 מ"ר.

תוכנית 1885ד' מגרש 7א ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים, שטח המגרש כ-75 מ"ר.

תוכנית 1984 מגרשים 52-53, ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים, שטח המגרשים כ-377 מ"ר.

סה"כ שטח ציבורי במצב הנכנס כ-8,413 מ"ר לפי הפירוט הבא:

1,520 מ"ר ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים.

259 מ"ר ביעוד דרך בבעלות עיריית ירושלים.

6,521 מ"ר ביעוד שצ"פ בבעלות עיריית ירושלים.

113 מ"ר ביעוד שצ"פ בבעלות פרטית/מדינה.

מצב חדש

תאים שטח 51-50 ביעוד שצ"פ, שטח התאים 5,113.56 מ"ר.

תא שטח 10 ביעוד מבנים ומסדות ציבור, שטח התא 2222.34 מ"ר.

תאי שטח 39-32 ביעוד דרך, שטח התאים 923.83 מ"ר.

תאי שטח 24-21 ו-44-41 ביעוד שפ"פ, שטח התאים 5,278.64 מ"ר.

סה"כ שטחים ציבוריים בתכונית 13,537.73 מ"ר. לפי הפירוט הבא:

שטח ציבורי שירשם לזכות פרטיים 5,278.64 מ"ר.

שטח ציבורי שירשם לזכות עיריית ירושלים מכוח התוכנית 8,259.73 מ"ר.

הערות הנכסים

1. בתחום התכונית קיימים מגרשים בייעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים בשטח כולל של 1,520 מ"ר, עבור שטחים זכאית העירייה לחלק מהשבחה שפרויקט זה מייצר. במסמכי התוכנית אין טבלאות איזון, יש להגיש לאגף טבלאות איזון בהן העירייה מופיע מעל לקו עבור שטחים אלו.
2. תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון.
3. לפי מדידת האגף ישנו חוסר של 50 מ"ר בסה"כ השטחים אשר ירשמו לזכותה מדידה זו מבוצעת באמצעות מערכת ה-gis ואינה מדויקת יש לשמור על היקף השטח בבעלות עיריית ירושלים במצב נכנס ויוצא.
4. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם ע"ש העירייה.
5. סעיף 4.3.2 ב' שטחים מבונים לצרכי ציבור יש לתקן, רשם השטחים המובנים ירשמו לשם הרשות לפי המפורט בסעיף 6.1, יש לשנות לסעיף 6.3.2. יש לתקן בייעודים הנוספים בהם קיימת הפרשה מבונה.

יש לתאם את השטחים הציבוריים המבונים למול האגף למבני ציבור.

6. לא תותר התקנה של מתקני תשתית או מתקנים הנדסיים או כל שימוש אחר אשר משרת את המגרשים הפרטיים בשטחי השצ"פ. יש לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.
7. סעיף 6.1.2 2' לא תתור הבלטה של מרפסות לתוך שטח בבעלות או שירשם לזכות עיריית ירושלים.
8. סעיף 6.1.6 לא תתור החדרה של עוגנים בשטחים בבעלות או שירשמו לזכות עיריית ירושלים כל שימוש בשטח עירוני דורש אישור אגף הנכסים.
9. סעיף 6.4.1 המרשה של שטחי מסחר להשכרה, אנו מתנגדים לסעיף זה הוא יכול ליצור עומס פרוגרמטי שלא ניתן לו מענה יש לקבל חוו"ד מחלקת מדיניות התכנון גם לסעיף זה.
10. יש להוסיף לסעיפי הרישום, תנאים והפקעה את הנוסח הבא:

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. 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: .11 .12 תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) .13 תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית .14 יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה 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.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1365931 – מתחם י"ז, ארמון הנציב כללי - מדובר בתכנית פינוי-בינוי בשטח של כ 24- דונם בשכונת ארמון הנציב ירושלים, התכנית חלה על החלקות הבאות: גוש שומה 30204 – חלק מחלקה 33. גוש שומה 30209 – חלק מחלקות 5,31,71 וחלקות 36-40,43-45,49,53,70,72,79,81. חלקות 36-40,43-45,49 רשומות כבית משותף. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות ההבאות: - התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד.

היות וגושים 30204,30209 הינם גושי שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקות התלת ממדיות, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את כל ההוראות הנוגעות לתלת ממד בתקנון וכן בתשריט המוצע משום שאינן ברות ביצוע.

לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום.

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:

- 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 בניה יהיה רישום תצ"ר.

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

רישום:

- יש להשמיט את סעיפים 1-2 ו4 מפרק זה.

בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:

גוש 30204:

- חלקה 33 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 131/1986 הרשומה מתאריך 07.08.1989.

גוש 30209:

- חלקות 5,31,36-40,43-45,49,53,70-72 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 135/1986 הרשומה מתאריך 17.09.1989.
- חלקות 79,81 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 778/2010 הרשומה מתאריך 23.02.2012.

	יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש לדייק את הקו הכחול שיכלול את חלקה 45 בשלמות, שישב במדויוק על קוי הגבול מנק' גבול 1363 עד לנק' 582, מנק' 582 עד לנק' 583 ומנק' 583 עד לנק' 682 מתצ"ר 135/1986. - 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, במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשר את התכנית היות ואינה ניתנת לרישום.
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	מבדיקה ראשונית עולה כי התכנית לא עמדה בתנאי סף. עם זאת, להלן פירוט חוו"ד מחלקת היטל השבחה להוראות התכנית: סעיף 1.6 - יש להשלים יחס התכנית לתכניות 3894 ו- 3894א. סעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע: תא שטח 2 יש לתקן שימוש מסחר לתעסוקה ולא לציין רק בהערות לטבלה. סעיף ו - יש להגדיר בין אילו שימושים יותר ניוד משטח עיקרי. סעיף ח - יש להגדיר לאלו שימושים יותר ניוד שטחים משימושים שאינם למגורים. סעיף ט - המחלקה תבקש להוסיף סעיף ביחס לזכויות מותנות בתכנית. הערות לטבלה: הערה מס' 4 - יש להגביל שטחים שיותרו לניוד. בנוסף נבקש לערוך בדיקה ביחס להיקף זכויות הבניה הכולל שניתן לאשר בתחום התכנית.

	סעיף 6.4.1 - הנחיות מיוחדות: יש לרשום מגבלת שיעור היקף זכויות שיותר לייעד לדיור להשכרה מתוך שיעור הזכויות למגורים בתחום התכנית. סעיף 7.1 - יש לציין שלביות ביצוע. יובהר כי מאחר והתכנית לא עמדה בתנאי סף, נבקש להעביר לחוו"ד המחלקה כאשר תוגש תכנית חלופית למתחם.
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
מחלקת תועלות ציבוריות	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
על מנת להסדיר את השטחים הציבוריים בתחום התכנית, 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 להסדיר את השטחים הציבוריים. 2. הצטרפות העייריה להגשת התכנית אינה מחליפה את הצורך בעמידה בתקנות בעניין היקף ההסכמות הנדרש לקידום התכנית.

מספר סידורי: 38

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה
1073816		**רוזנפלד מנדי**	**ועדה מחוזית**	
רחוב, שכונה:				
, גילה בין הרחובות צביה ויצחק מצפון ותרשיש מדרום. ממזרח למתחם שבו וממערב לרחוב נשר.				

גוש	חלקה	בשלמות
28053	24	כן
28053	33	לא
28053	13	כן
28053	18	כן
28053	32	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

פיתוח מתחם תרשיש על ידי פינוי והריסה של המבנים הישנים ובניית פרוייקט חדש לשימוש של מגורים בהיקף של כ-540 יח"ד, מסחר על ציר הרכבת הקלה ושטחים ציבוריים פתוחים משני צידי המתחם.

1. שינוי ייעוד מאיזור מגורים 5 לאיזור מגורים ד' ומסחר, קביעת שטחים פתוחים ציבוריים ומעברים לצורכי ציבור בזיקת הנאה.
2. קביעת הוראות להקמת 2 מגדלי מגורים בגובה של עד 35 קומות מעל 2 קומות מסחר, בניין מגורים בגובה 10 קומות מעל 2 קומות מסחר ועוד בניין לדיור מכליל בגובה של עד 8 קומות מעל מפלס רחוב תרשיש.
3. קביעת הוראות בינוי לשטחים תת-קרקעיים לשימושים כגון חניה, מחסנים, אולם התעמלות/כנסים, חדרים טכניים וכיו"ב.
4. קביעת שטחי בינוי בהתאם לטבלה 5.
5. קביעת מערך קווי הבניין.
6. קביעת הוראות בגין מערך הבינוי בתא שטח 1- מספר בניינים, מספר קומות וכדומה.
7. קביעת הוראות בגין שטחי מסחר.
8. קביעת הוראות בגין מעבר ציבורי בזיקת הנאה.
9. קביעת הוראות בגין מעבר רכב בזיקת הנאה במפלסי תת הקרקע.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	להלן חו"ד לעניין בקרת תכנון פיזי לדרכים בלבד : 1. תכנית מס' 1073816-101 : פרויקט מגורים בין הרחובות צביה ויצחק (על ציר הרק"ל)

	ורח' תרשיש, במפגש עם רח' המרגלית, בשכונת גילה ירושלים, 2. החומר התכנוני הועבר במייל מתאריך 7/3/2023 - יועצי תנועה וכבישים : אמאב תחבורה, 3. נדרש קבלת אישור צוות התנועה. 4. נושא חשוב : במידה והתכנית מציעה קווי בניין עבור החניון ב 0 בסמוך לרחוב צביה ויצחק או בסמוך לרחוב תרשיש : יש לרשום תנואי חשוב להיתר בניה : יש להגיש תצהירים בהסתמך על תכנון קונסטרוקציה ובהסתמך על יועץ הקרקע בנושא חפירות בסמוך לרחוב קיים הכולל רכבת ובנושא תכנון וביצוע עוגנם בשלבי החפירה והבנייה, ובנושא תכנון הקירות של החניון שיוכלו לעמוד בעומסי הכביש והרכבת. 5. בנספחי התכנית מוצעת כניסה ויציאה לחניון מ רח' צביה ויצחק שמתוכנן בו קו רק"ל : לכן יש לבצע תיאום תכנון מול צוות תכנית אב לתחבורה וכן לקבל מכתב אישור מהם, בנוסף יש לתאם מול צוות תכנית אב תכנון כל הפיתוח לאורך התכנית שגובל ברחוב צביה ויצחק, 6. בנספחי התכנית מוצעת כניסה ויציאה לחניון מ רח' תרשיש : לכן מומלץ להסדיר הייעוד הסטטוטורי שלו שיתאים ל דרך גישה לרכבים.
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	מדובר בפרויקט של 540 יחידות דיור ומסחר. שיטת פינוי האשפה באמצעות דחסנית אשפה בנפח 10 קוב עם שוט אשפה (לבנינים 35 קומות) ומוטמנים לבנינים הנמוכים המפתח לכל 20 יחידות דיור מוטמן 1 ולא יותר מ2 מוטמנים בכל נקודה. יש למנות יועץ אשפה כדי לאמוד את כמויות האשפה שהפרויקט מייצר. יש צורך בחברת אחזקה שתהיה אחראית על התפעול נקיון ותחזוקה של חדרי האשפה. מסחר- יש למקם חדר לאיסוף קרטונים עם מכבש קרטונים משותף לכל העסקים במתחם. בשלב קבלת ההיתר תבדק גם אפשרות לפינוי אשפה באמצעות מערכת פנאומטית עם טרמינל אחד לכל המתחם
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 5 מונה תדפיס תשריט 5 מתחם תרשיש 3-6 , 9-12 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית נכס 4690 : גוש/ חלקה 28035/33 העתק רישום מפנקס השטרות ,עיריה מכר לפי סעיף 5 , בשלמות,

	שטח החלקה 1972 מ״ר, בתחום התכנית כ 1081 מ״ר(מדוד ע״ג gis) מתוכו מגרש 6 מתב״ע 2605 שצ״פ , וחלק מנכס 4692 ביעוד מבנה ציבור. גוש/ חלקה 28053/13 בבעלות עיריה, מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכון ציבורי,בשלמות.שטח החלקה 2,934 מ״ר. מגרש 6 מתב״ע 2605 שצ״פ גוש/ חלקה 28053/18 בבעלות עיריה, מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכון ציבורי,בשלמות.שטח החלקה 148 מ״ר מגרש 6 מתב״ע 2605 שצ״פ נכס 4692 גוש/ חלקה 28053/32 רישום מיום 22/12/86, העתק רישום מפנקס השטרות ,עיריה מכר לפי סעיף 5 , בשלמות, שטח החלקה 696 מ״ר תב״ע 2605 שטח לבניין ציבורי מגרש 4 וחלק מגוש/ חלקה 28035/33. היקף שטח בבעלות העיריה במצב הנכנס : כ 4,859 מ״ר (ע״פ מדידה ע״ג gis) ע״פ מצב מוצע(סעיף 3.2 בהוראות התכנית) שטח ביעוד ציבורי הנו 4422.65 הערות הנכסים 1.התכנית מבקשת לשנות יעוד שטח ממבני ציבור לשצ״פ, יש לקבל חוו״ד מחלקת מבני דת. כמו כן יש להציג המצב המאושר וע״פ תב״ע 2605. 2. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע״ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. 3. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחוו״ד מחלקת מדיניות התכנון. 4. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז׳, ההפרשות המבונות יירשמו ע״ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון	לא התקבל
אדריכל העיר	

	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
מנהלת הרכבת הקלה	לא התקבל
מתכנן אזורי/שכונתי	לא התקבל
המחלקה לנגישות	* ייקבע בהוראות התוכנית כי, התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון. מודגש בזאת כי, בהתאם לתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שאינו בניין), תשע"ד-2013, סעיף 2 : התקנת עמדת חניה נגישה כאמור, תהא בגן ציבורי ששטחו ארבעה דונמים לפחות - ייקבע בהוראות התוכנית כי, תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול. - ייקבע במסמכי התוכנית (נספח בינוי, נספח תנועה והוראות התוכנית) מיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הציבורי (מסחר/מבני ציבור) ומיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הפרטי (מגורים) בחניון התת-קרקעי/העילי המוצע. המיקום כאמור, יהא מחייב. - הכניסה מהמרחב הציבורי אל החזית המסחרית, תהא כניסה נגישה. - יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. - יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה אל האזור הציבורי (מסחר) לבין הכניסה אל האזור הפרטי (מגורים). - יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל. -
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התכנית מציעה התחדשות עירונית על ציר הרכבת הקלה בשכונת גילה ומציעה איחוד וחלוקה עם שטחים בבעלות עירונית לצורך שיפור התכנון

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לייעל את התכנון ולשפר את המרחב הציבורי .

מספר סידורי: 39

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1472943**
סוג דיון:	**הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה**
מגיש התכנית:	**האדייה מנטסר**
עורך התכנית:	**שתייה לובנה**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	טרם עמדה בתנאי סף
כתובת	**דרך רמאללה סמטה 120 , עטרות**

גוש	חלקה	בשלמות
29511	66	כן
29511	77	לא
29511	72	לא
29511	51	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הקמת מבנה מגורים חדש בשכונת עטרות, בן 6 קומות ,סה''כ 24 יח''ד וקביעת דרך חדשה.

1. שינוי יעוד מאזור מלונאות, שטח פרטי פתוח למגורים ד' ודרך מוצעת.
2. קביעת דרך חדשה בשטח ללא תכנון.
3. קביעת שטחי בנייה כוללים ל – 4,577 מ"ר. מתוכם: 2,691 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 1,886 מ"ר שטחי שירות (364 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 1,522 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 240 מ"ר שטח מרפסות.
4. הגדלת מס' הקומות מ – 3 קומות מעל הכניסה ו – 2 קומות מתחת לכניסה, ל- 6 קומות מעל הכניסה ו – 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
5. קביעת מס' יחידות הדיור ל - 24.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת הוראות ותנאים בהליך רישוי ותעודת גמר.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל

חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	אל: אביגאל נחמיאס – מחלקת תכנון העיר מאת: דני פייזר – המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1472943 – עטרות מונה תדפיס: הוראות 4, תשריט 3 1. מיקום: ממזרח לדרך רמאללה סמטה 120 גוש: 29511 , חלקה: 66 + חלק מחלקה: 77 שטח: 2.064 דונם 2. מצב סטטוטורי: 5357א - מצב מאושר: ע"פ תכנית 5357א, ייעוד הקרקע בשטח התכנית הוא 'אזור מלונאות'. שטחי הבנייה המרביים המותרים מעל מפלס הקרקע הם 2,221 מ"ר ומותר לבנות עד 3 קומות. - מצב קיים: המגרש ריק מבינוי. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע במגרש מ-'מלונאות' ל-'מגורים ד', וגם מציעה ייעוד של דרך בשטח ללא תכנון. התכנית כוללת בניית 24 יח"ד בבניין חדש בן 6 קומות מעל 2 קומות חניה תת-קרקעיות. סך שטחי הבנייה העיקריים למגורים הם 2,732 מ"ר.

	בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן: - שינוי ייעוד קרקע מ-'אזור מלונאות' ל-'מגורים ד' והגדרת ייעוד 'דרך' בשטח ללא תכנון - סה"כ 24 יח"ד חדשות - סה"כ 2,732 מ"ר שטחי בנייה עיקריים למגורים - קביעת מספר הקומות המרבי ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - האזור סביב תכנית זו הוא ללא תכנון ולרוב לא מוגדרים בו ייעודי קרקע. על מנת לתכנן את השכונה באופן מיטבי ולספק שירותי ציבור בהיקף מתאים, יש צורך לבחון את התכנית כחלק ממכלול שאר המגרשים בהם אין יעוד ולא באופן נקודתי כמגרש נפרד. - לאור האמור לעיל, אנו מתנגדים לתכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית. בברכה, דני פייזר מחלקת מדיניות התכנון
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
מוגשת תכנית לשינוי יעוד חלקה בודדת מאזור למלונאות למגורים והתוויית דרך חדשה באזור עטרות במתחם הממוקם מדרום לשדה התעופה עטרות בשטח שברובו ללא תכנון. על מנת לאפשר גישה סטטוטורית אל שטח התכנית, יש לקבוע תוואי של דרך חדשה שתתחבר לדרך מאושרת בתכנית 459560, בתחום מטרוקה מאושרת בבעלות רמ"י, ובשטח ביעוד שפ"פ. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לועדה המקומית להצטרף במגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף במגישה לתכנית על מנת להסדיר את הדרך מתחום התכנית ועד לדרך מאושרת, על מנת לאפשר גישה סטטוטורית אל שטח התכנית.

מספר סידורי: 40

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1360486**
סוג דיון:	**הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה**
מגיש התכנית:	**רוטשטיין נדלן בע"מ, ג'י סי ג'י גולדן סיטי וט.ר.א התחדשות עירונית בע"מ**
עורך התכנית:	**אדר' שנהב גיל צבי – משרד כנען שנהב אדריכלים**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	**שלמה בן יוסף 3, 5, 7, 11, 15, 13, 17, משה ברזני 8, 10, אלכסנדר רובוביץ' 12-1, 15, שכונת תלפיות מזרח**

גוש	חלקה	בשלמות
30209	17	כן
30209	67	כן
30209	52	כן
30209	18	כן
30209	16	כן
30209	12	כן
30209	6	כן
30209	20	כן
30209	65	כן
30209	24	כן
30209	68	כן
30209	10	כן
30209	33	כן
30209	19	כן
30209	51	כן
30209	66	כן
30209	75	כן
30209	25	כן
30209	22	כן
30209	4	כן
30209	23	כן
30209	13	כן
30209	14	כן
30209	30	כן
30209	64	לא
30209	11	כן
30209	28	כן
30209	50	כן
30209	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית במתחם ארמון הנציב באמצעות פינוי 15 מבנים ו-493 יח"ד קיימות לטובת הקמת 2504 יח"ד חדשות בשילוב שימושי מסחר ושטחים לצרכי ציבור.
שינוי ועיבוי מערך הדרכים, השטחים הציבוריים והרחובות העירוניים במטרה ליצור מרחב עירוני מקושר ונגיש להולכי רגל ולרוכבי אופניים. כמו כן, מוצע שטח למבני ציבור ושצ"פ וחיבור רח' אלכסנדר רובוביץ' לרח' שלמה בן יוסף.

עיקרי הוראות התכנית:

פינוי והריסת מבנים קיימים במטרה לאפשר התחדשות עירונית תוך:

1. שינוי יעוד ממגורים, שטחים פתוחים, מבני ציבור ומסחר, למגורים (כולל שימושים נוספים כגון מסחר ומוסדות ציבור), מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש במתחמים עצמאיים ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת סה"כ 2,504 יח"ד. מדובר על תוספת של 2,011 יח"ד. מכפיל יח"ד כ--5.08 :1.
4. קביעת מס' הקומות במגרשי המגורים ל-44 קומות מעל הכניסה הקובעת – במגרשים 101-105 ו-108 ו-11 קומות מעל הכניסה הקובעת במגרשים 106-107. מתחת לכניסה הקובעת מוצע מס' קומות משתנה של בין 8 ל-10 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
5. קביעת הוראות בינוי בתחום התכנית.
6. קביעת זכויות בנייה ומספר קומות למבני ציבור.
7. קביעת שימושים.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת שלביות והוראות להריסת מבני המגורים הקיימים.
10. קביעת הוראות להקמת חניונים ורישום תלת מימדי.
11. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל/רוכבי אופניים.
12. קביעת הנחיות לעקירה/שימור/העתקה לעצים בוגרים הקיימים בשטח התכנית.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	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
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
מחלקת תועלות ציבוריות	לא התקבל
האגף למבני דת	לא התקבל

תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
לצורך קידום התכנית להתחדשות עירונית והסדרת המרחב הציבורי, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר
לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה

1. **הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידום התכנית להתחדשות עירונית והסדרת המרחב הציבורי.**
2. **הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.**

מספר סידורי: 41

פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	**1155449**
סוג דיון :	**הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה**
מגיש התכנית :	**סבאח מוחמד**
עורך התכנית :	**קינן שושי**
סמכות :	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה :	**02/04/2025**
כתובת	**אל משאהד , אום טובא רחוב אל משהאד פינת רחוב אל מעאני**

גוש	חלקה	בשלמות
30787	1	כן
30787	2	כן
30787	3	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:
שינוי תוואי כביש, הקמת מבנה מגורים ומבנה מסחר תעסוקה ומגורים.

עיקרי והוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל וממגורים 5 מיוחד לדרך ושינוי מדרך וממגורים 5 מיוחד למגורים ולשטח למגורים ותעסוקה.
2. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
3. קביעת קווי בניין מרביים.
4. קביעת שטח בניה מרביים.
5. קביעת מספר קומות מרביים.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. קביעת הוראות חניה.
8. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב.
9. קביעת הוראות לדרך.
10. קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בניה.
11. קביעת הוראות בדבר שלביות הביצוע.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתוכנית 1155449 1. כללי 2. התוכנית מציעה...והסדרת תוואי כביש. 3. התוכנית מציעה שינוי בייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד ודרך למגורים ג', מגורים ותעסוקה, ודרך מוצעת. 4. חוו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 7 ומונה תדפיס תשריט 4.

	5. הערות לתכנון 6. יש לסמן את העצים הבוגרים על גבי התשריט. 7. נבקש כי גג המבנה שיוקם יהיה גג מועיל כגון גג חי/ירוק/כחול/ עם פאנלים סולאריים. 8. הערות להוראות התוכנית 9. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה עם המסחר יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטח המסחרי לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. 10. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 11. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 12. תנאים להיתר בניה 4.1 תנאי להיתר בניה יהיה אישור של הרשות לאיכות הסביבה בנושא אקוסטיקה. בברכה, הדסה לאם בודקת תכניות בניין עיר
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1155449 – שכ' אום טובא כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי תוואי כביש, הקמת מבנה מגורים ומבנה מסחר תעסוקה ומגורים. התכנית חלה בגוש 30787, מדובר בגוש לא מוסדר. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. יש להוסיף לתקנון: הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. 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"ר: - דרום מזרחית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 794/2005 הכשרה לרישום מתאריך 15.07.2007. - מערבית ודרום מערבית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1437/2004 הכשרה לרישום מתאריך 16.05.2005. - בתחום הקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 3693/2021 הכשרה לרישום מתאריך 07/2023. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש לתקן את הגבול הדרום מזרחי של הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול בין נק' g2 עד לנק' g7 מתצ"ר 794/2005 שהקו הכחול של התכנית לא יחדור לחלקה ארעית [1] מתצ"ר זו. - יש לתקן את הגבול המערבי והדרום מערבי של הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול בין נק' g3 לנק' g4 מתצ"ר 1437/2004 שלא יחדור לחלקה ארעית [1] מתצ"ר זו. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך עדכני לאחר התיקונים אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
מחלקת תועלות ציבוריות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1155449 מגרש למגורים בשכונת אום טובא חלקו על דרך סטטוטורית מוצע שינוי תוואי דרך כביש סטטוטורי הסדרתו על בסיס תוואי כביש קיים. מוצע שינוי יעוד למגורים, משרדים וחזית מסחר ותוספת למבנה קיים ע"פ היתר 2000/0472.01. אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4- שמירה על זיקאת מעבר לרכב למבנה הקיים

	5- בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי
צוות בקרת תכנון פיזי	5.8.2025 חו"ד הינה בהתאם לגרסת התכנית מ. 15.7.2025 של מתכנן כבישים פיזי : סבאח מוחמד חו"ד ניתנה לאחר דיונים בין מחלקתיים בין מח' בקרת הסדרי תנועה ו מח' בקרת תכנון פיזי . חוות הדעת זו מתייחסת לנושא בקרת תכנון פיזי בלבד " תנוחה וחתך לאורך". לגבי שינויי ייעודים או ביטול ייעוד זה נושא להחלטת וועדות התכנון . עקרונית אין מניעה לקידום התכנית בתנאים הבאים : 1. בכפוף לתכנון הסדרי תנועה וגיאומטרייה ותוואי זכות דרך בהתאם ל חתך הרחוב התנועתי שאושר במח' הסדרי תנועה. 2. בהסתמך על תכנון התנועה הנ"ל : הוגש תכנון פיזי הכולל תנוחה וחתכים לאורך , כמה שניתן קרוב למצב הקיים היום. 3. בהתאם למצב הקיים היום , ו לפי מצב הטופוגרפיה הקשה במקום : רואים בחתך לאורך שיפועים חורגים מהנחיות 4. אושרה כניסה לחניון במגרש מכביש אל משאהד - מהצד הצפוני למגרש. 5. מדגיש שבקרבת תכנית זו מקודמת כעת עוד תכנית שמספרה 101-1263219 : עבור תכנון מערכת הכבישים באזור היו התכתבויות ופגישות בנושאי תיאומי תכנון פיזי בין שני המתכננים. 6. בעת הגשת בקשה להיתר בניה על סמך תכנית זו : עם הגשת בקשה להיתר בניה על היזם להגיש תכנון פיזי מפורט על סמך ובכפוף לתכנון הסדרי תנועה בהתאם להנחיות ודרישות וגבולות תכנון שיקבעו באגף תושי"ה.
אגף נכסי עיריה	תאריך 30/07/2025 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1155449, הקמת מבני מגורים ומסחר ושינוי תוואי כביש בשכונת אום טובא מונה תדפיס הוראות 10 מונה תדפיס תשריט 6 בדיקת בעליות ונכסים גוש חלקה – לא מוסדר אין רישום לא ניתן להפיק נכסים אול לזהות חלקות. נכסים אין שטחים מצב קיים תוכנית 2302א מגרש th02 (לפי ה-gis העירוני), ביעוד דרך חדשה/רחבת דרך. שטח המגרש כ-320 מ"ר.

	מגרש zj02 (לפי ה-gis העירוני), ביעוד דרך חדשה/רחבת דרך. שטח המגרש כ-1,185 מ״ר. מגרש t12 (לפי ה-gis העירוני), ביעוד מגורים מיוחד 5 . שטח המגרש כ-996 מ״ר. מצב חדש תאי שטח 3-6 ביעוד דרכים שטח התאים 1214.71 מ״ר. הערות הנכסים 1. ייעוד ציבורי בשטח לא מוסדר לכן תנאי לא יכול להיות רישום תצ״ר בלבד, תנאי להוצאת היתר היה אישור אגף הנכסים. 2. יש לכול סעיף הפקעה לפי הנוסח הבא: השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע״י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ״ה-1965, ובכפוף לכל דין

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
17/08/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, במסגרתה נמסר כי התכנית עודכנה בתיאום עם אגף תושי״ה, הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה מקבלת את המערך התנועתי המוצע בתכנית, לרבות ביטול התוואי המאושר של הצומת והשבילים המחברים בתחום הדרך המוצעת, והסדרת התוואי הקיים תוך הרחבתו ושיפור תפקודו. תנאי להפקדת התכנית יהיה החלטת הוועדה המקומית על הצטרפותה כמגישה לתכנית. 2. תותר הכשרת המבנה הקיים בתא שטח 1 וכן תוספת הקומה למגורים, ובסה״כ עד 4 קומות. השטח המוצע להכשרה החורג מעבר ל- 500 מ״ר הניתנים להכשרה במסגרת מדיניות הוועדה, יסומן לאיטום כתנאי להפקדת התכנית, וייאטם כתנאי לאישור התכנית. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור מחלקת הפיקוח כי האטימה נותרה בעינה. 3. תותר הקמת מבנה מגורים חדש בתא שטח 2, מהן 2 קומות למסחר בזיקה אל הרחוב ולתעסוקה ולמשרדים, שתיהן עד ל- 60% תכסית, ומעליהן 4 קומות למגורים בהיקף של עד 110% בנייה. מפלסי המבנה יותאמו לקו הקרקע הטבעית. 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה בנוגע לפתרון התנועתי, לרבות בחינת מספר מקומות החניה והצורך בחניות מזדמנות, חניה תפעולית ועוד, בהנחיית לשכת התכנון. 5. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון העצים הקיימים בתחום התכנית בתשריט התכנית וכן סימון אופן הטיפול בהם. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף שפ״ע בנוגע לטיפול האמור וכן בנוגע לנטיעת עצים בוגרים חדשים. תנאי לאכלוס יהא ביצוע התיאום האמור לשביעות רצון האגף. 6. גובה הגדרות בחזיתות הפונות אל הרחוב 1.2 מ׳. גובה קירות התמך בחזיתות הפונות אל המגרשים המצרניים יהיה 3 מ׳, וייבנו בדירוג ובמרחקי נטיעות זה מזה.

7. השלמת חוות דעת מהמחלקות העירוניות הבאות וזאת בתוך 60 יום מיום פרסום הפרוטוקול ובאחריות מחלקת מהנדס העיר (אי קבלת חוות הדעת במועד יחשבו כאילו אין למחלקות הערות לתכנית): המח' לשירותי כבאות, האגף לתברואה, אגף תושי"ה ואגף שפ"ע. 8. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 1/8 9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: לפי בחינה מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא מס' הקומות, אחוזי הבנייה וקווי הבניין מאחר וחלק מקומת החנייה מוצעת מעל הקרקע. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא בתחום המגרש ועפ"י תקן. יש להציע שטחים לשימושים עיקריים בחלקים מהקומות מתחת לכניסה הקובעת אשר קיים להן מופע עילי. יודגש כי היקף הבינוי המירבי יוצע בהתאם למדיניות. בת.ש. 1 קווי הבניין יסומנו בהתאם לקונטור המבנה המוצע. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. תנועה וחנייה: תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות. נספח תנועה הוא מנחה בלבד יש להשלים את התיאום מול המחל' לבקרת תכנון פיזי באגף תושי"ה. איכות הסביבה: נבקש כי גג המבנה שיוקם יהיה גג מועיל כגון גג חי/ירוק/כחול/ עם פאנלים סולאריים. במבנה עם המסחר יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטח	04/08/2025

המסחרי לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.

מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור של הרשות לאיכות הסביבה בנושא אקוסטיקה.

כללי:

יש להציע פתרון מיגון לכל יח"ד המסחר, משרדים והמגורים.

התכנית כוללת ייעוד ציבורי בשטח לא מוסדר לכן תנאי לא יכול להיות רישום תצ"ר בלבד, תנאי להוצאת היתר היה אישור אגף הנכסים.

יש לכול סעיף הפקעה לפי הנוסח הבא:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה,, ובכפוף לכל דיותשכ"ה 196

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.

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.

יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי.

תנאי לתעודת גמר לכל מבנה יהא נטיעת 3 עצים בוגרים לפחות בתחום מגרשי המגורים.

השלמת חוו"ד המחלקות הנדרשות: כבאות, תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, מח' מדיניות תכנון, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, נכסים, מח' תועלות ציבוריות ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

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

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

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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

	הוראות התכנית: בסעיף 1.6, יש לקובע יחס של החלפה לתכנית מתאר 62. בטבלה בסעיף 5 יש להגדיר שטחי בנייה כוללים מעל ומתחת לכניסה הקובעת ללא חלוקה לעיקרי ושירות. כמו כן, יש להתאים את מס' הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם למוצע בנספח הבינוי. בסעיפים 4.3 ו-4.4 ביחס לייעוד הדרך יש להגדיר שימושים והראות בינוי בתיאום עם אגף תושי"ה. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. מפת מדידה: יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות ולקבל על כך את אישור מח' מידע תכנוני: יש לתקן את הגבול הדרום מזרחי של הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול בין נק' g2 עד לנק' g7 מתצ"ר 794/2005 שהקו הכחול של התכנית לא יחדור לחלקה ארעית [1] מתצ"ר זו. יש לתקן את הגבול המערבי והדרום מערבי של הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול בין נק' g3 לנק' g4 מתצ"ר 1437/2004 שלא יחדור לחלקה ארעית [1] מתצ"ר זו.
15/06/2025	***התכנית ירדה מסדר היום
07/05/2025	להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים: התכנית מציעה ביטול ייעוד דרך בתחום צומת מאושר לצורך הקמת מבנה חדש, תוך הסדרת הצומת לפי המצב הקיים. הדבר אינו מקובל. תכנית האב אינה מאפשרת את ביטול הצומת באופן המוצע תוך הקטנת שטח הצומת באופן כל כך משמעותי. התכנית אינה כוללת נספח תנועה, לא נערך תיאום מול אגף תושי"ה לתכנון המוצע , והתכנון המצע אינו מקובל ע"י האגף.
	***התכנית ירדה מסדר היום

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

לאור החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 17/08/2025, בה הוחלט כי **הוועדה מקבלת את המערך התנועתי המוצע בתכנית, לרבות ביטול התוואי המאושר של הצומת והשבילים המחברים בתחום הדרך המוצעת, והסדרת התוואי הקיים תוך הרחבתו ושיפור תפקודו. תנאי להפקדת התכנית יהיה החלטת הוועדה המקומית על הצטרפותה כמגישה לתכנית.**

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה

3. **הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את הסדרת התכנון של הצומת תוך הרחבתו ושיפור תפקודו.**
4. **הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.**

מספר סידורי: 42

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1435502**
סוג דיון:	**הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה**
מגיש התכנית:	**עבד אללטיף סעד**
עורך התכנית:	**אבו אל היגא וסים**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	**מוניר חסאן , רח' מוניר חסן בשב' עיסאוויה**

גוש	חלקה	בשלמות
30900	1	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית

שינוי תוואי דרך – ביטול דרך מאושרת והסדרה של דרך קיימת

שינוי יעוד קרקע ממגורים מעורב למגורים

הקמת 3 בנייני מגורים חדשים

עיקרי הוראותיה

1. שינוי יעוד קרקע מעירוני מעורב לדרך.
2. שינוי יעוד קרקע מדרך למגורים ד' ועירוני מעורב.
3. קביעת מס' יח"ד מירבי.
4. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
5. קביעת הוראות בגין הפקעה.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

אגף נכסי עיריה	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	מוצע הריסה של מבנה קיים ובניה של 3 בניינים חדשים. מפרט הבינוי יהיה ע"פ תב"ע מאושרת 790758 מוצע ביטול זכות דרך מוצעת ושינוי תוואי דרך על בסיס מצב קיים, השינוי שומר על הכניסות למגרשים קיימים.

	אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: (נספח מה 17/8/2025) -1תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע''י אגף תושי''ה -2תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ''י תקן התקף ועפ''י מידות תקניות -3נספח תנועה הוא מנחה בלבד -4הערות לתקנון: - סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166ב' בכפיפות
צוות בקרת תכנון פיזי	מתכנן הכבישים : סעד עבד אללטיף חו"ד צוות בקרת תכנון פיזי : אין מניעה עקרונית לקידום התכנית - התכנית מציעה דרכים חדשים והרחבת דרכים בהתאם למצב הכבישים הקיים בפועל, בכפוף לחו"ד צוות התנועה לקראת דיונים להפקדת התכנית יש למסור לנו תכניות מעודכנות.

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התכנית משנה תוואי דרך מאושרת - מבטלת קטע דרך מאושר עפ"י תכנית מתאר עיסוויה ומסדירה קטע דרך קיימת. בין היתר משנה יעוד ממגורים מעורב למגורים, מציעה הקמת מבנים חדשים וזכויות בניה. מאחר ושינוי מערך דרכים הינו אינטרס ציבורי, הועדה המקומית מחליטה להצטרף לתכנית. התקבל אישור מאגף תושי"ה להסדרת תוואי הדרך. לעניין זכויות בניה ושינוי יעוד ממגורים מעורב למגורים לא מקובל, כל נושא הזכויות יהיה בהתאם לתכנית מתאר עיסוויה לאור האמור, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית לעניין הסדרך הדרך.

המלצת מהנדס העיר
לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את הדרך הקיימת והרחבה תוך ביטול דרך מאושרת.

יצוין כי בשכונת עיסוויה קיימת תכנית מתאר מאושרת אשר קבעה זכויות בניה עבור מגורים וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

התכנית הנ"ל קובעת בין היתר זכויות בניה והיקפי בינוי חדשים, משנה יעוד קרקע ממגורים מעורב למגורים, לא מקובל.

זכויות בניה יעודי קרקע של מגרשי מגורים יהיו בהתאם לקבוע בתכנית מתאר עיסוויה.

על כן, מסמכי התכנית יתוקנו לעניין שינוי תוואי דרך בלבד.

מספר סידורי: 43

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1305275**
סוג דיון:	**הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה**
מגיש התכנית:	**אסדן גבעת מרדכי**
עורך התכנית:	**קלפר ארז**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**28/05/2024**
כתובת	**, גבעת מרדכי התכנית ממוקמת בדופן המזרחית של שכונת גבעת מרדכי בירושלים. צמוד לרחוב הרצוג ולקו הרכבת הקלה.**

גוש	חלקה	בשלמות
31283	11	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

התכנית מבקשת להקים מגדל בן 21 קומות למגורים ומסחר, ובו 180 יח"ד מגורים להשכרה לטווח ארוך כולל מסחר תעסוקה ומשרדים בקומת קרקע.

עיקרי הוראותיה:

1. שינוי מערך ייעודי הקרקע.
2. קביעת זכויות בניה 17000 מ"ר מרביים מעל הקרקע
3. קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט.
4. קביעת מספר הקומות 22 מעל כניסה הקובעת
5. קביעת מספר יח"ד מירבי 180 יח"ד, מיתוכן 20% יהיו בשטח מירבי עד 80 מ"ר

קביעת הוראות בינוי להקמת מגדל למגורים להשכרה ומסחר בקומת הקרקע.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתכנית 1305275 – מתחם השכרה גבעת מרדכי 1. כללי 2. התכנית מבקשת לבנות מבנה חדש למגורים ולמסחר על ציר הרק"ל בשכונת גבעת

	מרדכי, בשטח שכיום הוא בייעוד לשצ"פ הגן הבוטני ופנוי מבינוי. המבנה המוצע כולל 21 קומות למגורים מעל קומת מסחר במפלס הקרקע, ו-4 קומות תת קרקעיות לחניון עבור כ-120 כלי רכב. שטח התכנית כ- 1.8 דונם. 3. הערות המחלקה מתייחסות לתשריט מצב מוצע במונה תדפיס 4, הוראות התכנית במונה תדפיס 5, נספח בינוי מינואר 2024, נספח פיתוח ונספח תנועה מפברואר 2024. 4. קונפליקטים סביבתיים בתכנון המוצע והשלמות נדרשות כתנאי לקידום התכנית: 5. ניקוז: 6. התכנית צמודה לתוואי נחל רחביה ולכניסה למובל מים ראשי על ציר הנחל. נחל זה מנקז מספר קמ"ר של שטח עירוני ואגן הניקוז שלו כולל בין היתר חלקים נרחבים משכונות רסקו, רחביה, נחלאות, קריית הלאום, ניות, גבעת רם, בית הכרם וגבעת מרדכי. 7. שטח השצ"פ שעליו מתוכננת התכנית משמש בפועל כשטח לוויסות נגר עילי, וקיימת היתכנות ששטח זה יוצף במקרים בהם ספיקת המים בנחל גבוהה מיכולת הקיבול של מובל הניקוז. בשל כך, המחלקה מבקשת לדחות את התכנית ולהותיר את השטח כשטח פתוח לטובת ניהול וויסות נגר עילי. 8. נציין כי הגן הבוטני מקדם כיום פיתוח נופי בשטח השצ"פ אשר כולל אמצעים לניהול וויסות נגר עילי. ייתכן כי התכנון המוצע יפגע ביכולת המימוש של תכנית הגן הבוטני. 9. במידה ובכל זאת יוחלט לקדם את התכנית במיקום הנוכחי, יש להגיש מסמך הידרולוגי אשר בוחן את ההיבטים הבאים: 10. בחינת הסיכון וקביעת אמצעים למניעה של הצפת המבנה בהסתברות 100:1 שנים (קביעת רום 0.00 ועוד). 11. יש לקבוע שטחים חלופיים או אמצעים משלימים אשר יתנו פיצוי לנפח הנגר שמווסת כיום בשטח התכנית. 12. נבקש כי תנאי להפקדת התכנית יהיה היוועצות עם רשות ניקוז שורק לכיש בהיבטים ההידרולוגיים. 13. טבע עירוני: התכנית ממוקמת בשטח פתוח בתחום אתר הטבע העירוני "עמק הגן הבוטני". יש להגיש למחלקה סקר טבע מקדמי בצירוף תמונות כתנאי להפקדה על פי הנחיות תכנית מתאר טבע עירוני מס' 101-0292870. 14. מטרדים סביבתיים: שטח התכנית צמוד לתוואי הרק"ל, התכנית המאושרת להמשך כביש 16 וציר הרצוג, שעלולים להוות מקור למטרדי רעש, רעידות, זיהום אוויר וקרינה למגורים המבוקשים. יש להגיש מסמך סביבתי אשר בוחן היבטים אלו כתנאי להפקדת התכנית. 15. זיהום קרקע: שטח התכנית חשוד בזיהום קרקע וגז קרקע עקב הקרבה לשטח תע"ש בית הכרם, על פי מיפוי המשרד להגנ"ס. על פי הנחיות המשרד להגנ"ס ורשות המים מאוקטובר 2022, יש לפנות למשרד להגנ"ס מחוז ירושלים ולרשות המים ולקבל את הנחיותיהם לעריכת סקר היסטורי, תכנית דיגום וכיו"ב, ולהטמיע את דרישותיהם במסמכי התכנית כתנאי להפקדתה. 16. מיקרו-אקלים: לאור גובה הבינוי המוצע, יש להשלים בחינה מיקרו אקלימית לתכנית ולהעבירה לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה: בחינת מטרדי רוח לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיוני 2024 ובדיקת הצללה לפי תקן בניה ירוקה. 17. הערות להוראות התכנית 18. הערות המחלקה להוראות התכנית יועברו לאחר השלמת המסמכים הסביבתיים הנדרשים.
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1305275 – מתחם השכרה- גבעת מרדכי

המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית המבקשת יצירת מתחם מגורים להשכרה ארוכת טווח, התכנית מבקשת לשנות יעוד משצ״פ שנקבע בתכנית 209593 ותכנית 2126 למגורים ומסחר. התכנית חלה על חלק מחלקה 11 בגוש 31283, מדובר בגוש מוסדר. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ״ה-1965 ולהכניס את ההוראות הבאות לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע״י כל הבעלים 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 11 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 752/2017 הרשומה מתאריך 22/07/2018. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן קו הגבול המערבי של הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ״ר , אך יש לתקן את קובץ gvul וparcel וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות: - יש לתקן את קו הגבול הצפוני והמזרחי של תא שטח 1 שישב במדויק על תוואי קו הגבול הצפוני והמערבי של תא שטח 809 מתכנית 209593 בתחום חלקה 11. - יש לתקן את קו הגבול הדרומי של תא שטח 1 שלא יחדור לגבולות תא שטח 343 מתכנית 209593. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	אל: מיכאל גניס, מחלקת תכנון העיר מאת: אבישי פישל, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1305275- מתחם השכרה גבעת מרדכי מונה תדפיס: הוראות 5, תשריט 4 1. מיקום התכנית: בין מתחם הגן הבוטני לכניסה לשכונת גבעת מרדכי, בצמוד לגשר הרכבת הקלה מעל העמק הקיים. גוש 31283, חלקה: 11

שטח: 1.8 ד'.

2. מצב סטטורי: התכנית מבקשת לשנות את תכנית מתאר 62 , להחליף את תכנית 2126, והינה כפופה לתכנית 5166/ב.

- מצב קיים: שטח התכנית המוצעת כיום ריק מבינוי, והינו בייעוד "שצ"פ-גן בוטני", ומהווה המשך לשטחים הפתוחים הקיימים מצפון ומדרום. השטח משמש חלק מאגן הניקוז וסמוך לערוץ נחל הממשיך עד לעמק הצבאים. בצמוד למגרש קיים גשר עבור הרכבת הקלה (שהוקם כגשר על מנת לצמצם פגיעה בזרימת המים, ובעמק וסביבתו).

3. תיאור התכנית:

התכנית מבקשת להקים מגדל בן 21 קומות למגורים ומסחר, ובו 180 יח"ד מגורים להשכרה לטווח ארוך. המגרש צמוד לגשר הרכבת הקלה הקיים, ולמרגלות החלק המזרחי של שכונת גבעת מרדכי, סמוך למתחם "מדרשית עמליה", ושטחים פתוחים. התכנית מקודמת על ידי רמ"י והמתחם נמכר במכרז על ידם.

4. מצב מוצע:

- הקמת מגדל מגורים בן 21 קומות עבור השכרה לטווח ארוך.
- שינוי ייעוד הקרקע משצ"פ- גן בוטני, לשטח למגורים ומסחר.
- מוצעות 180 יח"ד, ללא הפרשות ציבוריות.

5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון:

- באגף תכנון העיר, מקדמים מסמך מדיניות עבור שכונת גבעת מרדכי הכולל בתוכו חלוקה של השכונה לאזורים עם פוטנציאל להתחדשות עירונית. המסמך מבוסס בין היתר על הפרוגרמה שהוכנה לשכונה, אשר בחנה את תוספת יח"ד האפשרית ביחס לשטחי הציבור הקיימים, לרבות השטחים הפתוחים. על פי הנחיית מהנדס העיר, מבין החלופות למדיניות התכנון בשכונה, נבחרה החלופה האינטנסיבית, במסגרתה מוצע להוסיף עד כ- 3,500 יח"ד. מסמך המדיניות עדיין בעבודה וצפוי להיות מושלם בשבועות הקרובים. לאור העובדה שבגבעת מרדכי צפוי להתווסף בעתיד מספר רב של יח"ד, יש לטייב את השטחים הציבוריים הקיימים, לשמור ולפתח את השטחים הציבוריים הפתוחים הקיימים, כך שניתן יהיה לספק מענה הולם לתושבי השכונה הן במצב הקיים והן העתידי.

- התכנית הנ"ל, מציעה הקמת מגדל בשטח בייעוד שטח ציבורי פתוח, במיקום בעל רגישות נופית והידרולוגית. מעבר לכך, המבנה המוצע מנותק מהסביבה הבנויה, ולמעשה חוסם את רצף השטחים הירוקים המקיף את השכונה- מפאתי הגן הבוטני, למגרש הנוכחי, דרך השצ"פ הסמוך לפסל סולם יעקב ועד הטיילת לעמק הצבאים המקיף את השכונה ממער כפי שציינו, הפיתוח הנוכחי של תוואי הרכבת הקלה, נעשה בדגש על שמירה על השטחים הירוקים ככל הניתן, לרבות שטח זה.

- באזור נמצאים בהליכי תכנון שונים מספר תכניות בגבעת מרדכי, וגם ברסקו הסמוכה, העתידים להוסיף מספר רב של יח"ד. יח"ד עלה צפויות להעמיס על תשתיות הציבוריות בשכונה לרבות על השטחים הציבוריים הפתוחים. כחלק מהמדיניות העירונית, השאיפה היא להימנע מבנייה בשטחים הפתוחים, ולתעדף קידום תכניות להתחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי וכדומה. שטח זה יכול לשמש כשטח ציבורי פתוח עבור תושבי גבעת מרדכי ורסקו, בהן צפויים להתרחש הליכי התחדשות עירונית ענפים, וכיום נמצאים במחסור בשטחים פתוחים.

- על פי נתוני התכנית נדרש שטח של 2.1 דונם שצ"פ (לפי 3 מ"ר לנפש), כאשר התכנית כשלעצמה בגודל 1.8 דונם. כלומר התכנית אינה יכולה לתת מענה אפילו עבור תוספת האוכלוסייה הנגזרת מהפרוייקט.

- לאור האמור לעיל, להערכתנו אין לקדם את התכנית במתכונתה הנוכחית. יש לשמור על השטח הפתוח הקיים, כך שיכול לתת מענה לצרכי השכונה העתידיים ולאוכלוסייה העתידה להתגורר בסביבה

	ב ב ר כ ה, אבישי פישל מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי העתקים : אדר- רועי לביא- מנהל האגף לתכנון ובנייה מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף ומנהל מחלקת תכנון העיר מר עופר אהרון- מנהל מחלקת מדיניות תכנון מר לוריא רביד- ראש צוות, מחלקת תכנון העיר אדר׳ דניאל פרוינד- צוות אדריכל העיר אדר ליאור שלם -מתכנן רובע
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	נדרשת תוכנית פיתוח. לאחר השלמת המסמך, תינתן חו״ד.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 5 מונה תדפיס תשריט 4 מתחם השכרה – גבעת מרדכי בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 31283/11 מתאריך 18/7/2018 חלוקה קרן קיימת לישראל החלק בנכס 5507/74625 מתאריך 18/7/2018 חלוקה רשות הפיתוח החלק בנכס 69118/74625 מתאריך 01/02/2023 הערה על הפקעה 5 ו7 י.פ. 11075 מיום 29.1.2023 עמ 3321. ההפקעה אינה חודרת לתחום התכנית. הערות הנכסים 1. לא נמצא אישור אגף הנכסים לשינוי יעוד שטח פתוח ציבורי גן בוטני במועד מכרוז הקרקע. 2. יש לקבל חו״ד שפ״ע ואגף הספורט לעניין שינוי היעוד משטח ציבורי פתוח למגורים

	ומסחר. 3. התכנית מבקשת לשנות יעוד מדרך משולבת למגורים ומסחר. הדרך, אשר בתחום גבול התכנית, לא הופקעה. יש לקבל חוו"ד תושי"ה לשינוי המוצע. הערות טכניות יש לסמן גבול תכנית מוצעת בתשריט המצב המאושר.
אדריכל העיר	לא התקבל

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
11/12/2024	להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים : הוועדה רואה חשיבות רבה בהגדלת היצע יחידות הדיור להשכרה באופן כללי בעיר וגם בשכונת גבעת מרדכי שמתחילה תהליך של התחדשות עירונית. יחידות דיור להשכרה מסייעות בתהליכי התחדשות עירונית ולכן יש חשיבות בקידומם. יחד עם זאת לא ברור כיצד נבחר המיקום המוצע להקמת הפרוייקט במנותק מהשכונה, ללא נגישות מכבישים סטטוטורים, ללא יצירת דופן עירונית, במיקום בעל רגישות נופית והידרולוגית וללא מענה לטיפול ברציפות השטחים פתוחים ובניקוז. ההתכנית ממוקמת באזור אגן הניקוז של הנחל ולא נראה כי ניתן להציע בניה במיקום זה ולחפור חניונים תת קרקעים.
17/11/2024	לשוב ולדון בדיון פנימי.

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
מבוקש להגיש תכנית על קוו כחול נרחב הכולל את כל השטח עד לצומת הרחובות מדרום ולהציע את מיקום המגדל על הרחוב בכניסה לשכונה

ולפתח את כל יתר השטח כשטח ציבורי מפותח לטובת השכונה
לאור חילופי הקרקע המוצעים הוועדה המקומית מתבקשת להגיש את התכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית הכוללת שטחים ציבורים משמעותיים
ומציעה מגדל להשכרה לטווח ארוך
שלביות הביצוע תיקבע כי כל השטחים הציבורים יפותחו בפועל כתנאי לטופס 4 למגדל

מספר סידורי: 44

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1388404**
סוג דיון:	**הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה**
מגיש התכנית:	**על גגות תלפיות בע"מ**
עורך התכנית:	**רוטברד מנדי**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**טרם**
כתובת	**, תלפיות תעשיה מתחם בין הרחובות פועלי צדק, פייר קניג ויד חרוצים - א.ת תלפיות**

גוש	חלקה	בשלמות
30140	2	כן
30140	1	כן
30140	4	כן
30140	20	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

שטח התוכנית ממוקם בין רחובות גנרל פייר קניג, פועלי צדק ויד חרוצים, במתחם 2 לפי תכנית אב לאזור התעשייה תלפיות, אשר אושרה בשנת 2021 ומאפשרת הגדלת זכויות בניה בעירוב שימושים של מגורים, תעסוקה כולל מסחר ושימושים ציבוריים.
בשטח התוכנית קיימים כיום, שלושה מבני תעשיה שכוללים בין היתר תעשיה ותיקה מסוגים שונים (נגריות, מוסכים וכיוצ"ב)
התוכנית מאפשרת פינוי והריסה של מבני התעשיה הקיימים והתחדשות ופיתוח של המתחם בסמוך למערכות להסעת המונים ברחוב גנרל פייר קניג, והכל בהתאם לחזון של תכנית אב לתלפיות.
התוכנית קובעת הפרשה של כ- 40% משטחי הקרקע לטובת יעודים ציבוריים: הרחבת דרכים, שצ"פ ושטח למבנה ציבור, ובנוסף הפרשות מבונות לצורכי ציבור בהיקף כולל של כ- 17,000 מ"ר

1. התחדשות ופיתוח אזור מגורים מסחר ותעסוקה סמוך למערכות להסעת המונים (רק"ל)
2. שינוי יעודי קרקע - מיעוד אזור תעשיה ליעוד: עירוני מעורב, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת, ודרך משולבת.
3. קביעת שימושים ליעודים השונים.
4. קביעת זכויות בנייה מעל הכניסה הקובעת ומתחתיה
5. קביעת מספר יחידות מגורים 1366.
6. קביעת גובה ומספר קומות עד 50 קומות.
7. קביעת הוראות בינוי, קווי בניין ותכסית .
8. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה ותעודת גמר.
9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה.
10. קביעת שטח תלת מימדי עבור שימוש פרטי מתחת ליעוד דרך מוצעת ודרך משולבת.
11. התכנית מציעה :
    א. סה"כ 225100 מ"ר

ב. 154860 מ"ר למגורים . ג. 55890 מ"ר מסחר ותעסוקה ד. 12900 מ"ר שטח לבנייני ציבור ה. שטח ממוצע ליחידת דיור ברוטו כ 113 מ"ר

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
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	תאריך 10/06/2025 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1388404, תלפיות sky. מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 12 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30140 חלקה 1 - בבעלות פרטיים. גוש 30140 חלקה 2 - בבעלות פרטיים. גוש 30140 חלקה 4 - בבעלות פרטיים. גוש 30140 חלקה 20 – בבעלות עיריית ירושלים, שטח החלקה תחום התכונית כ-72 מ"ר. סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים בתחום התכונית כ-72 מ"ר. נכסים 3932 - רחוב פועלי צדק.

7704 - רחוב גנרל פייר קניג (חלקי).

שטחים

מצב קיים

תוכנית 2095393 מגרש 301 ביעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-215 מ״ר.

תוכנית 1503א מגרש 1 בייעוד אזור תעשייה.

תוכנית 1718 מגרשים ה ו-י, בייעוד אזור תעשייה.

תוכנית 2790 מגרש 1, בייעוד אזור תעשייה.

סה״כ שטחים בייעוד ציבורי במצב נכנס כ-215 מ״ר.

מצב חדש

תא שטח 600 בייעוד שצ״פ, שטח התא 1,602.62 מ״ר.

תאי שטח 701-704 בייעוד דרך, שטח התאים כ-1,527.35 מ״ר.

תא שטח 800 בייעוד דרך, שטח התא 233.14 מ״ר.

תא שטח 400 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח התא 4,806.2 מ״ר.

תא שטח 103 בייעוד דרך, שטח התא כ-2,830 מ״ר. בתא שטח זה הוראות רישום תלת ממד לטובת פרטיים, תאי שטח בהם קיימות הראות רישום תלת ממדיות לא יספרו במניין השטחים אשר נרשמים במלואם לזכות העירייה.

תא שטח 104 בייעוד דרך משולבת, שטח התא 709.08 מ״ר. בתא שטח זה הוראות רישום תלת ממד לטובת פרטיים, תאי שטח בהם קיימות הראות רישום תלת ממדיות לא יספרו במניין השטחים אשר נרשמים במלואם לזכות העירייה.

תאי שטח 101-102 בייעוד עירוני מעורב, שטח התאים 17,570.12.

סה״כ שטחים ציבוריים במצב חדש כ-6,641.96 מ״ר

הערות הנכסים

1. לאור ההשבחה המשמעותית שתוכנית זו מגלמת ולאור השטחים המבונים הנרחבים בה ותכסית תת קרקעית נרחבת. יש לצמצם כמה שניתן החניות התת קרקעיות מתאי השטח בייעוד דרך, תחזוקת דרכים מעל חללים חפורים היא מסובכת הנדסית ותצור קשיים רבים בזמן תחזוקת הכביש. ישנו פוטנציאל רב לפגיעה הדדית בין בחללים התת קרקעים לבין הכביש שיעבור מעליו באזור תעסוקה מרכזי בו יש תנועת רכבים רבה.

במידה והמלצה זו תתקבל אגף הנכסים יותר חיבור תת קרקעי מצומצם יותר בין החניון מתחת לזכות הדרך.

2. יש לפנות לאלעד גונן ממונה על תועלות ציבוריות באגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי, להסכם תרום תב״עי למנגנון לתחזוקת הדרך.
3. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחוו״ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם ע״ש העירייה.
4. יש לתוכנית את סעיפי הרישום הפקעה והשלביות הבאים (סעיפים אלו מתייחסים

	להפרשת קרקע בלבד) : תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר. חלוקה ו /או רישום .5 6. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. 7. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 8. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. 9. סעיף חניה בתכנית הכוללת רישום בתלת מימד - כל היתר בניה יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתים את אותו מבנה. - תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת הקניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם ל הוראות כל דין. - מתן אפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין. - תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה. - היתר הבניה לחניון התת קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם ייקח בחשבון את הצורך בביצוע שטח ציבורי מעליו. - בניית החניון תיעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע כיכר עירונית מעליו. - מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר/ מהנדס הועדה המקומית. - תכנון חניון תת קרקעי שמעליו מתוכנן כיכר עירונית ושצ"פ ילווה באדריכל נוף שיאשר שעומק האדמה מעל גג החניון מאפשרת שתילת עצים מעליו בהתאם לתכניות הפיתוח
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל

אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
האגף למבני דת	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
חברת עדן - אזור תלפיות	לא התקבל
הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית	לא התקבל
מחלקת תועלות ציבוריות	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
מדובר על תכנית הכוללת מתחם גדול של כ 30 דונם באזור התעשווה של תלפיות המקדם תכנית על פי העקרונות של תכנית האב של תלפיות. מגוש התכנית הוא הבעלים של הגגות של הבניינים ואין לו עדיין את ההסכמות הנדרשות לצורך עמידה בתנאי סף.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידום התכנית על מתחם גדול ומשמעותי באזור התעשייה של תלפיות שמשנה את פניו.

מספר סידורי: 45

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1401090**
סוג דיון:	**הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה**
מגיש התכנית:	**רשות מקומית**
עורך התכנית:	**פרץ חנן**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	
כתובת	**שמורק , קרית היובל המגרש היום הינו מגרש ברובו מגונן עם עצים רבים. הצידו המזרחי ישנו בית כנסת קיים. בצידו המערבי ישנה גינת משחקים. במרכז המגרש ישנו מקלט ציבורי. בדרומו חורשה עם עצים בעלי ערכיות נמוכה. המגרש מכיל מעבר ציבורי שמגשר בין רחוב שמורק לרחוב ורבורג.**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30412	137	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
תכנית זו מטרתה להסדיר ולממש מבני ציבור וגינה ציבורית במגרש – להלן : 1. חלוקת מגרש מבנה הציבור ל2- יחידות; שטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור. 2. הגדלת נפחי הבניה במגרש. 3. הגדרת הבינוי במגרש.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים	לא התקבל

ותכנון	

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התוכנית מציעה הסדרת ולממש מבני ציבור וגינה ציבורית במגרש. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתוכנית.

המלצת מהנדס העיר
לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה
הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישה לתוכנית על מנת לאפשר מסגרת תכנון והסדרת מבני ציבור בשטח התוכנית.

מספר סידורי: 46

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1430305**
סוג דיון:	**הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה**
מגיש התכנית:	**קרי אבראהים**
עורך התכנית:	**יונס חאזם**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	**רח' אל סאפח, בית צפפה**

גוש	חלקה	בשלמות
30280	141	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

הגדלת זכויות בניה לשם תוספת 3 קומות ויחידות דיור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ג'.
2. קביעת מספר הקומות המירבי לסה"כ 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.
3. קביעת 10 יח"ד סה"כ.
4. תוספת בנייה מעל בניין קיים.
5. הגדלת שטחי הבניה.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1430305

	קיים מבנה בעל שתי קומות ע"פ היתר 2013/0194.00 מוצע שינוי מעבר קיים להולכי רגל והפיכתו לבעל זיכת מעבר לרכב מוצע תוספת אחוזי בניה אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע''י אגף תושי''ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ''י תקן התקף ועפ''י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4- הערות לתקנון: - סעיף 1.7.2 יש להוסיף את נספח התנועה כרקע - סעיף 1.8.4 יש להוסיף את פרטי יועץ התנועה

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
על מנת להסדיר מעבר לרכב במעבר הולכי רגל מאושר, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר
לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה
1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר מעבר לרכב, במעבר הולכי רגל מאושר. 2. יש להוכיח בעלות בתחום המגרשים הפרטיים לפי חוק.

מספר סידורי: 47

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1344258**
סוג דיון:	**הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה**
מגיש התכנית:	**וועדה מקומית עיריית ירושלים**
עורך התכנית:	**עדס יצחק**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**טרם**
כתובת	**ששת הימים 9 , רמת אשכול**

גוש	חלקה	בשלמות
30246	52	לא
30246	61	כן
30246	54	לא
30246	56	לא
30246	51	לא
30246	60	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית

הריסת מבנה גני ילדים קיים

הקמת מבנה חדש הכולל 3 קומות כלפי רחוב ששת הימים של 10 כיתות גן ו3 קומות תחתונות נוספות כלפי חזית מערבית עבור המנהל הקהילתי.

הסדרת כביש גישה למנהל הקהילתי מערבית לתכנית .

עיקרי הוראותיה

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי יעוד משטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח.
3. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך שינוי יעוד משטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לדרך.
4. קביעת גבולות תאי שטח.
5. קביעת קווי בניין ושטחים לבניה.
6. קביעת מספר קומות 6 קומות (3 קומות כלפי חזית מזרחית ו3 קומות כלפי חזית מערבית).
7. קביעת עצים לשימור.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל

המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתוכנית 1344258 1. כללי 2. התוכנית מציעה הריסת מבנים קיים בשטח והקמת מבנה חדש בן 5 קומות, מתוכן 3 קומות ל10 כיתות גן ועוד 2 קומות עבור שימושי קהילה. 3. התוכנית מציעה שינוי בייעודי הקרקע משטח ציבורי פתוח ושטח לבניינים ציבוריים לשטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת. 4. חוו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 4 ומונה תדפיס תשריט 4. 5. הערות לתכנון 2.1 התכנית ממוקמת על שטח בעל שיפועים משמעותיים. נדרש נספח ניהול נגר מפורט כדי לבחון איך הנגר יטופל במגרש. במידה ועודפי הנגר מוזרמים לשטח, נדרש הסבר על אמצעים מתוכננים למניעת סחף קרקע והתחתרות. 2.2 הוגש סקר עצים לתכנית עם תכנון לכריתת 8 עצים בעלי ערכיות גבוהה. לאחר עיון במסמכי התכנית, המחלקה לא רואה לגיטמציה לכריתה של עץ 22, שלא נמצא בשטח העתידי של הבניין. 6. הערות להוראות התוכנית 7. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר הינו חתימה של מגיש הבקשה להיתר על נוהל עבודה ליד עצים של משרד החקלאות והצגתו לבדיקת המחלקה לאיכות הסביבה. 8. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם רט"ג בנוגע להיתר פגיעה בערכי טבע מוגנים. 9. תנאים להיתר בניה 10. תנאי להיתר הריסה ראשון יהיה הגשת סקר אסבסט שהוכן ע"י סוקר אסבסט מוסמך. 4.2 נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול הרשות לאיכול הסביבה בכל ההביטים הקשורים לאקולוגיה: איסור פריצת דרכים חדשות, מיקום שטח התארגנות, גידור למניעת פסולת ועודפי עפר, הסרת מינים פולשים טרם תחילת העבודות ובמהלכן, תכנית תאורה, תכנית שיקום/תכנית מפורטת לשצ"פים (שילוב מינים מקומיים) ועוד.
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	1. מיקום: רחוב שש הימים 9, שכונת גבעת המבתר. גוש/חלקה: 30246/51-52,54,56,60,61 2. שטח התכנית: 3.500 דונם. 3. בעלי עניין: מגיש התכנית – ועדה מקומית – עיריית ירושלים עורך התכנית – יצחק עדס – איציק עדס אדריכלים 4. מצב סטטוטורי: הריסת מבנה גני ילדים קיים. 5. מצב מוצע: הקמת מבנה חדש בן 5 קומות. המבנה יכיל 10 כיתות גן, ב-3 קומות שהגישה אליהן תהא מרחוב ששת הימים וכן חלל בן 2 קומות עבור שימושי קהילה, שהגישה אליו תהא משטח זכות הדרך שממערב לשטח התוכנית. 6. שטחי בינוי: מבנים ומוסדות ציבור – 4,700 מ"ר עיקרי + שרות 7. הערות המחלקה:

	- הערות כלליות- 8. על פי המלצת המחלקה למדיניות תכנון, נדרוש להציג: - 1,000 מ"ר לפחות לשימוש מנהל קהילה/ספרייה. - יש לציין את סך השטחים לגני הילדים, קהילה ורווחה בנספח הבינוי והוראות התכנית. 9. יש לתאם תכנון מול האגף למבני ציבור. - נספח בינוי- 10. יש להקפיד על כניסות נפרדות לכל פונקציה. 11. יש להציג מפלסים בתוכניות. 12. יש לתכנן גובה קומה ראוי בהתייחס להנמכות תקרה וכו'. 13. יש לבצע בדיקת התכנות של גודל החצרות הנדרש לפונקציות השונות. - הוראות התכנית- 14. יש להוסיף לסעיף 4.1 – חברה ותרבות. 15. יש לבדוק ש-1,000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת אכן מספק ולא גבולי, ניתן לעשות חלוקה שונה עם מעל הכניסה הקובעת או להוסיף שטחים. 16. טבלה 5 – שטחים: - יש לכתוב סה"כ גודל שטח של מעל ומתחת לקרקע. - יש להשאיר גמישות בגובה הקומות. - יש להוסיף להערות מתחת הטבלה, כל השטחים יהיו עיקריים. - שטחי החצרות המקורות לא יובאו במניין השטחים. - נספח תנועה- 17. יש להציג מפרצי הורדה והעלאת תלמידים לפי תקן. 18. יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן.
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 5 מונה תדפיס תשריט 4 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30246 חלקות 61, 51, 52, 60, 56 – העתק רישום מפנקס השטרות בבעלות מלא של עיריית ירושלים. שטח בבעלות עיריית ירושלים בתחום התכונית 3,500 מ"ר. נכסים 6757 - שביל להולכי רגל המקביל לרחוב פארן . 5215 - קרקע לבניין ציבורי (מבנים ומוסדות לתרבות ופנאי). 6662 - ש.פ.צ- פארק נחל צופים. 4007 - גני ילדים תצפית סולם.

	שטחים מצב קיים תוכנית 1442א מגרש 268 ביעוד שטח לבניין ציבורי, שטח המגרש כ-1,639 מ״ר. מגרשים 261+262 בייעוד שטח לבניין ציבורי, שטח המגרש כ-1,020 מ״ר. מגרש 269/1 שטח ציבורי פתוח כ-1,844 מ״ר. מצב חדש מגרש 1 ביעוד מבנים ומסדות ציבור, שטח המגרש 1,718 מ״ר. מגרש 2 ביעוד דרך, שטח המגרש 2,132 מ״ר. מגרשים 3-5 ביעוד לשצ״פ, שטח המגרשים 735.2 מ״ר. הערות הנכסים בגבול התכונית קיים נכס עירוני 4007 - גני ילדים תצפית סולם העמותה מפעילה גני ילדים לחינוך מיוחד, תנאי להוצאת היתר בניה מציאת מבנה חלופי לגן.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו״ד תכנית מס׳ 1344258 – רח׳ ששת הימים, רמת אשכול כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת מבנה גני ילדים קיים והקמת מבנה ציבורי עבור גני ילדים ושימושי קהילה. התכנית חלה בחלקות 56 ו61 וחלק מחלקות 51-52,54,60 בגוש 30246, מדובר בגוש שומה. יש לתקן בתקנון: יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה 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. רישום: בהתאם לחלוקה החדשה כלל השטחים בתכנית זו ירשמו ע״ש עיריית ירושלים. בדיקה מול מפת גוש/תצ״ר:

	- חלקות 51-52,54,56,60-61 נוצרו בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 233/1988. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על הגבול המזרחי של חלקה 56 ויכלול אותה בשלמות. - 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 לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	גני ילדים ומרכז קהילתי. רחוב ששת הימים אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. להלן הערות 1. לא יבוצעו עבודות פיתוח ובינוי במגרש זה 3,4 (וכמובן לשמור על העצים) 2. יש להתרחק עם בסיס הקירות לכיוון מגרש הכביש. 3. במדרכות יש לאפשר מספיק רוחב (1 מ')לנטיעת עצים וכל 6 מ' 4. יש לעשות הכנות לעמדות טעינת רכבים חשמליים בחניות הבניין. 5. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. 6. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 7. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	הנדון: חוות דעת לתכנית 1344258 רמת אשכול (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 4 של הוראות התכנית, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רמת אשכול ברחוב ששת הימים 9, גוש: 30246 חלקה 61 וחלקי חלקות 51,52,54,56,60. שטח התכנית: כ-3.500 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1442א' שקבעה את היעודים לשטח ציבורי פתוח ושטח לבניינים ציבוריים. בשטח התכנית קיים מבנה בן 3 כיתות המשמש לגן ילדים ומבנים זמניים המשמשים להרחבות. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית עירונית שעיקרה הריסת מבנה גני ילדים והקמת מבנה חדש בן 5 קומות שיכלול 10 כיתות גן ב-3 קומות שהגישה אליהן תהיה מרחוב ששת המים. כמו כן, התכנית מציעה חלל בן 2 קומות לשימוש קהילה ורווחה. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: בשכונה קיים צורך בגני ילדים ומנהל קהילתי, התכנית המוצעת תספק מענה לצרכים הציבוריים הנדרשים ולכן המחלקה למדיניות התכנון רואה חשיבות רבה בקידום התכנית וממליצה לאשרה בכפוף לתנאים הבאים: - יש לציין את סך השטחים עבור גני ילדים, כולל שטחי חצרות ואת סך השטחים עבור שימוש קהילה ורווחה בנספח הבינוי ובהוראות התכנית. - יש לציין בתכנית כי סך השטח לשימוש מנהל קהילתי/ספרייה יהיה כ-1,000 מ"ר לפחות.

	- יש להגדיר את השימושים עבור חינוך, חברה ותרבות כגון גני ילדים ושלוחת מנהל קהילתי/ספרייה. - יש לתאם את התכנון המוצע מול המח' לתכנון מבני ציבור ומנח"ח, ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. - יש לקבל חוות דעת תושי"ה בנוגע לדרך הגישה ולחניות.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תכנית 1344258- הריסה ובניה מחדש למבני ציבור : מוצע 10 כיתות גן ומתנ"ס. אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : (נספח תנועה 20/03/2025) - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. - נספח תנועה הוא מנחה בלבד. - מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה. יועץ תנועה- אהרון מדינה.
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	להלן חוד צוות בקרת תכנון פיזי – דרכים- : 1. התכנית מציעה ייעוד דרך חדשה במקום ייעוד של שטח ציבורי פתוח ו ייעוד שטח לבניין ציבורי – יש לקבל אישורי הגורמים הרלוונטיים. 2. יש לבדוק הנושא התנועתי במקום המסומן : לבדוק לתקן את רדיוס העקומה האופקית / לבדוק נושא שדה הראייה / ו לבדוק האם ניתן לתכנן האזור כ צומת . 3. יש לתאם מול צוות תכנון התנועה : נושא מפרצי הורדה והעלאה ו/ או תכנון הסובה בהתאם לדרישות ההסעות . ויש לאשר את חתך הרחוב בהתאם – לשים לב ש עפי החתך לאורך מוצע שיפוע 8 % 4. יש לבדוק להראות ע"י תכנית תנוחה ו חתכים לרוחב את ההתחברות הפיזית " מפלסים" של הפטיש עם שני מגרשים ה שצ"פ 3 , 4 ולהראות מפלסי הפיתוח וההתחברות בין מפלסי הפטיש עם פיתוח המבנה המוצע במגרש 1 5. יש לקבל אישור צוות בקרת תכנון התנועה .
לשכה משפטית	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התכנית מציעה הריסת מבני גני ילדים קיימים והקמה של 10 כיתות גן חדשים. בין היתר מציעה התכנית פיתוח שצ"פ בחלק הדרום מזרחי של התכנית עם דרך גישה לגני הילדים. בחלק התחתון של מבנה גני הילדים מוצעות 3 קומות עבור המנהל הקהילתי תוך שילוב בטופוגרפיה התלולה כלפי החזית המערבית. עוד מציעה התכנית, הסדרת דרך גישה למנהל הקהילתי ומקומות חניה מערבית לתכנית. קיימת חשיבות ציבורית להסדרת הדרך. התכנית מקודמת ע"י הועדה המקומית. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת שתגיש את התכנית.

המלצת מהנדס העיר
לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה
הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית על מנת להסדיר דרך גישה ומקומות חניה לשטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור השימושים של מנהל קהילתי וגני ילדים **והעצמת זכויות הבניה במגרש ציבורי.**

מספר סידורי: 48

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1489624**
סוג דיון:	**הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה**
מגיש התכנית:	**אזהאר לפיתוח נכסים בע"מ**
עורך התכנית:	**עליאן באסם**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	**אבו רביע, תלפיות מזרח רחוב אבו רביע, ארמון הנציב, ירושלים**

גוש	חלקה	בשלמות
30208	37	לא
30208	3	כן
30208	36	לא
התכנית כוללת שטח באזור לא מוסדר		

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

קביעת ייעוד שטחים לאזור מגורים ד', ושטח ציבורי פתוח באזור ללא תכנון וכן שינוי ייעודים ממגורים 1 ושטח ציבורי פתוח למגורים ד, ומשטח ציבורי פתוח ומעבר ציבורי להולכי רגל למבני ציבור, ומשטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח בחלקה 3 בגוש 30208.
בנוסף קביעת בינוי להקמת בנייני מגורים עם חזית מסחרית בהתאם לנספח הבינוי .

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
2. קביעת מס' הקומות ל- 9 קומות מעל הכניסה הקובעת.
3. קביעת מספר יח"ד ל- 93 סה"כ.
4. קביעת מס' הקומות עבור מבנים ומוסדות ציבור ל-5 קומות, ואחוזי בניה עד 240%.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש תכנית.

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
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
על מנת להסדיר את השטחים הציבוריים בתחום התכנית, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת

לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטחים הציבוריים.
2. יש להוכיח בעלות בתחום המגרשים הפרטיים לפי חוק.

מספר סידורי: 49

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1451400**
סוג דיון:	**תיקון החלטה להפקדה**
מגיש התכנית:	מקור חיים 47 דיור ויזמות בוטיק בע"מ
עורך התכנית:	**מולכו יואב**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	6/7/2025
כתובת	**מקור חיים 47 , מקור חיים**

גוש	חלקה	בשלמות
	20	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

1. תוספת שטחים על קרקעיים ותוספת קומות על קרקעיות
2. שינוי מספר הקומות מ 8 ל 10 קומות
3. תוספת 2 קומות על הבניין עבור דירות להשכרה לתקופה של 20 שנה – 6 יחידות דיור
4. הקטנת מספר יחידות הדיור בקומות המאושרות מ 14 ל 19 יחידות דיור.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
7. קביעת הוראות לקווי בניין לבניה על קרקעית קיימת - מבנה קיים לשימור
8. קביעת שטחי הבניה
9. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית
11. קביעת גובה בינוי
12. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 24 ל 25
13. קביעת הוראות לפיתוח השטח
14. שטח ממוצע של יחידת דיור רגילה הוא כ 91.5 מ״ר שטחים עיקרים
15. שטח ממוצע של יחידת דיור להשכרה הוא כ 77.6 מ״ר שטחים עיקרים

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
04/08/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לתקן את סעיף 4.1.2.ו לעניין משך השכירות ל 15 שנה . קומה אחת ושלוש יחידות דיור ייקבעו להשכרה לא ישונו הוראות השימור של התכנית המאושרת .

	יש לפרט בסעיף 2.2 את מטרות התכנית בצורה מפורטת ולא בצורה כללית כפי שרשום . לשלוח הודעות אישיות לכל בעליי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית והחלטת הועדה הייתה **להפקיד את התכנית בתנאים** בעקבות שינוי ההחלטה בוועדה התעוררה בעיה בעניין המשך קידום התכנית בסמכות הוועדה המקומית. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר	
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	

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

1. התכנית תקודם מכוח סעיף 62 א א 16 ו 14 באופן שקומה אחת נוספת תהיה מכוח סעיף 16 וקומה נוספת תהיה מכוח סעיף קטן 14 והדירות לשכירות יהיו בהתאם לתוספת השישית לחוק – לתקופה של 20 שנה – סעיפים מתאימים יכנסו לתקנון ושטחי הבניה המוצעים יקבעו בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 50

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1329770**
סוג דיון:	**תיקון החלטה להפקדה**
מגיש התכנית:	**פוגל יעקב פוגל**
עורך התכנית:	**ברלב דן**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	1/10/24
כתובת	**יוסי בן יועזר 19 , גוננים**

גוש	חלקה	בשלמות
	28	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה תוספת בינוי על המאושר בתכנית 402925, במקביל להיתר שינויים בהליך- להלן :

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן :
2. תוספת חניות במפלסי חנייה 13.30-, 10.15-, 7.00- בהתאם לנספח הבינוי.
3. תוספת מחסן במפלס 10.15- ושינויים ביח"ד 1 בהתאם לנספח הבינוי.
4. קביעת תוספת להרחבת מרפסות בקומה שנייה ושלישית.
5. קביעת בינוי לתוספת בקומה חמישית במפלס 17.15+ בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
6. קביעת בינוי לתוספת בקומה שישית במפלס 20.30+ בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
7. קביעת שטחי בינוי ל 4379.89 מ"ר מתוכם :
8. 1781.87 מ"ר שטח עיקרי ו – 482.39 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. 207.06 שטח עיקרי ו – 1908.57 שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
9. קביעת 23 יח"ד (ללא שינוי מהמאושר).
10. קביעת קווי בניין לבניה .
11. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית.
12. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
13/11/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : במקביל לקידום תכנית זו, מקודם היתר שינוים שמספרו 2015/0320.02 ובשלב זה בהליך רישוי. יש להציג בנספח בינוי את המוצע במסגרת היתר השינויים על פי הסימונים המקובלים. בנוסף, יש לפ]רט בדברי ההסבר בהוראות התכנית את מטרת התכנית במקביל להיתר השינויים בהליך. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה. תנאי להפקדת התכנית עידכון חוו"ד מחלקת מידע.

	בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי הענין בחלקה והנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ״י סעיף 86 ד׳ לחוק התו״ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון 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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית והחלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים **בטעות נשרם בהחלטה כי יש לשלוח הודעות אישיות בדואר רשום .** על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר	
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 3. הוסעות אישיות יחולקו בתיבות הדואר של החלקה והחלקות המצרניות ולא יישלחו בדואר רשום. 4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 51

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1390715**
סוג דיון:	**תיקון החלטה להפקדה**
מגיש התכנית:	הקדש ע"ש הלנה שפורר ז"ל
עורך התכנית:	**ועומר בר עמית מנדלקרן**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**20/03/2025**
כתובת	**אור אלחנן 6 , רוממה**

גוש	חלקה	בשלמות
	183	כן
	162	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הקמת בניין מגורים, מסחר ומבנה לשימוש הציבור ברחוב אור אלחנן 6.

1. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מסחרי ושטח ציבורי פתוח למגורים ד' ודרך מוצעת.
2. קביעת מספר יח"ד ל- 65 יח"ד.
3. קביעת שטחי הבניה הכוללים ל – 15,375 מ"ר כוללים. מתוכם: 8,265 מ"ר שטחי בניה עיקריים (7,765 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 7,110 מ"ר שטחי שירות (1,110 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 6,000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 780 מ"ר שטח למרפסות. מוצעים למגורים 7,585 מ"ר (6,475 מ"ר שטחים עיקריים, 1,110 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, למסחר 890 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת, מבני ציבור 400 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת. בנוסף, 6,000 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
4. קביעת מספר הקומות ל – 15 קומות ו – 3 קומות תת קרקעיות.
5. קביעת קווי בניין לבניה.
6. סימון מבנים להריסה.
7. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים, מסחר, שטח לשימוש ציבורי.
8. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
9. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי.
10. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין רחוב פתח תקווה לרחוב אור אלחנן.
11. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

12. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה דרך השצ"פ למעבר רכב אל חניון המבנה ברחוב פתח תקוה.

13. שטח ממוצע ליח"ד 112 מ"ר (כולל ממ"ד).

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
29/06/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי התכנית מוצעת על רחוב אור אלחנן, הנמצא בסמיכות לרחובות מרכזיים ומוקדי תחבורה. עוד תציין הוועדה כי תכנית האב לשכונת רוממה קבעה כי גובה הבינוי במגרש יהיה עד 8 קומות. הוועדה סבורה כי התכנית דנן, המציעה 12 קומות מגורים מכל חתך תואמת את מגמת התכנון, וכן מציעה הפרשות מבונות ותוספת יח״ד להשכרה ארוכת טווח, בהתאם לכך הוועדה מאפשרת את החריגה מהמדיניות במקום. 2. הוועדה קובעת כי יתר השטחים למגורים מעבר למדיניות ישמשו להשכרה ארוכת טווח (בבעלות אחודה עם הוראות עבור תחזוקה), לפרק זמן של 15 שנים לכל הפחות. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 3. הוועדה קובעת כי קווי הבניין לחזית הפונה לרחוב פתח תיקווה יקבעו ל-0 עבור המסחר ו-3 עבור המגורים, לחזיתות הפונות ליעוד המגורים יקבע קו בניין 4, ולחזית לרחוב אור אלחנן יקבע ל-3. 4. הועדה קובעת כי יש לייצר חזיתות פתוחות ופעילות כלפי הרחובות כך שהמבנה יהיה חלק מהסביבה הקרובה ללא קירות אטומים שייצרו ניתוק מהרחוב. מפלסי המסחר ילוו את מפלסי הרחוב והדרך, ותקבע על כך סעיף סטיה ניכרת. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 5. יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומת הקרקע לרחוב פתח תיקווה יהיו למסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור ומבואות בלבד, וכי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע. על מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב יקבע בהוראות התכנית כי הוראות אלה מחייבות וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת. 6. המעבר המוצע בין רחוב תכלת מרדכי לרחוב פתח תיקווה יקבע בזיקת הנאה ויכלול מעבר נגיש ומדרגות בהתאם למופיע בנספח הבינוי. יקבעו הוראות מחיבות בהתאם. 7. לא תותר הקמת מרפסות זיז מעל הדרך. 6. תנאי לאכלוס המגורים יהיה מתן היתר לאכלוס השימושים המסחריים והציבוריים בתכנית ותיקבע על כך סטייה ניכרת. 7. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים, תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת תוספת 440 מ״ר עבור כיתות מעון וחצרות בנספח הבינוי של התכנית, בנוסף יקבע בהוראות בתכנית סעיפים בנוגע להפרשות מבונות בהנחיית לשכת התכנון, הוועדה קובעת כי יותר המרת השטח של ההפרשה ממעון למקווה וזאת בהתאם לתאום מול יועצת הפרוגרמתית של הוועדה, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובתאום מול לשכת התכנון. 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום יועץ התחבורה של הוועדה לפתרונות החניה המוצעים. 9. הוועדה קובעת כי 20% ממספר הדירות יהיו דירות בגודל של עד 60 מ״ר, זאת על מנת לאפשר תמהיל דירות בהתאם למדינות הוועדה. 10. תנאי לטופס אכלוס יהיה תיאום נטיעות עם אגף שפ״ע. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון יש לשמור על עומק אדמה גיננית של לפחות 0.5 מ׳ ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ׳. 11. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות שינוי 8 לתמא 1.

	12. תקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קו בניין, שימושים, מפלסי פיתוח, מספר קומות והפרשה המבונה, בהנחיית לשכת התכנון. 13. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד . 14. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם 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 הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 15. 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. 16. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
15/06/2025	***התכנית ירדה מסדר היום
21/05/2025	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : בהתאם לתכנית אב רוממה ניתן להקים מבנים בני 7 קומות ב- 240% בניה מרביים. התכנית מציעה מבנה בן 14 קומות מעל חזית מסחרית, סה"כ 15 קומות, סה"כ כ- 600% בניה מרביים בלי השטח המוצע למבני ציבור. בהתאם לתכניות אחרות שקודמו במרחב וביקשו אחוזי בניה הגבוהים מהמדיניות של תכנית האב יש לקבוע הפרשה משמעותית לצרכי ציבור ולקבוע כי 10 אחוז מהדירות יהיו דירות להשכרה לתקופה של 15 שנה לפחות דירות אלה יחויבו בהשכרה מיום מתן טופס אכלוס לתקופה של 15 שנים, לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות במסגרת תקופה זו. יח"ד להשכרה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי מחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת. שטח דירה להשכרה לא ייפחת מ 80 מ"ר . הערות בדבר הדירות להשכרה יעוגנו במסמכי התכנית בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה . לעניין השטחים הציבורים לאור המחסור הגדול בשכונה במעונות יום ובהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון נדרשת הפרשה בשטח בנוי במבנה של 441 מ"ר עבור 3 כיתות מעון יום ו-305 מ"ר שטחי חצרות. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם. בהמשך לנ"ל, מיקום מעון היום והגישה אליו מהרחוב יתואמו מול האגף למבני ציבור ויתוכננו בהתאם לדרישותיהם כתנאי להפקדה השטחים לצרכי ציבור והיקפם בנספחי בינוי יהיה מחייב. השטחים לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות

ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר.

יצויין בנוסף כי התכנית מציעה מקווה גברים במסגרת התכנית שאומנם לא יהווה הפרשה לצורכי ציבור אבל ישרת את הציבור- יש לקבוע הוראות מפורשות בעניין במסמכי התכנית .

קיים בשטח מעבר ציבורי לא סטטוטורי שמשמש את תושבי השכונה, המחבר בין רחוב פתח תקווה לרחוב אור אלחנן, חשוב לשמור על המעבר הזה. יש לבחון הזזת המעבר לצד המערבי של התכנית, בדומה למיקום הקיים היום. יש לקבוע את המעבר ביעוד שביל ברוחב של 3 מ' מינימום, ולא בזכות מעבר לציבור. יש לייצר מעבר רציף, ובטוח להולכי רגל.

קו הבניין יכלול את כל הבינוי המוצע, ולא יפתח מ- 4 מ', למעט קו בניין 2 מ' לכוון השביל בו יהיה מעבר ציבורי להולכי רגל. ניתן לקבוע קו בניין 0 עבור החזית המסחרית על רחוב פתח תקווה. יודגש כי קו בניין תת קרקעי הוא לבניה בתת הקרקע בלבד ולא למפלסים מתחת לכניסה הקובעת.

לא תותר הקמת מרפסות זיז מעל הדרך. יש להשמיט סעיף 6.1.1(11).

מוצעת בתכנית מעלית ציבורית שעולה רק לקומת הביניים בין שני הרחובות בה מוצע שטח ההפרשה לצרכי ציבור. יש לבחון אפשרות שמעלית זאת תגשר בין שני הרחובות, עבור הציבור הרחב. ותשמש כגישה לקומת המסחר ברחוב פתח תקווה. יש לקבוע כי המעלית תהיה באחזקה של המסחר.

תנאי להפקדה הוא תיאום ואישור אגף תושי"ה לתכנית התנועה והחנייה לרבות הכניסה אל החניה מתחום הדרך, מפרצי העלאה והורדה למעון יום, ופתרונות פריקה וטעינה, חניה עבור השימושים השונים בתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת היתר בניה ובתת הקרקע בתחום המגרש. יש לתקן סעיף 4.1.2א' חניה בהוראות התכנית.

התכנית תציג את שטחי הבניה המבוקשים. יש להשמיט כל ההערות מתחת לטבלת זכויות והוראות בניה, סעיף 5 לעניין תוספת שטחים והתרה של גלריות, קומה טכנית, קומות חניה, עובי קיר, תוספת שטחי אחסנה, מועדון דיירים, ניוד שטחים ממסחר למגורים והפוך, תוספת שטחי שירות תת"ק ושטחי מרפסות נוספים.

להשמיט סעיף 6.1.1(9) אשר קובע כי המפלסים בנספח הבינוי מנחים. נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניין.

להשמיט סעיף 6.1.1(10) המתיר הקמת פרגולות בנוסף למוצע בתכנית.

יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניין ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת נגישה בתיאום עם המחלקה למבני ציבור.

יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות. סטיה ממספר קומות היא סטיה נכרת, לא תותר תוספת קומות מעבר לנדרש, לתקן טבלה 5 בהתאם.

יש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי, תותר תכסית תת קרקעית מקסימלית של 80% לצורכי חלחול מי נגר. יש להוסיף סעיף חלחול מי נגר להוראות התכנית.

יש לקבוע גובה קומת מסחר על פי הנחיות מרחביות ל- 5 מ'.

יש לתקן גובה קומות מגורים טיפוסית עד 3.50 מ'. תותר הגבהה לקומת פנטהאוז

עד 3.80 מ'. יש לסמן גובה אבסולוטי ומידות בחתכים.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי 20% מכלל יח"ד יהיו עד גודל של 80 מ"ר .

יש לשנות את מפלס ה- 0.00 ביחס לרחוב פתח תקווה . יש להציג בבירור את לובי מבנה המגורים והגישה אליו מרחוב פתח תקווה. הכניסה מהרחוב תהיה נגישה.

יש להציג את חלוקת המחסנים ולמספר אותם. מחסן כל דירה יהיה בשטח של 8% משטח דירה או עד 20 מ"ר.

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 כלפי תחום הדרך. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין .

לסמן להריסה את כל האלמנטים הקיימים בתחום הדרך המוצעת . שיהרסו כתנאי לתחילת עבודות.

להוסיף סעיף הפקעה להוראות התכני ת.

להתאים בין שטח המגרש בטבלה 3.2 וטבלה 5 בהוראות התכנית.

גג הבניין יהיה גג מועיל כגון גג ירוק/חי/כחול/ עם פאנלים סולאריים .

מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בחניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות .

תנאי להיתר הריסה ראשון יהיה הגשת סקר אסבסט שהוכן ע"י סוקר אסבסט מוסמך .

התכנית חלה בתחום "אזורי בדיקות קרקע לתכנון" של המשרד להגנת הסביבה. יש לפנות למשרד להג"ס במחוז ירושלים ולרשות המים, ולקבל הנחיות להליך חקירת קרקע ומים בשטח התכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להגנ"ס ורשות המים והטמעת הנחיותיהם להליך הרישוי בהוראות התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

תנאי להיתר בנייה תיאום פתרון האשפה למגורים ולמסחר מול אגף התברואה.

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור ו בדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

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

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

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

	תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד מהמחלקות: רשות הכבאות, חח"י . לשלוח הודעות אישיות לכל בעליי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה . 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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה . הערות להוראות תכנית: בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. יש להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים "מעונות יום" . הערות לנספח ביוני: יש להציג תכניות ברורות וקריאות , לרבות מפלסים וגבהים אבסולוטיים בתכניות וחתכים וחזיתות, התאמה בין תכניות וחתכים וחזיתות, תכנית פיתוח כללית, קו קרקע טבעי, מידות קו בניין, קו כחול של התכנית בחתכים וחזיתות וכדו'. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבורים: מעון יום, החצר והשטחים שלהם.
22/01/2025	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את ייעוד החלקה הקיימת בין החלקה המיועדת לבניה לדרך.
	***התכנית ירדה מסדר היום

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית והחלטת הועדה היתה **להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים.**

יזם התכנית פנה למחלקה למדיניות תכנון בבקשה לשנות את השימוש הציבורי המוצע בבניין .

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

המלצת מהנדס העיר	
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	

הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

5. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש לשנות את ההפרשה המבונה המוצעת בתכנית במקום מעון יום של 440 מ"ר ל של 450 מ"ר, עבור שימושי חינוך/חברה/רווחה/קהילה שתשמש לפעילות כגון חדרי למידה/פעילות נוער/ וחללים רב תכליתיים לפעילויות חינוך שונות.
6. לאחר בחינה מחודשת של נתוני התכנית ומידע נוסף שקיבלנו באשר לבעלויות בשטח, והסכמים שנעשו בין הבעלים בשטח ליזמי התכנית, להלן חוות דעתנו המעודכנת לתכנית:

א. התכנית המוצעת מבקשת 14,085 מ"ר שטחים מרביים למגורים עבור 65 יחידות דיור, מתוכם 6,975 מ"ר שטחים עיקריים ו - 7,110 מ"ר שטחי שירות. לאור נתוני התכנית, נדרשת הפרשה לצרכי ציבור.

ב. על פי מידע שהתקבל במחלקה, הבעלות בקרקע מאפשרת את פעילותו של הקדש אשר עושה פעילות חשובה לנוער ברחבי העיר. לאור זאת בטרם הגשת התכנית נעשו תיאומים והסכמות מול ההקדש ויזמי התכנית, בכדי לאפשר את המשך פעילות ההקדש באמצעות העמותה.

ג. לאור האמור לעיל, ולאחר בחינת הצרכים העירוניים, נתוני התכנית והפרוגרמה שהוכנה לאזור התעשייה רוממה, נדרשת הפרשה מבונה בסדר גודל של 450 מ"ר, עבור שימושי חינוך/חברה/רווחה/קהילה שתשמש לפעילות כגון חדרי למידה/פעילות נוער/ וחללים רב תכליתיים לפעילויו ת חינוך שונות. יש לעגן בתב"ע מחויבות של יזמי הפרויקט לרישום הערת אזהרה לעניין הקדש.

ד. יש לתאם את הבינוי המוצע לשטחים הציבוריים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.

7. יתר הסעיפים שהתקבלו ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 52

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1395870**
סוג דיון:	**תיקון החלטה להפקדה**
מגיש התכנית:	**עיריית ירושלים**
עורך התכנית:	**אלבוים אהרון**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	28/04/2025
כתובת	**בר כוכבא 103 , הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה**

גוש	חלקה	בשלמות
	17	כן
	49	לא
	16	כן
	56	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הוראות התכנית
הריסת מבני ציבור קיימים המשמשים לבית ספר, גני ילדים והקמת מבני ציבור חדשים לשימושי חינוך, תרבות ,ספורט, חברה, שירותים ורווחה.
עיקרי הוראותיה
1. קביעת השימושים המותרים בשטח למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שטחי הבנייה בתחום התכנית – 39,700 מ״ר מירבי.
3. קביעת קווי בניין מירביים, לרבות קו בניין אפס לרחובות הגובלים.
4. קביעת הוראות לבינוי למבנים חדשים בגובה של עד שמונה קומות, בנוסף לקומת גג בשימוש לחצרות עבור מבני הציבור.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה והעתקה.
9. קביעת תנאים להליך הרישוי.
10. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
11. קביעת שלביות ביצוע.
12. קביעת הוראות להפקעה

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
21/05/2025	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ״י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : קווי בניין התכנית ממוקמת בסמוך לתחנת דלק הנמצאת בחלק הדרום מזרחי. התכנית תשמור על קווי בניין שנקבעו בתמ״א 18 מתחנת הדלק ובתיאום עם המחלקה

לאיכות הסביבה.

איכות הסביבה

התכנית קבעה הוראות בגין שימושים בתחום החלק הדרום מזרחי של תא שטח 2 הנמצא בתחום הרדיוס הנדרש לשמירת מרחק מתחנת דלק עפ״י הוראות תמ״א 18. השימושים בתחום הנ״ל יקבעו לאחר קבלת חוו״ד איכות הסביבה ובהתאם להוראות המחלקה.

על כן, סעיפים 4.1.2א 6, 6.1, 6.2, 6.3 יקבעו בהתאם לחוו״ד המחלקה לאיכות הסביבה.

לאור האמור, תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

היקפי בינוי

התכנית מציעה היקפי בינוי יחסית נמוכים בתא שטח 2 אשר הינו תא שטח רחב עם אפשרויות בינוי גדולות. על מנת להגיע לניצול מקסימלי של הקרקע ובינוי מיטבי, יש להגדיל את זכויות הבניה בתא שטח 2 ל140% סה״כ, התכנית מציעה כ - 100%.

תכנון

התכנית מציעה חניונים על קרקעיים (חתך 1 וחתך 2) המייצרים קירות גבוהים כלפי רחוב החי״ל, מעל תקרת החניונים המוגבהים מוצעים מגרשי ספורט, לא מקובל. יש לתכנן את החניון בתת הקרקע וכך שלא יהיו גדרות או קירות תמך כלפי הרחוב. יש לתכנן את מגרשי הספורט במפלס הרחוב ככל הניתן.

ירשם בהוראות התכנית כי גדרות בגבול החלקה יהיו בגובה של 1.2 מ׳ לכל היותר.

ירשם בהוראות התכנית כי קירות התמך שבתחום התכנית יהיו 3 מ׳ לכל היותר ומעבר לכך ידורגו ותוצע שתילת עצים בתחום המדורג. יש לתקן את סעיף 6.1.5 א. בהתאם.

יש להציע פריסת גדרות וחזיתות כחלק מנספח הבינוי.

יש להציג קו קרקע טבעי במסמכי התכנית. הבינוי ילווה את הטופוגרפיה הטבעית.

יש לציין בהוראות התכנית כי תהיה כניסה נפרדת לכל פונקציה בתכנית.

תנועה וחניה

יש להציג מפרצי חניה, מתחמי הורדה והעלאת תלמידים אשר יבחנו בשלב ההיתר.

התכנית מציעה זכות מעבר בחזית המערבית כחלק מהרחבת המדרכה, יש להסיר את זכות המעבר ולהציע יעוד דרך בתחום הרחבת המדרכה.

יש לרשום בהוראות התכנית כי בשלב ההיתר יבחן מעגל תנועה בצומת הרחובות החי״ל ולוחמי הגטאות.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף תושי״ה.

יש לרשום הוראות בגין מעבר ציבורי להולכי רגל בחלק הצפוני של התכנית אשר יקשר בין רחוב בר כוכבא לרחוב החי״ל. המעבר יבחן בשלב היתר בניה.

עצים

החניונים יתוכננו באופן כזה שתישמר כריתה מינימלית של עצים קיימים ותתאפשר נטיעת עצים ישירות לאדמה.

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).

יש לתקן את סעיף 6.1.6.4 ג בהתאם.

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.

תשתיות

לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. הקמת חדר שנאים יתואם בשלב היתר , בגין כך תירשם הוראה בתכנית.

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.

יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

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

כללי

התכנית תיערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

בסעיף 2.1 מטרת התכנית יש להוסיף כי "התכנית מציעה הריסת מבני ציבור קיימים והקמה של מבני ציבור חדשים תוך הגדלת זכויות בניה והוספת שימושי חינוך , תרבות ..."

תנאי להריסה של מבני ציבור קיימים יהיה מתן מענה חלופי התיאום עם מחלקות העירייה .

תנאי לקבלת היתר יהיה תיאום תכנון מול אגף למבני ציבור.

תנאי להריסת המבנים יהיה אישור אגף נכסים.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה רישום התצ"ר.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף שפ"ע.

תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. בהתאם לחלוקה החדשה כלל השטחים בתכנית זו ירשמו ע"ש עיריית ירושלים.

בטבלה 5 סעיף ה' יש להוסיף את החצרות המקורות כדלקמן : " אמצעי ההגנה או

	ההצללה וחצרות מקורות לא ייחשבו במניין השטחים״. בטבלה 5 סעיף (1) יש לתקן באופן הבא: ״ מותר לנייד שטחים מעל הקרקע למתחת הקרקע ומתחת לקרקע למעל הקרקע״. גורמים לחוו״ד – יש להשלים חוו״ד של המחלקות הבאות: איכות הסביבה, חברת חשמל. 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. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ״ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית החלטת הועדה הייתה **להפקיד את התכנית בתנאים** **מקשים להעביר את השלב של תיאום עם חברת חשמל כתנאי להיתר כדי לא לעכב את הפקדת התכנית** על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר	
להפקיד את התכנית בתנאים	

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

8. התיאום עם חברת חשמל ייעשה כתנאי להיתר בניה.
9. יתווסף סעיף לתקנון התכנית שמתיר במגרש שילוב של חדרי טרנספורמציה לחשמל.
10. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה משיכו לחול.

מספר סידורי: 53

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1296615**
סוג דיון:	**תיקון החלטה להפקדה**
מגיש התכנית:	**כלפה אורי**
עורך התכנית:	**אנגלנדר שפרה**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	03/06/2024
כתובת	**שרי ראובן 27 , רמות**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30732	129	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הכשרת בניה להרחבת דיור ותוספת קומה מתחת לכניסה , עבור יחידת דיור ברחוב שרי ראובן.

1. קביעת בינוי לתוספת בנייה במפלס -2.90 בקונטור הבינוי הקיים, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
2. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל- 296.20 מ"ר, מתוכם 266.30 מ"ר שטחים עיקריים (מהם 192.20 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 74.10 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו- 29.90 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
3. הגדלת מספר הקומות מ – 2 קומות וחלל גג רעפים ל- 2 קומות וחלל גג רעפים מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת .
4. קביעת קווי בניין .
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
25/09/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית תחת התנאים הבאים:

תוספת השטחים היא בהתאם למדיניות מתאר 2000 לאזור ללא ציפוף, ובכפוף לסעיף 62אא14 וסעיף 62אא15 לחוק התו"ב. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד, קווי הבניין, גובה המבנה ומספר הקומות. יש להוסיף הוראות לעניין שימור עצים קיימים. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור של הרשות לאיכות הסביבה. בצמוד לשטח התכנית בחזית המערבית קיים אתר טבע עירוני (נחל שמואל), עקב כך, יש לקבוע בהוראות התכנית כי אין לאפשר פריצת דרך וכניסת כלים למתחם דרך החזית המערבית. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה אטימה של כל החלל הפונה מערבה ואטימה של כל הפתחים הקיימים בפועל בשטח זה. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה בבניין שלא הוכשרו במסגרת תכנית זו. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות: תקנון- סעיף 1.4 – יש לציין סעיף בחוק לפיו התכנית בסמכות הועדה המקומית. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. לתן תחולה לנספח הבינוי – מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים.	

	סעיף 4.1.2ז' עתיקות – יש להשמיט את הסעיף. מדובר בתוספת למבנה קיים. סעיף 7.2 – יש לקבוע זמן משוער למימוש התכנית – 5 שנים. נספח בינוי יש לתקן את הנתונים בטבלת השטחים בנספח. יש להציג שטחי הבניה המוצעים בתכנית מכוח חוק התו"ב סעיף 62א(א) סעיפים 14,15.
26/06/2024	להוריד מסדר היום לבקשת מגישת התכנית

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 25/09/2024 , החלטת הועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.** התכנית אושרה להפקדה מכוח סעיפים 62א(א)(14) ו- (15) לחוק התכנון והבניה. מאחר ולא ניתן לקדם תכניות בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף 14 עבור הרחבות דיור , יש לתקן את ההחלטה ולהשמיט סעיף קטן 14. התכנית תקודם מכוח סעיפים (16), (15). על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר	
להפקיד את התכנית בתנאים	

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

11. סעיף 1 בהחלטה מתאריך 25.9.24 **מבוטל** – "מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית תחת התנאים הבאים: תוספת השטחים היא בהתאם למדיניות מתאר 2000 לאזור ללא ציפוף, ובכפוף לסעיף 62אא14 וסעיף 62אא15 לחוק התו"ב."

במקומו יבוא: מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית תחת התנאים הבאים:

תוספת השטחים היא בהתאם למדיניות מתאר 2000 לאזור ללא ציפוף, ובכפוף לסעיף 62אא לחוק התו"ב. – יש לצמצם את השטחים בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון

12. סעיף אחרון בהערות הטכניות לנספח הבינוי **מבוטל** – "נספח בינוי: יש לתקן את הנתונים בטבלת השטחים בנספח. יש להציג שטחי הבניה המוצעים בתכנית מכוח חוק התו"ב סעיף 62א(א) סעיפים 14,15."

במקומו יבוא: יש לתקן את הנתונים בטבלת השטחים בנספח. יש להציג שטחי הבניה המוצעים בתכנית מכוח חוק התו"ב סעיף 62א(א) בהתאם לסעיפים הרלוונטיים."

13. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25.9.24 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 54

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1356468**
סוג דיון:	**תיקון החלטה להפקדה**
מגיש התכנית:	**נאור אוריה**
עורך התכנית:	**שפירא יצחק**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**26/06/2025**
כתובת	**כנרת , מקור ברוך רח כנרת 17-15**

גוש	חלקה	בשלמות
	136	כן
	135	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

<u>התכנית מציעה הריסת 2 מבני מגורים טוריים צמודים ובניית מבנה מגורים חדש כדלהלן:</u>

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ד'.
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 732 מ"ר. מתוכם 505 מ"ר עיקרי ו- 227 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת המהווים 395% בניה מירביים.
3. קביעת סך היח"ד ל-11.
4. שטח יח"ד ממוצע: 66.5 מ"ר.
5. קביעת סך הקומות ל-5 וגג רעפים מוגבה על 2 קומות מרתף.
6. קביעת הוראות לבינוי מרפסות.
7. קביעת קווי בניין חדשים.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות הריסה ושלביות ביצוע.

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
04/08/2025	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : קו בניין קדמי : אין להציע בינוי בקו אפס לחזית זו בין היתר בשל רוחב הרחוב. יש לשמור על החצר הקדמית (צפונית) של המבנים הטוריים ההיסטוריים ולהתאים את חזית הבינוי למבנים סמוכים. גג רעפים : מוצע בינוי בגובה 4 קומות וגג רעפים מוגבה בחריגה ממדיניות מאושרת מע״ר צפון- לא מקובל. גג רעפים יהיה ללא הגבהת מדלפות הגג ובשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו. לא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב״א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח׳ שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

מרפסות: אין להציע 'מרפסות סוכה' קופצות בחזיתות. ניתן להציע מרפסות דמה ע"מ לאפשר 'מרפסות סוכה' בתיאום עם מח' השימור. ישנה חשיבות לשימור זכר הבניה הטורית באמצעות עיצוב חזיתות – יש לאשר עיצוב חזיתות בתיאום מול מחלקת שימור. ממ"דים: יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית. ניתן להציע פתח מאורך (או דמה). השלמת חוות דעת המחלקות: כבאות, תברואה, חברת חשמל, תושיה, ושפ"ע. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר. 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 בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 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 לחוק כתנאי להפקדת התכנית. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות הוראות התכנית: יש לעדכן טבלה בסעיף 3.2 את ייעוד הקרקע המאושר.	

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 4.8.2025, החלטת הועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים **אחד מסעיפי ההחלטה היה:** קו בניין קדמי: אין להציע בינוי בקו אפס לחזית זו בין היתר בשל רוחב הרחוב. יש לשמור על החצר הקדמית (צפונית) של המבנים הטוריים ההיסטוריים ולהתאים את חזית הבינוי למבנים סמוכים. לאחר בחינה נוספת עולה כי קיימים בחזית זו בניינים בקוו בניין אפס ואין מניעה לאשר זאת גם בתכנית דנן. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר	
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	

<u>להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</u>

14. הסעיף לעניין קו בניין קדמי " <u>קו בניין קדמי:</u> אין להציע בינוי בקו אפס לחזית זו בין היתר בשל רוחב הרחוב. יש לשמור על החצר הקדמית (צפונית) של המבנים הטוריים ההיסטוריים ולהתאים את חזית הבינוי למבנים סמוכים." **יבוטל, שכן ישנה בנייה בקוו בניין אפס בחזית הצפונית.**

15. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך <u>4.8.2025</u> ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 55

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1440973**
סוג דיון:	**תיקון החלטה להפקדה**
מגיש התכנית:	**אבו אחמד חאתם**
עורך התכנית:	**בשיר טויל**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**06/07/2025**
כתובת	**דרך בית חנינא 30 , בית חנינה**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30610	200	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הגדלת זכויות בניה עבור מבנה למסחר ותעסוקה, דרך רמאללה.

1. הגדלת זכויות בניה עבור מבנה למסחר ותעסוקה
2. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מסחר ותעסוקה למסחר ותעסוקה.
3. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
4. קביעת שטחי בניה מרביים.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת מספר הקומות המירבי ל- 10 קומות .
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת שימושים מותרים בתחום התכנית.

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
04/08/2025	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: במגרש על דרך רמאללה, מבוקשים כ 400% בניה מרביים, מעבר למה שנקבע במדיניות תכנית אב בית חנינה שועפט. מאחר ומדובר במבנה למסחר ותעסוקה שנמצא על ציר ראשי ותוואי רכבת הקלה עתידי הקו החום, ניתן לאשר אחוזי בניה החורגים מהמדיניות כפי שאושר בתכניות דומות בשכונה. מספר הקומות ייקבע ל 8 קומות מעל דרך רמאללה ועוד קומה מתחת למפלס

הכניסה לכיוון האחורי.

יש לתאם את התכנית מול צוות תכנית אב לתחבורה.

קו הבניין המזרחי כלפי ציר רק"ל ייקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מ' לפחות, בקטע המשיק לחלקה. ככל שנדרשת הרחבת זכות הדרך לשם כך, היא תהיה בייעוד דרך על חשבון המגרש.

לאחר הרחבת המדרכה ניתן לאפשר קוו בניין אפס לרקל.

בהתאם לאופי הרחוב והמבנים הקיימים, יש להציג תכנון המשלב ארקדות לחזית המזרחית, ולשלב הוראות בתקנון, בתיאום מחלקת תכנון.

גובה קומת המסחר בקומת הקרקע ועומק הארקאדה יהיו בהתאם להנחיות מרחביות.

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

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

תכסית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.

איכות הסביבה

המבנה המתוכנן יחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

גג המבנה יהיה גג מועיל וישמש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וכו' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה והמחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לשימושים במסחר. בנוסף, הצגת פרשה טכנית להשפעות הסביבתיות של בית אוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'.

נושא האוורור והמיזוג של המסחר יהיו יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה במסגרת היתר הבניה.

לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

יש לקבוע בהוראות התכנית, הנחיות לחילחול מי נגר.

תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה.

	פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום המגרש ועפ"י תקן. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת והכניסה אל החניון. כל השטחים התפעוליים לרכב כבד (מסחר וכו') יהיו בתת הקרקע או כחלק מקורה ממסת הבינוי של המבנה המוצע על מנת להימנע מפגיעה בחזות המרחב והמטרדים הנלווים לשימוש זה, ובהתאמה להנחיות המרחביות. 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 לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה. לשלוח הודעות אישיות לכל בעליי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 4.8.2025, החלטת הועדה הייתה **להפקיד את התכנית בתנאים**. מגרש על דרך רמאללה, מבוקשים כ - 400% בניה מרביים בעשר קומות, בהתאם למדיניות תכנית אב בית חנינה שועפט, למגרשים ביעוד תעסוקה לאורך רחובות ראשיים. מספר הקומות שאושר בהחלטת הועדה המקומית 8 קומות מעל דרך רמאללה, ועוד קומה מתחת למפלס הכניסה לכיוון האחורי.

היות וניתן לאשר 10 קומות, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר	
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	

הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

16. סעיפים 1-2 בהחלטת הועדה המקומית מתאריך 4.8.25 **מבוטלים**:
"במגרש על דרך רמאללה, מבוקשים כ 400% בניה מרביים, מעבר למה שנקבע במדיניות תכנית אב בית חנינה שועפט. מאחר ומדובר במבנה למסחר ותעסוקה שנמצא על ציר ראשי ותוואי רכבת הקלה עתידי הקו החום, ניתן לאשר אחוזי בניה החורגים מהמדיניות כפי שאושר בתכניות דומות בשכונה.
מספר הקומות ייקבע ל 8 קומות מעל דרך רמאללה ועוד קומה מתחת למפלס הכניסה לכיוון האחורי."

במקומם יבוא: "במגרש על דרך רמאללה, מבוקשים כ - 400% בניה מרביים בעשר קומות, בהתאם למדיניות תכנית אב בית חנינה שועפט, למגרשים ביעוד תעסוקה לאורך רחובות ראשיים. מאחר ומדובר במבנה למסחר ותעסוקה שנמצא על ציר ראשי ותוואי רכבת הקלה עתידי הקו החום, ניתן לאשר 400% אחוזי בניה ועשר קומות.
מספר הקומות ייקבע ל- 10 קומות מעל דרך רמאללה."

17. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 4.8.25 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 56

פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	**1337161**
סוג דיון :	**תיקון החלטה להפקדה**
מגיש התכנית :	**ישר שמשון דרוויש**
עורך התכנית :	**גלר דינה**
סמכות :	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה :	**14/11/2024**
כתובת	**, גבעת המטוס**

גוש	חלקה	בשלמות
	48	לא
	49	לא
	117	לא
	118	לא
	76	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

תוספת שטח ויחידות דיור לשם הקמת מבנה מגורים בן 7 קומות הכולל 13 יח״ד וחנייה בתת״ק.

עיקרי והוראות התכנית:

1. תוספת שטחים וקביעת שטחי בניה מרביים בסך של 2,905 מ״ר, מתוכם 1,198 מ״ר עיקרי ו-307 מ״ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-1,400 מ״ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
2. קביעת 13 יח״ד סה״כ, וקביעת מספר יח״ד מירבי, (תוספת של 5 יח״ד ביחס למאושר).
3. קביעת מספר קומות מירבי בסך של 7 קומות מעל הכניסה הקובעת, ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
4. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית
5. קביעת קווי בניין מרביים
6. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים בהליך הרישוי .

צפיפות הבינוי המתקבלת היא 18 יח״ד לדונם, ושטח ממוצע של 92 מ״ר ליח״ד.

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
20/02/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : סעיף 5 בהחלטת הוועדה מיום 11.12.24 יעודכן בעניין מיקום הכניסה לחנייה- יש לתקן את התכנית ולמקם את הכניסה לחנייה בצד המערבי העליון של התכנית.

	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 11.12.2024 ימשיכו לחול.
11/12/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית , מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : ע"פ מסמך המדיניות של גבעת המטוס ניתן להציע גובה בינוי של עד 6 קומות. במסגרת התכנית מוצע גובה בינוי של 7 קומות, ניתן לאפשר זאת מאחר והדבר נקבע במסגרת התכנית המאושרת. התכנית מציעה כ-213% אחוזי בנייה מרביים , חריגה של 13% מהמדיניות, יש לצמצם את היקף אחוזי הבנייה לעד 200% בנייה מרביים. קו הבניין המסומן בתשריט מצב מוצע של מטר אחד בלבד אינו מקובל, יש לתקן את קווי הבניין לפי המדיניות של 3 מ' קדמי וצידיים, ו-4 מ' אחורי. ולהסיט את הבניין לצד דרום בהתאם לקווי הבניין, כמו"כ, הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות שטחי המרפסות. התכנית מציעה את מיקום האשפה ומערכות בדופן הצפונית של התכנית, יש לתכנן את המערכות בתוך מסת הבניין, ולתאם בשלב קבלת ההיתר את מיקום האשפה וגודל החדר מול אגף תברואה. רמפת הכניסה לחניון אינה מקורה ברובה, וכן ממוקמת בחלק הגבוה של המגרש ביחס לקק"ט, בנוסף מאחר והבניין יוסט לכיוון דרום של המגרש עקב השינוי בקו בניין כאמור לעיל, יש למקם את הכניסה לחניון בצד הצפוני של המגרש ובכך להיות בנקודה הנמוכה של המגרש ביחס לקק"ט, וכן להציע קירוי לחניון. כמו"כ, יש לקרות ככל הניתן את רמפת החנייה ולהימנע במופע גלוי. יש להציע גינון מעל קירוי הרמפה. בכפוף לאישור אגף תושי"ה. תכסית החניון התת קרקעית תהיה עד 80 אחוז משטח התכנית ותוצע אדמה גננית בעומק של 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים בגורים בתחום התכנית. לחילופין היות ומדובר על חלקה קטנה ניתן יהיה לאפשר תכסית של 100 אחוז תוך מתן מענה לחלחול מי נגר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב ההיתר. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפיי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות, מלבד ההוראות בנושא האיחוד וחלוקה שנקבעו בתכנית 14295, וכן לקבוע יחס של כפיפות לתכנית 5166ב. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות : אגף תושי"ה אגף שפ"ע- המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תברואה, הרשות הארצית לכבאות והצלה, צוות בקרת תכנון פיזי. 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. 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 לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית 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. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות בסעיף 1.2 יש לתקן את שטח התכנית ל-708 מ"ר יש לציין בטבלה 5 את מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת. בנספח הבינוי יש לתקן ולציין את קומת המרתף 2-. בהוראות התכנית בסעיף סטייה ניכרת יש להסיר את סעיף ג', ולהוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי.	

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 20/02/2025, התכנית הובאה לתיקון החלטה, והחלטת הועדה הייתה כי **סעיף 5 בהחלטת הוועדה מיום 11.12.24 יעודכן בעניין מיקום הכניסה לחנייה- יש לתקן את התכנית ולמקם את הכניסה לחנייה בצד המערבי העליון של התכנית.** לאחר בדיקה מול מח' בקרת תכניות, התברר כי כוונת תיקון התכנית אינה הייתה למקם את הכניסה לחניון מהצד המערבי, אלא למקם את הכניסה לחנייה מצד המזרחי העליון של התכנית, וכפי המסומן בנספח הבינוי. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן שוב את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 18. סעיף 1 בהחלטת הוועדה מיום 20/02/2025 יעודכן בעניין מיקום הכניסה לחנייה- יש למקם את הכניסה לחנייה בצד **המזרחי** העליון של התכנית כמסומן בנספח הבינוי. 19. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 11.12.2024 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 57

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1425867**
סוג דיון:	**תיקון החלטה להפקדה**
מגיש התכנית:	**קליין ישראל**
עורך התכנית:	דינה גלר
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	15/05/2025
כתובת	**תכלת מרדכי 14 , רוממה**

גוש	חלקה	בשלמות
	175	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

השלמת קומת גג להרחבת יח"ד, הרחבות יח"ד קיימות, הכשרת חריגות בנייה ומרפסות בבניין מגורים, בניין B, רחוב תכלת מרדכי 14, רוממה.

1. תוספת בניה בבניין B כמפורט להלן:

- הכשרה של מרפסות, תוספת בניה, ביטול ממ"ד קיים, לשם הרחבת שלוש יח"ד קיימות בקומה ו'.
- השלמת קומה ז' להרחבת יח"ד מס' 27 והכשרה של מרפסות.
- תוספת חדר מדרגות פנימי מתוך יח"ד ליצירת גישה אל גג פרטי על חלק מהגג בקומה העליונה.
- הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים ב – 150 מ"ר (110 מ"ר שטחי בניה עיקריים, 40 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת), וקביעתם לסך של 9,854.25 מ"ר. מתוכם: 5,549 מ"ר שטחי בניה עיקריים (4,934.21 מ"ר מעל הכניסה הקובעת,614.79 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 4,305.25 מ"ר שטחי שירות (1,032.73 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 3,272.52 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 50 מ"ר שטחי מרפסות.
3. שינוי קווי בניין.
4. קביעת הוראות בגין הריסה.
5. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי.

קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית..

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
09/07/2025	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מוצעת תוספת בניה והכשרת מרפסות זיז בקומות ו, ז', וקומת הגג בבניין b. נספח הבינוי יציג את קומת הקרקע ופיתוח שטח, קומת הגג, ושלוש הקומות בהן מוצעת תוספת בניה בלבד. חתכים וחזיתות יציגו את כל קומות הבניין. נספח הבינוי יתוקן בהתאם. לא ברור ממסמכי התכנית מה מבוקש להכשרה, כתוספת בניה חדשה או להריסה. יש לתקן תכניות, חתכים וחזיתות בהתאם למבוקש ולקיים בשטח, ובהתאם להיתרי הבניה ותכניות מאושרות. יש לסמן בניה מוצעת בקו אדום רצוף, בניה להכשרה בקו אדום מקווקו, אלמנטים המוצעים להריסה בקו צהוב. לפי ה-gis העירוני נראה כי קיימות סגירות וחריגות בניה בחזיתות הבניין שאינן מוצגות בנספח הבינוי. יש להציג תמונות עדכניות של הבניין מכל הכיוונים ולוודא התאמה לנספח הבינוי. עבירות בניה בחזיתות בקומות שלא יפורטו בנספח הבינוי יוצגו בחתכים וחזיתות. יש לתקן בתיאום מחלקת תכנון העיר. תותר השלמת הקומה העליונה – קומה ז', בקונטור המבנה הקיים, ותוספת חדר מדרגות ליציאה אל הגג למרפסת גג, לשם הרחבת יח"ד הקיימת בקומה ז'. בהמשך לנ"ל, יש להציג הוכחת בעלות בשטח הגג הקיים בו מוצעת תוספת בניה והצמדה לדירה אחת, או הסכמות בהתאם לחוק, לבניה ושימוש בגג המשותף. ככל ולא יהיו הסכמות או שהגג אינו בבעלות בעלי דירה 27, יבוטל הבינוי המוצע על הגג ומרפסת הגג הפרטית. חדר המדרגות החדש אל הגג, מתוך דירה 27, חוסם את היציאה מחדר המדרגות המשותף לכל דיירי הבניין. יש להציג גישה דרך גרעין המדרגות המשותף לכל דיירי הבניין. לתקן בתיאום מחלקת התכנון. יש להציג מיקום המערכות הטכניות על הגג המשותף, בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף בהוראות התכנית כי לא תותר סגירת מרפסות זיז. לא תותר הריסת ממ"ד מאושר וקיים והקמת חדר מחוזק במקומו. יש לתקן תכנון דירה 22 בקומה ו'. - יש לאפשר הוצאת מרפסת דרך הסלון שתתחבר למרפסת שבוצעה בפועל וביטול יציאה מהממד . תנאי לתחילת עבודות לדירה זו יהיה החזרת הממ"ד בהתאם להיתר בניה של הבניין . קווי הבניין המוצעים בבניין b יסומנו בהתאם לבינוי הקיים והמוצע בתכנית זו, ובבניין a בהתאם למאושר. יסומן קו בניין נפרד למרפסות זיז. יש לתקן את מסמכי התכנית בתיאום מול מחלקת התכנון. לציין מידות לקווי בניין בנקודות המצומצמות מגבול החלקה.

להשמיט סעיף 4.2.1.א. ה. "מודגש בזאת כי תוספות הבניה המוצגות בנספח הבינוי נספח מספר 1, כתוספות בניה מאושרות מכוח תכנית 0573097 תקפות אף על פי שבסעיף 1.6 של תכנית 1425867 זו, סומנה התכנית כמוחלפת."

תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הבנייה ללא היתר של מגיש הבקשה להיתר.

יש לקבוע יחס כפיפות לתכניות המאושרות. כל ההוראות של התכניות המאושרות 573097, 168716, 12116, ימשיכו לחול פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו.

יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לעניין יח"ד, מספר קומות, גובה הבניין.

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

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

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

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

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות תכנית:

יש לתקן את שטח התכנית בכל הסעיפים: 1.2, 3.2 ובטבלה שבסעיף 5 י,ל- 1,909 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.

טבלת זכויות והוראות בניה סעיף 5 – יש לציין מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

יש לציין זמן משוער למימוש התכנית בסעיף 7.2 לחמש שנים.

תשריט מצב מאושר:

יש לתקן את קו הבניין.

יש לתקן את הגרפיקה של מפת מדידה, יש ריבועים על כל המספרים.

נספח בינוי:

	יש לסמן מפלסים על גבי החתכים. יש להעביר את החתכים דרך השטחים המוצעים בתכנית. חתך a-a לא תקין, יש לתקן ולהעביר את החתך דרך השטח המוצע. יש לתקן חזיתות, חתכים ותכניות וגרפיקה כמקובל.

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית, החלטת הועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים** **הוגש מסמך המעיד כי הגג צמוד למגיד התכנית ולכן יש לבט לאת הסעיף המתאים בהחלטת הוועדה** על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר	
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	

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

20. הסעיף הבא מהחלטת הוועדה הקודמת יבוטל:
"בהמשך לנ"ל, יש להציג הוכחת בעלות בשטח הגג הקיים בו מוצעת תוספת בניה והצמדה לדירה אחת, או הסכמות בהתאם לחוק, לבניה ושימוש בגג המשותף. ככל ולא יהיו הסכמות או שהגג אינו בבעלות בעלי דירה 27, יבוטל הבינוי המוצע על הגג ומרפסת הגג הפרטית."
21. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 9/7/2025 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 58

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1367598**
סוג דיון:	**תיקון החלטה להפקדה**
מגיש התכנית:	**מלכה יוסף**
עורך התכנית:	**ירמיצקי עודד**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	25.12.24
כתובת	**אביר יעקב , נוה יעקב**

גוש	חלקה	בשלמות
30649	79	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת קומה חמישית, הרחבת בניה והכשרה של בניה ללא היתר, פיצול שתי יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות. אביר יעקב 34, נווה יעקב.

1. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן:

בקומות קרקע, 1, 2, 3, לשם הרחבת יח"ד הקיימות ופיצול שתי יח"ד לתוספת 2 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

תוספת קומה חדשה מעל הבניין לשם תוספת של שתי יח"ד חדשות.

2. הגדלת שטחי בנייה וקביעתם ל – 699 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם 653 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו – 46 מ"ר שטחי שירות, מעל הקרקע. בנוסף, 125 מ"ר שטחים למרפסות.
3. תוספת 4 יח"ד חדשות וקביעת מספר יח"ד ל - 8.
4. הגדלת מספר הקומות מ – 4 קומות מעל הכניסה ל – 5 קומות מעל הכניסה הקובעת.
5. קביעת קווי בנין לבניה.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
7. קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבניה.
8. קביעת הוראות להריסה.

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
04/08/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

יש לבחון אם תוספת שטחי הבניה המוצעת בתכנית עומדת בסעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה. ככל ותוספת זו עוברת את מכסת שטחי הבניה שאפשר לבקש בסמכות הועדה המקומית, צריך יהיה לצמצם את הבינוי המוצע בתיאום מול מחלקת התכנון.

גבול התכנית יכלול חלקה 79 בשלמות. יסומן בצד הדרום מערבי יעוד למבני ציבור בתא שטח נפרד כמאושר. בהוראות התכנית יצוין כי חלות על תא שטח זה הוראות תכנית 3822ב' למגרש 4p.

בקומה 3.00- החפורה בלי היתר קיימות שתי יח"ד לא מוסדרות. בנוסף לסימון השטח לאטימה , יש לציין 2 יח"ד קיימות בלי היתר על גבי התכנית בנספח הבינוי.

לתקן קווי הבניין בהתאם לבינוי הקיים והמוצע בתכנית.

בתשריט מצב מוצע ותכניות וחתכים וחזיתות בנספח הבינוי יסומנו מידות לקווי בניין מגבול החלקה בצורה ברורה.

עבור 4 יח"ד חדשות המוצעות בתכנית, מוצעים שני מקומות חניה בתחום הגינה במכפילי חניה בלי תכנון אופן הגישה אל החניה. המגרש צמוד לרחבת סיבוב סמוכה לגינה ציבורית ברחוב ללא מוצא. יש להוסיף מקומות החניה הנדרשים על פי תקן בתחום הרחוב, על ידי הארכת מפרץ החניה והמדרכה הקיימים בחזית הבניין, תוך סימון חלק מהחלקה עם זכות מעבר לציבור, לצורך הארכת המדרכה לאורך המפרץ על חשבון הגינה הפרטית. מצב זה יאפשר מעבר בטוח להולכי רגל לגינה הציבורית וימנע תימרון כלי רכב נכנסים ויוצאים ממתקן החניה בתחום המדרכה. פתרון החניה יוצג כתנאי להפקדת התכנית. תנאי להוספת יח"ד בהיתר הבניה יהיה הקמת מקומות החניה הנדרשים על פי תקן. יש לקבל אישור תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית.

אין התאמה בין המרפסות המבוקשות בתכניות, מוצגות בחתכים וחזיתות והקיימות בשטח. מרפסת קיימת בקומה 3 נמצאת מעל מרפסת גג מוצעת להכשרה בקומה 2. יש להבהיר אם מדובר במרפסת זיז קיימת בקומה 3 או מבוקשת כחדשה בתכנית. מרפסת זיז מוצעת בקומה 4 לסמן כחדשה. התכנון יתוקן בתיאום מחלקת התכנון.

בהמשך לנ"ל, בקומה 2 מוצעת מרפסת גג בשני מפלסים שונים. יש לתקן את המפלס ליצירת מרפסת במפלס אחיד.

לוודא התאמה מושלמת בין המאושר בהיתרי בניה והמוצע בתכנית כתוספת חדשה, הכשרה או הריסה. למשל: לסמן הכשרת בניה במפלס 6.20+ בקו אדום מקווקוו ב – ב.

לסמן להריסה בתשריט ובנספח הבינוי מחסן שהוצב מחוץ לחלקה בתחום הגינה המאושרת מדרום לתכנית. אין צורך לכלול בתחום התכנית. יצוין בהוראות התכנית כי תנאי בהיתר הבניה יהיה הריסת עבירות הבניה בתחום של מבקש הבקשה להיתר.

רחוב אביר יעקב היה מוקד תחלואה בלישמניה ולכן חשוב לוודא שהעבודות לא

מותירות בשטח דרדרת, עודפי עפר וכדומה שיכולים להוות בית גידול פוטנציאלי לשפני סלע. יש לקבוע בתנאים בהיתר הבניה תנאי לטופס 4 שהקבלן בשטחו יבצע ניקוי פסולת קיימת בשולי הבניין.

להתאים שטח המגרש בהוראות התכנית בטבלה 3.2 בין המצב המאושר והמצב המוצע והמצוין בטבלה 5.

לציין בסעיף 4.1.1 שימושים – שימוש למגורים.

לציין בסעיף 4.1.2 ג – כי יותר קירוי המעבר בין הדירות בקומה 4, מפלס 12.40+.

סעיף 4.1.2ה' ניהול מי נגר לתקן ל – 20% חלחול מי נגר.

להשמיט הערות מתחת לטבלה 5 בהוראות התכנית לעניין חישוב עובי קיר בהיתר הבניה, והערה לעניין ניוד שטחים בתוך קווי הבניין.

להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, מספר קומות ומספר יח"ד.

להשמיט סעיף 6.2.1 עתיקות מהוראות התכנית מדובר בתוספת והרחבות בבניין קיים.

לתקן שלבי הביצוע באופן שתוספת הבניה בחזית הבניין תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יתאפשר בגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. תוספת הבניה בחזית האחורית תהיה בהינף אחד. תוספת הקומה על הגג תהיה בהינף אחד ואחרי השלמת תוספת הבניה בקומה 3 העליונה.

יש לתקן מועד משוער למימוש התכנית בסעיף 7.2 בהוראות התכנית ל – 7 שנים.

להציג את המתקנים המשותפים על הגג בתכנית קומת הגג.

לא לסמן ריבוע אדום בתכניות הקומות בנספח הבינוי סביב ציון יח"ד חדשה.

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

תנאי להוצאת היתר בניה- רישום תצ"ר.

חלוקה ו /או רישום

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

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

	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון 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 עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
05/02/2025	להוריד מסדר היום לבקשת היזם
05/02/2025	להוריד מסדר היום לבקשת היזם

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 4.8.25, החלטת הועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

בהחלטת הועדה נכתב כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

התכנית מבקשת הרחבות דיור ותוספת יח"ד במגרש מאושר למגורים. בחלקה ישנם מספר ייעודי קרקע שאינם תואמים את גבולות החלקה. הוחלט כי גבול התכנית יהיה בהתאם לגבולות החלקה בשלמות. התכנית מקודמת בסמכות הועדה המקומית, ולא ניתן לתקן את ייעודי הקרקע בהתאמה לגבולות החלקה. בהתייעצות עם מחלקת המידע התכנוני הוסכם שניתן לקדם את התכנית בתחום המאושר ביעוד מגורים בלי לשנות את שאר היעודים המאושרים בחלקה.

בהמשך לנ"ל, לא נדרש אישור תצ"ר כתנאי להוצאת היתר בניה ויש לבטל את הדרישה.

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

המלצת מהנדס העיר	
להפקיד את התכנית בתנאים	

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

22. סעיף מספר 24 בהחלטת הועדה מתאריך 4.8.25 **מבוטל**: "תנאי להוצאת היתר בניה- רישום תצ"ר. חלוקה ו /או רישום
מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח."

23. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 4.8.25 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 59

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**2510ב**
סוג דיון:	**תכנית בינוי**
מגיש התכנית:	**בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ**
עורך התכנית:	**מילבואר אייל - אורית**
סוג תכנית:	**תכנית בינוי**
כתובת	**אריה בן אליעזר 90 , גילה**

גוש	חלקה מ	בשלמות
28046	38	כן
28046	57	כן
28046	39	כן
28048	26	כן
28048	39	כן
28048	40	כן
28048	45	כן
28048	44	כן
28048	3	כן
28048	4	כן
28048	5	כן
28048	38	כן
28048	7	כן
28048	6	כן
28048	47	לא
28046	58	כן
28046	56	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

אישור תכנית בינוי ע"י צוות מהנדס העיר - תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית 101-532325.

חברת עמידר יוזמת תכנית המבקשת לחדש ולחזק את מתחם "מרכז הקליטה" בשכונת גילה הן מבחינה פיזית והן מבחינה חברתית ע"י ציפוף המרחב הקיים, בתוספת של 1037 יח"ד, בהליך של בינוי-פינוי-בינוי.
המתחם הינו מתחם מגורים ישן בן 287 יח"ד מהן 178 בבעלות עמידר ו109- בבעלויות פרטיות, ובליבו יש מקבץ גדול של בניני ציבור עירוניים. מתחם "מרכז הקליטה" ממוקם על גב רכס גילה, ומוקף ברחוב אריה בן-אליעזר ממזרח, צפון, ומערב ורחוב ורדינון בדרום.
התכנית מציעה הקמת שכונה בת 1324 יח"ד במרקם מגוון המשלב מבנים רבי-קומות ומבנים מרקמיים, מופע הבינוי המוצע ייצפה באופן בולט מחלקים נרחבים בעיר. התכנית מגדירה תמהיל דירות מעורב הנותן מענה לדיור איכותי לטובת הדיירים הקיימים והתושבים החדשים. התכנית כוללת שמירה על ערכים ומאפיינים מקומיים בעזרת שמירה על מערכת תנועת הולכי הרגל הקיימת. בנוסף התכנית מציעה פיתוח ושדרוג המרחב הציבורי, עיבוי ותוספת מבני ציבור, תוספת שטח ציבורי פתוח, תוספת שטחי מסחר ותוספת מערך חניונים תת-קרקעי.

תיאור תכנית בינוי
תכנית בינוי לאישור הכוללת את העמדת המבנה ,הסדרי חניה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתיות, גדרות, וחומרי גמר אישור התכנית מהווה תנאי להיתר בניה מתוקף תכנית 101-532325. תכנית הבינוי תואמה עם אדריכל העיר והצוות שלו. במפלס הגג מותרת הקמת שטח טכני מקורה למערכות הבנין, גודלו ומיקומו יאושרו בתכנית בינוי כמפורט לעיל. התכנית מציעה בינוי כדלהלן: - 8 מבני מגורים מרקמי בני 12 קומות. - 6 מגדלים מגורים מעורבי שימושים בני 28 – 36 קומות. - 3 מבני ציבור. - מבנה מסחר להנגשת מפלסי קרקע. קביעת סך יח"ד בהיקף של 1,324 יח"ד. מדובר על תוספת 1,036 יח"ד ל-288 יח"ד הקיימות. סך שטחי בניה עיקרי ושירות מעל הקרקע למבנ"צ: 7,765 מ"ר.

המלצת מהנדס העיר
לאשר את תכנית הבינוי
<u>הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:</u> 1. יש להוסיף מספר חתכים נוספים המציגים את הבניה החדשה בהתייחס לרחובות הסובבים. 2. יש לתאם מול מחלקת התכנון את כל החתכים של הבניינים והמפלסים של הכיכרות המוצעות מתוך מטרה שיהיו מיטביים והמפלסים יהיו נכונים בהתייחס לגבהים של הרחובות הסובבים וכלפי פנים המתחם הציבורי.

מספר סידורי: 60

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**934463**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	**עירית ירושלים**
עורך התכנית:	**אלבוים אהרון**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	
כתובת	**יצחק דוד מן , גבעת מרדכי השטח הינו בן רחוב מן למעלה שלמה בן פתחיה הלוי**

גוש	חלקה	בשלמות
30184	200	כן
30184	130	כן

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
24/07/2025	בהמשך לבקשת המתנגדים למתן ארכה להגשת התנגדויות, הוועדה מחליטה להיענות לבקשה ולהאריך את תקופת הגשת ההתנגדויות ב-7 ימים.
23/03/2025	1. בהמשך לפניית מחלקת תכנון עיר בעיריית ירושלים, בעניין הצורך לתת מענה לחוסר במבני ציבור בהתאם לצרכי השכונה, באמצעות התכנית המוצעת, והקושי במתן פתרון חניה בתוך תחומי המגרש, הוועדה שבה ובחנה את מסמכי התכנית וכן את החלטותיה מיום 07.05.2023 ומיום 03.03.2024. 2. הוועדה תציין כי היא רואה חשיבות רבה במתן מענה לצרכי ציבור באמצעות העצמת שטחי ציבור קיימים תוך ניצול מיטבי של משאב הקרקע הציבורית. יובהר כי מדובר בשכונה קטנה, לאור והשימושים המוצעים צפויים לשרת את תושבי השכונה בלבד, הטופוגרפיה המשופעת המשמעותית של המגרש והקרבה לקווי רק"ל עתידיים, הוועדה סבורה כי לא נדרש ולא ניתן לספק מקומות חניה עבורם. 3. לאור האמור, הוועדה קובעת כי סעיף 2 בהחלטה מיום 03.03.2024 וכן סעיפים 4 ו-8 בהחלטתה מיום 07.05.2023 לעניין החניה ושטח בית הכנסת, יבוטלו. 4. בהמשך אמור, ובהתאם לטבלת התפלגות השטחים לשימושים השונים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, כפי שנמסרה ע"י עורך התכנית, הוועדה מחליטה כי שטחי בתי הכנסת יצומצמו מ 2,088 מ"ר ל 800 מ"ר עבור בית כנסת אחד. 5. יתר הסעיפים מהחלטות הוועדה מיום 07.05.2023 ומיום 03.03.2024 יוותרו בעינם.
03/03/2024	החלטה בהמשך לפניית עורך התכנית, הוועדה שבה ובחנה את מסמכי התכנית וכן את החלטתה מיום 07.05.2023. 1. הוועדה מחליטה כי בהמשך לתיאום שנערך עם צוות תכנית אב לתחבורה, לא נדרש לצמצם את ייעוד השביל המוצע ממזרח וממערב. 2. בהמשך לעמדת יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה מחליטה כי יותרו פתרונות חניה שאינם בתת-הקרקע ובתחום המגרש בתיאום עם יועץ התחבורה של

	הוועדה. 3. שלביות הביצוע תקבע בתיאום עם לשכת התכנון תוך מתן גמישות לעניין זה. 4. הוועדה מקבלת את גובה הקומות המוצע זאת על מנת לאפשר תפקוד מיטבי של הספרייה המוצעת. 5. גובה הגדרות יקבע בהתאם לתקנות לעניין זה לעת מתן היתר בניה. 6. יתר הסעיפים מהחלטת הוועדה מיום 07.05.2023 יוותרו בעינם.
10/09/2023	ירד מסדר היום.
07/05/2023	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציג הועדה המקומית, מחליטה הוועדה לקבל את המלצת הועדה המקומית ולהפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים : 1 .הוועדה בחנה את הבינוי המוצע בתכנית בהתאם לתכנית מתאר 2000 המשמשת כמדיניות. הועדה התרשמה כי מדובר בתכנית התואמת את תכנית המתאר. 2 .יש לצמצם את ייעוד השביל המוצע ממזרח וכן ממערב בהתאם לתוואי הדרך המאושרת. 3 .יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי של היתר בנייה בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים בייעוד דרך ושביל, וכן למדרכות הסמוכות לתכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכי תנאי למתן תעודת גמר למבנה יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה. 4 .פתרונות החניה יוצעו בתחום המגרש ובתת-הקרקע בלבד. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. 5 .תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה והטמעת הערותיו. 6 .תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של הוועדה והטמעת הערותיה. 7 .המתקנים והתשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על קרקעי ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על הגג. 8 .השטחים הציבוריים יקבעו בהתאם למוצע בתכנית וכן בהתאם לעדכון החלטת הוועדה

	המקומית מיום 2022.07.13 להגדלת שטח בית הכנסת ל- 000,2 מ״ר. 9 .יקבע בהוראות התכנית סעיף שלביות ביצוע, הבניה תבוצע בהינף אחד. 10 .תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה, בתיאום עם אגף שפ״ע. 11 .ממוצע גובה קומה יהיה 5.4 מטר. עבור קומת אולם התפילה יותר גובה קומה עד 8 מ׳ כולל עזרת נשים. 2 .יותר ניוד של עד 5% מסך השטחים בתכנית בין השימושים המוצעים. 13 .יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לטיפול במי נגר. 14 .יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בינוי , מס׳ קומות. 15 .גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 2.1 מ׳. 16 .תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהנחיית 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 .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.
25/12/2022	ירד מסדר היום.
30/10/2022	החלטה לשוב ולדון.
13/07/2022	הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : לאור העובדה שהתכנית מוצעת על מגרש לצורכי ציבור בבעלות עיריית ירושלים והתכנית מקודמת על יד אגף התכנון, הוועדה מחליטה להיות מגישת התכנית.

יש להגביה את קומות בית הכנסת כך שכל בית כנסת יהיה בגובה של 8 מטר כולל עזרת נשים. יש להגדיל את שטחי הבניה המיועדים לכל בית כנסת ל 1000 מ״ר- סה״כ 2000 מ״ר לבתי הכנסת. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 2/5/2022 ימשיכו לחול.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : הבינוי יוגבה ב 2 מ׳ נוספים לאפשר גמישות לתכנון המפורט להיתר, יוסרו הסעיפים הקובעים כי נספח הבינוי מחייב מדובר בשכונה קטנה, לאור השימושים המוצעים אשר צפויים לשרת את תושבי השכונה בלבד, והטופוגרפיה המשופעת המשמעותית של המגרש פוטרים מחניה בתחום המגרש. התכנית המוצעת מבקשת לתת מענה לחוסר במבני ציבור בהתאם לצרכי השכונה. התוכנית מציעה מבנה משולב עבור גני ילדים, מעונות יום ובית כנסת. כמו כן התוכנית תאפשר גמישות תכנונית עתידית בהתאם לצרכי השכונה. על כן, הועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת של הצומת ע״י אגף תושי״ה. בקצה השביל המצרני, לכיוון מזרח (כיוון ציר הרק״ל בין חלקה 126 ל-150), מאושר מצולע בייעוד שצ״פ. יש להגדיל את הקו הכחול בתוכנית להכללת קטע זה וסימונו בייעוד דרך מוצעת לשם הסדרת ייעודי הקרקע. יש להשלים חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה. יש לעגן בתקנון התכנית סעיף המפנה בעת מתן היתר הבנייה לועדה המקומית , שתיקבע את השימוש הסופי בהתאם לצרכי השכונה ובתיאום עם מהנדס העיר גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ׳ ויתוכננו בקווים ישרים ובתאום עם אדריכל העיר. תנאי בהיתר הבניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, אוורור ותשתיות חשמל וכו׳). מבנה לשנאי יותר במיקום אחר בתנאי שהוא טמון בקרקע או במיקום אחר במבנה, ולא במבנה נפרד, בתיאום עם מהנדס העיר. בכל מקרה לא תותר הצבת תשתיות כלפי הרחוב. ככל שיידרש ע״י חח״י שנאי בשטח המגרש, יש להטמינו בתת הקרקע בהתאם לתקנות. יש להוסיף שטחי בניה תת״ק בהתאם. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ״ע.	02/05/2022

	יש לשלב עצים לשימור המוצגים בתשריט מצב מוצע בשאר מסמכי התכנית ולתת לכך התייחסות בהוראות התכנית. יש להציע נטיעות נוספות בחצרות הגנים של תא שטח מס׳ 1 ולאורך המדרכה בתא שטח מס׳ 2. יש להשלים חוות הדעת -, שליחת הודעות לחלקות המצרניות 122, 199 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ״ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
05/02/2022	** התוכנית ירדה מסדר היום.

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע משטח לבניין ציבור לשביל. מדרך מאושרת לשטח לבניין ציבור. משטח לבנייני ציבור למבנים ומוסדות ציבור. משצ"פ לדרך מוצעת: 1. קביעת שטחי בנייה מירביים של כ- 3,162 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור, מתוכן 800 מ"ר עבור בית כנסת, 390 מ"ר עבור גני ילדים וכ-400 מ"ר עבור מעונות יום. 2. קביעת מספר קומות מירבי של עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ועד 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. 3. פיתוח שביל כמעבר הולכי רגל המחבר בין רחוב יצחק דוד מן לרחוב דוד צבי פנקס, תותר הקמת דרגנועים לאורכו. התכנית מקודמת בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 06/06/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 05/08/2025 .

לתוכנית הוגשו 8 התנגדויות:

<u>התנגדות מספר 1 :</u>

עו"ד אביתר שומר בשם עמנואל וייל מרחוב מן 2, מאירה מדר מרחוב מן 1, הלל אומן מרחוב מן 2 ועוד 446 מתושבי השכונה.

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. <u>התכנית אינה תואמת לצרכים האמיתיים של תושבי השכונה</u>: התכנית משרתת רק פלח צר ומסוים מאוד מאוכלוסיית השכונה. לא התקיים תהליך אמיתי של שיתוף ציבור. לדבריו, רוב תושבי השכונה כלל לא היו מודעים לתוכנית בזמן אמת, ולא ניתנה להם הזדמנות להביע את דעתם או להציע חלופות. הוא רואה בכך פגם מהותי בתהליך התכנוני.
2. <u>מצוקת חניה</u>: אין בתוכנית פתרון מספק לנושא החניה. כיום כבר קיימת מצוקה, והוספת מבנה ציבורי ללא תכנון חניון או פתרון תחבורתי תחריף את הבעיה. הוא מדגיש כי יש צורך בתכנון כולל שיתחשב גם בתשתיות תחבורה ציבורית, שבפועל אינן נגישות מספיק. מאזן החניה שבתכנית אינו מביא בחשבון מתן פתרונות חניה לאולם אירועים הדורש חניה אחת לכל 10 מ"ר. כמו כן בחלקות הצמודות מצויים כיום בתהליכי בנייה מתקדמים פרוייקטים של תמ"א 38 עבור כ-39 יח"ד אשר אושרו ללא מתן פתרונות חניה כלשהם. כמו כן לפי התשרי המוצע התכנית לא רק שאינה מוסיפה חניות אלא היא אף מבטלת חניות הקיימות כיום בסמוך למקרקעין בזכות דרך. בנוסף ביטול הדרישה להקמת פתרונות החניה בתחום התכנית מנוגדת להוראות של תכניות 5166 ו- 5166 ב'.
3. <u>אין כיום כל צורך בבית כנסת נוסף שכונה</u>: בפרוגרמה שנערכה ע"י עופר אהרון בשנת 2013 צוין כי בשכונה פועלים 17 בתי כנסת. מדובר בכמות מספקת מעל ומעבר לצרכי השכונה. ברדיוס של כמה עשרות מטרים משטח התכנית שבנדון יש 12 בתי כנסת בכל הנוסחים ולכל המגזרים. רובם עומדים שוממים בימות החול בשעת מנחה וערבית ומשוועים למניין מתפללים. לאחרונה הופקדה התכנית של ישיבת חברון -101 1132125 עבור 500 מ"ר לבית כנסת בחלקה הצפוני של השכונה אשר בו לא מצויים כיום בתי כנסת, אפשר לנצל את המקרקעין עבור המיעוט מהמגזר החרדי אשכנזי בשכונה בתחום תוכנית זו.
4. <u>קיימים חוסרים ממשיים במבנים שיאפשרו פעילות לנוער, תרבות וספורט בשכונה וכן חוסר בשטחי מסחר בשכונה</u>: התכנית אינה מגדירה מפורשות את האפשרות לשימושים הללו ואינה קובעת את היקף השטחים שייבנו לשם כך. כמו כן התכנית ביטלה את האפשרות לחזית מסחרית.
5. <u>שטח הבית כנסת מקבל היקף שטח גדול ובלתי סביר בעליל</u>: ב"מדריך להקצאות שטחים לצרכי ציבור" נקבע שבית כנסת של עד 180 מתפללים יהיה בשטח של 200 מ"ר. לפי תוצאות בחירות קודמות כמות

המתפללים מהמגזר החרדי אשכנזי הוא כ-120-110 מתפללים. שטח הבית כנסת הגדול ביותר בשכונה הוא 350 מ"ר. לאור האמור לעיל אין כל הסבר סביר להיקף בנייה של 800 מ"ר לבית כנסת.

6. חשש שמטרת התכנית האמיתית היא לייצר במקרקעין אולם גדול אשר ישמש גם כאולם אירועים דבר שיגרום למטרדים ומפגעים חמורים הרבה לשכנים ולתושבי השכונה כולה: כבר כיום פועלים בשכונה שני בתי אירועים בבתי כנסת, האחד בשטח של 140 מ"ר בבית כנסת "עץ יוסף" והשני בגודל של 140 מ"ר בבית הכנסת "משכן שמואל".

התנגדות מספר 2 :

טל פוקס מרחוב שח"ל 55 (חבר בוועדה הפיזית של השכונה)

עיקרי ההתנגדויות:

1. מבנה ציבור ענק המשרת רק 4% מאוכלוסיית השכונה: מבנה ציבורי בלב השכונה צריך לשרת את כלל תושביה, ולא רק קבוצה מסוימת, הקהילה שהבית כנסת הזה אמור לשמש אותה מונה לא יותר מ- 250-200 נפשות, קהילה שמהווה כ-4% מאוכלוסיית השכונה, אין סיבה שיקבלו בית כנסת בהיקף כזה כאשר בית הכנסת הכי גדול בשכונה הוא בשטח של 350 מ"ר, במקור רצו 2,000 מ"ר בית כנסת והדבר אושר ולאחר מכן הוחלט להוריד ל-800 מ"ר.
2. תהליך תכנוני לא שקוף: לא התקיים שיתוף ציבור אמיתי. לדבריו, התוכנית קודמה מבלי לשמוע את דעתם של כלל תושבי השכונה, ומבלי לקיים דיון פתוח על הצרכים והחלופות האפשריות. השיתוף ציבור נעשה רק על המעבר בין רחוב מן לרחוב פנקס אך לא נעשה שיתוף ציבור על המבנה ציבור. נראה שהסיבה שמקדמים את שניהם ביחד ולא כנושאים נפרדים זה כדי שהמבנה מקודם ללא הפרעה למרות התנגדות רוב תושבי השכונה למה שהמבנה מציע, אין סיבה שיקודמו ביחד שכן בעוד מספר חודשים העבודות על המעבר אמורות להסתיים.
3. לא ברור מדוע הוועדה המחוזית החליטה שאין צורך במתן פתרונות חנייה בשטח התכנית ועל סמך מה: לא רק שהתכנית נותנת מעט מקומות חניה היא מורידה 2 מקומות חניה קיימים. כל שכן הפרויקטים של בינוי הסמוכים שגם מוצעים ללא פתרונות חנייה יעמיסו מאוד על הרחוב.
4. לא ברור למה בוטלה החזית המסחרית שכן אין כמעט מקומות מסחר בשכונה מלבד סופרמרקטים: אנשים משוועים לבתי מסחר נוספים במרחק הליכה, השכונה נמצא ב"אי" בין כבישים מרכזיים וכל מקום מסחרי נמצא במרחק הליכה ארוכה או נסיעה.

התנגדות מספר 3:

יעקב מנדלבאום מרחוב מן 4 דירה 16

עיקרי ההתנגדויות:

1. שימוש מיטבי – השארת המגרש כשטח פתוח: לטעמי, השימוש הטוב ביותר למגרש הוא להשאירו פתוח – כשטח ירוק, "ריאה" או גינה עתידית. מדובר במשאב ציבורי נדיר בשכונה, ויש לשמרו לטובת כלל הציבור.
2. פגיעה אישית – באיכות החיים של דיירי הרחוב: המגרש המדובר שוכן ליד הבניינים ברחוב מן 1 ו-3, שם מתבצעת בימים אלה בנייה לגובה, אשר משתלטת על המרחב האווירי של הרחוב. אני מתגורר ממול לבניינים אלו, ומול המגרש. עד לאחרונה, מחלון ביתי נשקף נוף פתוח אל עבר הגבעות של שכונת רסקו, עם אור טבעי ותחושת מרחב. לאחר שנוספו 3 קומות לבניין ממול, במסגרת תכנית שאושרה ללא אפשרות התנגדות מצד הדיירים, הנוף נחסם כמעט לחלוטין. נותר רק פתח קטן של אור ואוויר – דרך המגרש המדובר. אם ייבנה המתחם, תושלם החסימה, והתחושה תהיה של סגירה מוחלטת – "סגר עליהם המדבר."
3. פגיעה ציבורית – לעוברי רחוב מן, הכיכר ולתושבי השכונה, בניית הפרויקט תשנה את האופי של השכונה לשכונה צפופה וסגורה כמו שכונות אחרות בעיר: הכיכר ברחוב מן היא מקום מרכזי בשכונה. התצפית ממנה על עמק ניות ועד לקו הנוף העירוני יוצרת תחושת מרחב פתוח, גובה, ויופי ירושלמי. התחושה הזו מורגשת עד לצומת גולד–שח"ל ואף מעבר לכך. בנייה במגרש המדובר – תהיה אשר תהיה – תחסום את המרחב הזה ותשפיע דרמטית על תחושת הפתיחות של הכיכר. סגירת המרחב עלולה להקרין על השכונה כולה, ולהפוך אותה משכונה ירושלמית חיננית לשכונה צפופה וסגורה, בדומה לשכונות כמו הר נוף, רוממה, מטרסדורף או גוש 80 המתחדשות – ואפילו למראה אורבני כמו מנהטן או ברוקלין.

התנגדות מספר 4:

פורום אורבני (גוף מקצועי)

עיקרי ההתנגדויות:

1. השימושים לא מייצגים את רצון הציבור: התוכנית קודמה על ידי קומץ קטן של פעילים מהמגזר החרדי-ליטאי, ללא שיתוף ציבור אמיתי. סקר מקיף שנערך בשנת 2020 בקרב מאות תושבים מכלל המגזרים הצביע על רצון לשימושים כמו: ספרייה גדולה, מתנ"ס, טיפת חלב, מגרשי ספורט, מתקני כושר, פעילויות נוער וקשישים וחזית מסחרית. המלצות הסקר הועברו לעירייה, אך הוחלפו בהמלצות של קבוצת פעילים מצומצמת.
2. היעדר שיתוף ציבור: במשך שלוש שנים לא התקיים דיון ציבורי אמיתי בתוכנית. יו"ר הוועדה הפיזית שלמה שימל והמתכנן רן דור סירבו לקיים שיתוף ציבור. תושבים ביקשו שוב ושוב לקיים הליך שיתוף ציבור, אך נתקלו בסירוב. ציטוטים מישיבות הוועדה מצביעים על זלזול בצורך לשתף את הציבור.
3. ניגוד עניינים חמור: שלמה שימל, יו"ר הוועדה הפיזית, היה שותף לקידום התוכנית עבור קהילתו, הוא מינה את עצמו ליו"ר הוועדה למרות שלא השלים את קורס הפעילים. המתכנן האורבני רן דור שיתף פעולה עם קידום התוכנית תוך הסתרת מידע מהציבור.

4. גודל לא פרופורציונלי: בית הכנסת המתוכנן בגודל 800 מ"ר – גדול פי כמה מהממוצע בשכונה (250–300 מ"ר). רוב בתי הכנסת בשכונה קטנים, ורבים מהם ריקים בימות החול. יש 12 בתי כנסת פעילים בסמוך למתחם – אין צורך בעוד אחד.
5. קהילת חניכי הישיבה כבר קיבלה הקצאה: בשנת 2015 הוקצה לקהילה שטח ברחוב הרב חיים הלר לבניית בית כנסת. מדובר באותם פעילים, תחת שם אחר (עמותת ראדין). בית הכנסת הקיים משמש בעיקר אברכים מישיבת חברון, ולא את תושבי השכונה.
6. יש פתרונות חלופיים: יו"ר בית הכנסת "ויען שמואל" הציע לאפשר שימוש משותף לקהילה החרדית-ליטאית בשטח קיים של 200 מ"ר.
7. ירידה בצורך בגני ילדים ומעונות ועלייה בצורך של שימושים אחרים: הגיל החציוני בשכונה עולה, ויש פחות ילדים. מספר גני הילדים הפעילים ירד מ-20 ל-18. יש 600 מקומות בגנים, אך רק 502 ילדים רשומים. חלק מהילדים אינם תושבי השכונה. נבנים גנים נוספים במתחם המתנ"ס בהלר – אין צורך בתוספת. כמו כן יש תת ניצול בשטחי המעונות הקיימים, אחת הכיתות במעון ברחוב מן 7 אינה פעילה. נבנים 3 כיתות מעונות יום נוספות במתחם המתנ"ס. אין הצדקה לקבוע שטח מינימלי של 830 מ"ר לגני ילדים ומעונות. לכן המתנגדים דורשים שינויים בסעיף השימושים בהוראות התכנית וביטול הדרישה לשטח מינמלי למעונות יום וגני ילדים, למחוק שימושים של חינוך, רווחה, גני ילדים ומעון יום. להוסיף שימושים של תרבות, ספורט וחזית מסחרית. לבטל את הדרישה לשטח מינימלי לגני ילדים ומעונות.
8. טענות בעד שימושים חלופיים: תושבי השכונה רוצים: ספרייה מודרנית,.אולם ספורט חדשני, חדרי כושר, חזית מסחרית (בתי קפה, חנויות), גורמי מקצוע בעירייה אישרו פרוגרמה מתאימה לשימושים אלו, הוגשה תב"ע חלופית הכוללת את השימושים הללו.

התנגדות מספר 5:

שלמה שימל ורן דור – מנהל קהילתי מיתרים

עיקרי ההתנגדויות:

1. הוספת שימוש עבור מקווה טהרה: בפגישה שקיימתי כנציג המינהל הקהילתי בשכונה, יחד עם עמיתי במינהל הקהילתי גב' אלישבע קולה, עם רה"ע ירושלים מר משה ליאון, סוכם כי בשימושי התב"ע שבנדון יוגדר גם מקווה טהרה. באין פתרון אחר, הוצע שתכנון המקום יהיה על חשבון שטח גני הילדים (שיתוכננו במקום המקווה הקיים). שכונת גבעת מרדכי הנה שכונה דתית ותיקה והצורך במקווה טהרה במקום מכובד, העומד בסטנדרט המקובל כיום במקומות, הינו צורך מוחלט המקובל על כלל המגזרים בשכונה. על כן אבקש לכלול במטרות התב"ע הקמת מקווה.
2. גובה ונפח בינוי: שכונת גבעת מרדכי סובלת ממחסור גדול של שטחי ציבור. המגרש שבנדון הוא השטח החום האחרון הפנוי בשכונה. הסטנדרט המקובל של מבנה ציבור עם 4 קומות כבר אינו מתאים לנפחי הבינוי העתידיים

בעיר ובפרט בשכונה. מכיוון שמבנה המגרשים הסמוך, במן 1 עובר בימים אלה תמ"א 38 ומתנשא לגובה 6 קומות, אין שום סיבה שהמבנה הציבורי יהיה נמוך ממנו. לכן אנו מבקשים להגביר את מספר הקומות בתאם.

3. הוספת שימושים: אנו מבקשים שבכל השימושים של קהילה תרבות ופנאי ניתן יהיה לשמש גם לצרכים של מועדון נוער וספרייה.

.

התנגדות מספר 6:

מאיר זלכה מרחוב הלר חיים 21/7

עיקרי ההתנגדויות:

1. הקרקע הוא שטח ציבורי שכבר התקיים דיון בשכונה לגבי ייעודו, הקצאת השטח לקבוצה אחת בלבד פוגעת בזכותם של תושבי השכונה: הקרקע המדוברת היא שטח ציבורי, שכבר התקיימו לגביו דיונים קהילתיים בעבר. תושבים העלו בקשות שונות לשימושים אפשריים בשטח, והן נידונו בפורומים שכונתיים. לכן, הוא רואה בהקצאת הקרקע לקבוצה אחת בלבד – קהילת "חניכי הישיבות" – פעולה שפוגעת בזכותם של יתר תושבי השכונה, ומבטלת את ההליך הציבורי שכבר התקיים.
2. דרישה להחזיר את השטח להקצאה כלל ציבורית: יש להחזיר את הקרקע להליך הקצאה פתוח, שבו ייבחנו שימושים מגוונים לטובת כלל הציבור. הוא מדגיש כי מדובר במשאב ציבורי נדיר, ולכן יש לנהוג בו בזהירות, בשקיפות, ובשוויון.
3. ביקורת על ישיבת חברון: קהילת "חניכי הישיבות" קשורה לישיבת חברון, אשר מחזיקה שטחים נרחבים בשכונה. לדבריו, הישיבה אינה מנצלת את שטחיה לטובת הציבור, ואף מנסה למנף אותם לצרכים כלכליים. הוא קורא לישיבה לנדב שטח מתוך נכסיה לטובת הקהילה שמתחזקת אותה, במקום לדרוש הקצאה נוספת.
4. היעדר פתרונות חניה: התוכנית אינה כוללת פתרונות חניה, למרות גודלה והשימושים המתוכננים בה. כיום כבר קיימת מצוקת חניה חמורה סביב בית הכנסת של "חניכי הישיבות", כאשר רכבים חונים לאורך רחוב הלר וחוסמים נתיבים. הוא מציין כי כל תוספת שימושים תחריף את הבעיה, ויש צורך בתכנון תחבורתי כולל.
5. תחנת הרכבת אינה רלוונטית: תחנת הרכבת הסמוכה אינה רלוונטית לשימושים המתוכננים. לדבריו, אף אחד לא יעשה סיבוב גדול, יעלה על גשר, ויטפס 100 מדרגות כדי להגיע לבית הכנסת או לאולם. בפועל, כולם מגיעים ברכב, ולכן יש להתחשב בכך בתכנון.
6. שאלות על עתיד בית הכנסת הקיים: מה ייעשה בבית הכנסת "חניכי הישיבות" לאחר הקמת המבנה החדש. האם הוא ייסגר? יועבר לקבוצה אחרת? הוא מביע חשש מחוסר שקיפות לגבי השימושים העתידיים, ומהשפעתם על הקהילה הקיימת.

7. תקדים של הקצאות לא קשורות לשכונה: בעבר הוקצה שטח ציבורי לארגון בני עקיבא העולמי – גוף שאינו קשור לשכונה – דבר שיצר עומס נוסף על רחוב מן. הוא רואה בכך דפוס של הקצאות לא שקופות, שפוגעות בתושבים המקומיים.
8. קריאה לשיח ציבורי רחב: המתנגד דורש לקיים שיח ציבורי אמיתי, שבו ייבחנו שימושים מגוונים לקרקע, כגון: ספרייה, אולם ספורט, מרכז תרבות. לטענתו, רק כך ניתן לתת מענה למגוון האוכלוסייה בשכונה.
9. זכאות שווה לכל הקהילות: כל קהילה צריכה להיות זכאית לבית כנסת ולהרחבה שלו. הוא מציע להרחיב את בית הכנסת הקיים של "חניכי הישיבות" על השטח הסמוך, אולי על ידי העברת גן הילדים למיקום אחר, וליצור קומפלקס משולב שישרת את הקהילה בצורה מיטבית.
10. צורך במענה גם לצפון השכונה: בצפון השכונה אין בתי כנסת, ולכן יש לאפשר לקהילות אחרות לבנות מבנים דתיים באזורים אלו, ולא לרכז את כל הפעילות ברחוב מן.

התנגדות מספר 7:

אלישבע קולא חברת הנהלה במנהל קהילתי "מיתרים" ונציגת ציבור שכונת גבעת מרדכי

עיקרי ההתנגדויות:

1. מחסור במבני ציבור: שכונת גבעת מרדכי סובלת ממחסור חמור במבני ציבור, ובעיקר בתחומי התרבות, הספורט והפנאי. לפיכך, אני מבקשת כי במסגרת הבינוי המתוכנן יוקצה שטח של: 600 מ"ר לאולם ספורט קהילתי, שישמש לפעילות ספורטיבית וכושר לכלל האוכלוסייה. ו-700 מ"ר לספרייה חדשנית, שתכלול מרחבי למידה, תרבות ופנאי, בשיתוף אגף התרבות של העירייה.
2. חזית מסחרית לרווחת התושבים: למרות המיקום המרכזי של השכונה, כמעט ואין בה שטחי מסחר ופנאי. יש להבטיח שתהיה חזית מסחרית פעילה, שתכלול: בתי קפה, חנות נוחות / סופר, עסקים קהילתיים נוספים לטובת חיי היומיום והשגרה של תושבי השכונה.
3. מצוקת חניה: בכל המרחב יש מחסור חמור בחנייה. התוכנית צפויה לבטל לפחות שש חניות ציבוריות קיימות. יש לדאוג לתוספת חניה מספקת שתיתן מענה לצרכים של התושבים והמבקרים במקום.
4. היעדר שיתוף ציבור: לצערי התכנית לא הובאה לשיתוף ציבור לכלל תושבי השכונה. קיימתי מוד שיחות פרטיות עם תושבים לפני ואחרי הפקדת התוכנית ומהן עלה כי הרצון של התושבים הוא לראות שימושים של תרבות, ספורט וחזית מסחרית – כפי שפורט לעיל.

התנגדות מספר 8:

זאב גרונר מרחוב שח"ל 64

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

שכונת גבעת מרדכי הוקמה מלכתחילה עבור הציבור הדתי לאומי. טדי קולק ע"מ לפתח את השכונה והעיר החל לבנות מבנים גבוהים (8 קומות). בצד הצפוני של השכונה לציבור הרחב. במקביל עקב התנגדויות של הפריבילגים בגבעת רם שהתנגדו להקמת ישיבת חברון על הגבעה ממול, העבירו את שטח ישיבת חברון במתחמים משווקים. הזמן והצרכים גרמו לכך שהאוכלוסייה התערבבה אבל הייחודיות האזורית נשמרה. כעת להקים מבנה מפלצתי חרדי בלב השכונה ובתוך האזור הדתי לאומי מגביר את המתחים בין הקבוצות. יתרה מכך, אולם אירועים בלב השכונה וללא תשתיות תומכות קרי תחבורה וחניה וכו' ובעצם ישתלטו על כל הפונקציות לשימוש אולם האירועים. בית כנסת במיקום זה מיותר יש מספיק בתי כנסת מסביב לשטח זה ולכן הצעה זו מקוממת ואני מביע את התנגדותי לה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

<u>להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:</u>

1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית אינה תואמת לצרכים האמיתיים של תושבי השכונה ומשרת רק 4% מאוכלוסיית השכונה, כמו כן אין כל צורך בבית כנסת נוסף בשכונה, יש בסמיכות 12 בתי כנסת בכל הנוסחים ולכל המגזרים. רובם עומדים שוממים בימות החול. לאחרונה הופקדה התכנית של ישיבת חברון 101-1132125 עבור 500 מ"ר לבית כנסת בחלקה הצפוני של השכונה אפשר לנצל את המקרקעין שלה.- <u>אוכלוסיית השכונה מורכבת ממגוון מגזרים שיש לאפשר מתן מענה ציבורי מספק עבור כולם ככל הניתן. התכנית תואמה מול מחלקת מדיניות תכנון אשר עשתה בדיקות מעמיקות וראתה לנכון כי יש צורך לאפשר את היקף השימושים שמוצע בתכנית עבור בית הכנסת.</u>
2. **לדחות** את ההתנגדות לכך שאין בתוכנית פתרון מספק לנושא החניה. כיום כבר קיימת מצוקה, התכנית אינה מביאה בחשבון מתן פתרונות חניה לאולם אירועים כמו כן בחלקות הצמודות מצויים כיום בתהליכי בנייה מתקדמים פרויקטים של תמ"א 38 עבור כ-39 יח"ד אשר אושרו ללא מתן פתרונות חניה כלשהם. <u>- התכנית ממוקמת במרחק של כ-146 מ' מציר רכבת קלה, לכן המדיניות היא לצמצם את ההקצאות עבור מקומות חניה ובפרט בתכניות עבור מבני ציבור שהשימוש שלהם בחניה הוא קצר טווח ומשמש בעיקר להורדה והעלאה של נוסעים, בנוסף מדובר על שכונה קטנה יחסית שמבני הציבור אמורים לשרת אותה בלבד ולכן לא מוצעת חניה בתחום החלקה . לעניין אולם האירועים, התכנית אינה מגדירה שימושים עבור אולם אירועים ולכן אין צורך להקצות מקומות חניה עבור שימוש זה.</u>

3. **לקבל** חלקית את ההתנגדות כי קיימים חוסרים ממשיים במבנים שיאפשרו פעילות לנוער, תרבות וספורט בשכונה וכן חוסר בשטחי מסחר בשכונות, התכנית אינה מגדירה מפורשות את האפשרות לשימושים הללו ואינה קובעת את היקף השטחים שייבנו לשם כך. יש להוסיף להוראות התכנית שימושים עבור תרבות וספורט בשכונה על מנת לשמור על מרב הגמישות לשלב הביצוע.
4. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שטח הבית כנסת שמקבל היקף שטח גדול ובלתי סביר בעליל- התכנית מציעה מגוון שימושים לרבות שטח עבור בית כנסת בהתאם לצרכים הקיימים בשכונה- חלוקת שטחי הבניה וההקצאות יבוצעו בשלב התכנון המפורט.
5. **לדחות** את ההתנגדות לכך שיש חשש שמטרת התכנית האמיתית היא לייצר במקרקעין אולם גדול אשר ישמש גם כאולם אירועים דבר שיגרום למטרדים ומפגעים חמורים הרבה לשכנים ולתושבי השכונה כולה, כבר כיום פועלים בשכונה שני בתי אירועים בבתי כנסת. כל השימושים המוצעים בתכנית הם שימושים התואמים לשימוש ציבורי על פי ייעוד הקרקע המוצע בתכנית, בהוראות התכנית לא מוגדרים שימושים עבור אולם אירועים, ככול ומדובר על האולם שאמור לשמש את בית הכנסת- לא מדובר על אולם מסחרי אלא על אולם המשמש את בית הכנסת לאירועים הקשורים לבית הכנסת בלבד.
6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין כי התהליך התכנוני לא שקוף, לא התקיים שיתוף ציבור אמיתי. לדבריו, התוכנית קודמה מבלי לשמוע את דעתם של כלל תושבי השכונה, ומבלי לקיים דיון פתוח על הצרכים והחלופות האפשריות- התכנית מקודמת על ידי אגף התכנון כמו תכניות רבות בעיר במטרה להוסיף שטחי בניה ושימושים בשטחים לבנייני ציבור במטרה להעצים את המגרשים הציבורים במטרה שייתנו מענה לגידול הצפוי בשכונות ברחבי העיר.
7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שלא ברור למה בוטלה החזית המסחרית שכן אין כמעט מקומות מסחר בשכונה מלבד סופרמרקטים, אנשים משוועים לבתי מסחר נוספים במרחק הליכה, השכונה נמצא ב"אי" בין כבישים מרכזיים וכל מקום מסחרי נמצא במרחק הליכה ארוכה או נסיעה. – התכנית מציעה תוספת שימושים וזכויות בניה בשטח לבנייני ציבור ולא בשטח מסחרי ולכן לא מוצע מסחר בתכנית זו, פתרונות לתוספת מסחר תינתן בתכניות חדשות בשכונה במגרשים סחירים ולא במגרשים ציבורים.
8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין השארת המגרש כשטח פתוח, מדובר במשאב ציבורי נדיר בשכונה, ויש לשמרו לטובת כלל הציבור. אומנם הוועדה מברכת על הרחבת השטחים הפתוחים הציבוריים בשכונות בגלל המחסור הקיים, אך קיים גם מחסור משמעותי בשטחים חומים, שטח התכנית מעולם לא הוגדר כשטח ירוק ולכן אין סיבה לא להמשיך לפתחו כשטח חום.
9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פגיעה בנוף ואור טבעי, מחלון ביתי נשקף נוף פתוח עם אור טבעי ותחושת מרחב. לאחר שנוספו 3 קומות לבניין ממול, במסגרת תכנית שאושרה, הנוף נחסם כמעט לחלוטין אם ייבנה המתחם, תושלם החסימה. התכנית מציעה בינוי של 2 קומות גבוהות מעל מפלס הרחוב ועוד 2 קומות מתחת למפלס הרחוב, בינוי בגובה כזה הוא בינוי התואם לבינוי בשכונה ואינו חורג ממנה.

10. **לדחות** את ההתנגדות לעניין כי בניית הפרויקט תשנה את האופי של השכונה לשכונה צפופה וסגורה כמו שכונות אחרות בעיר. עבור כל שכונה נקבעת מדיניות על בסיס תכניות אב או מתאר מאושרות, תוך בחינה מפורטת יותר של כל תכנית לגופה על ידי ועדות התכנון, התכנית המוצעת הכוללת 4 קומות תואמת לבינוי הקיים בשכונה ואף פחות מכך.
11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שקהילת חניכי הישיבה כבר קיבלה הקצאה בשנת 2015 הוקצה לקהילה שטח ברחוב הרב חיים הלר לבניית בית כנסת. מדובר באותם פעילים, תחת שם אחר (עמותת ראדין). בית הכנסת הקיים משמש בעיקר אברכים מישיבת חברון, ולא את תושבי השכונה- התכנית כוללת שימושים וזכויות בניה ואינה מחליפה את וועדת ההקצאות ואינה קובעת מי קבל את השימושים המוצעים.
12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שקיימת ירידה בצורך בגני ילדים ומעונות ועלייה בצורך של שימושים אחרים: הגיל החציוני בשכונה עולה, ויש פחות ילדים. מספר גני הילדים הפעילים ירד מ-20 ל-18. חלק מהילדים אינם תושבי השכונה. נבנים גנים נוספים במתחם המתנ"ס בהלר – אין צורך בתוספת- התכנית צופה פני עתיד ומציעה מגוון שימושים שייתנו מענה לגידול העתידי בשכונה.
13. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין הוספת שימוש עבור מקווה טהרה: בפגישה עם נציגת המנהל הקהילתי ועם רה"ע ירושלים מר משה ליאון, סוכם כי בשימושי התב"ע שבנדון יוגדר גם מקווה טהרה. הוצע שתכנון המקום יהיה על חשבון שטח גני הילדים (שיתוכננו במקום המקווה הקיים)- התכנית קובעת במסגרת השימושים המוצעים גם שימושי דת המאפשרים ככול ויוחלט לבנות גם מקווה בתחום התכנית .
14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין גובה ונפח בינוי: שכונת גבעת מרדכי סובלת ממחסור גדול של שטחי ציבור. אין סיבה שהמבנה הציבורי לא יתנשא לאותו הגובה של המבנה הסמוך המקודם המתנשא לגובה של 6 קומות- התכנית מציעה 2 קומות גבוהות ואחוזי בניה גבוהים המנצחים היטב את המגרש מבחינת אחוזי בניה ושימושים ואין מקום להוסיף קומות מעבר לכך.
15. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.