

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1268812
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	ביטון דניאל
עורך התכנית:	קטורה סטפן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21/03/2024
כתובת	הרב דוד צבי אריה שניאורסון - הרצד"א 75 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30728	4	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
28/09/2025	הוועדה מחליטה להאריך את תקופת ההפקדה עד לתאריך 16/10/2025
02/04/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 3 לעניין הערות טכניות להוראות התכנית בהחלטה מתאריך 29.5.24 מבוטל – "סעיף 1.6 – לתקן את מספרי התכניות החלות במקום. תכנית 8596 אינה חלה על בניין זה, למעט קביעת היעוד לאזור מגורים 1 מיוחד. במקום חלה תכנית 2167. יש לציין יחס החלפה." במקומו יבוא- סעיף 1.6 – לתקן את מספרי התכניות החלות במקום. תכנית 8596 אינה חלה על

בניין זה, למעט קביעת היעוד לאזור מגורים 1 מיוחד. במקום חלה תכנית 2167. יש לציין יחס החלפה." סעיף אחרון לעניין הערות טכניות לחישוב שטחים בטבלה בנספח הבינוי בהחלטה מתאריך 29.5.24 מבוטל – "חישוב שטחים – יש לתקן את התכנית המאושרת החלה במקום 2167 ואת שטחי הבניה המאושרים בהיתר המקורי של הבניין. יש להציג את תוספת השטחים באופן שמרבית שטחי הבניה המבוקשים בתכנית יהיו מכוח סעיף 14, והשלמה מכוח סעיף 12. יש לתקן את הסעיפים בחוק בהוראות התכנית בסעיף 1.4." במקומו יבוא – חישוב שטחים – יש לתקן את התכנית המאושרת החלה במקום לתכנית 2167, ואת שטחי הבניה המאושרים בהיתר המקורי של הבניין. יש להציג את תוספת השטחים באופן שמרבית שטחי הבניה המבוקשים בתכנית יהיו מכוח סעיף 62 אא לחוק בתיאום עם מחלקת התכנון. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 29.5.2024 ימשיכו לחול.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: במסגרת התכנית מוצעת הרחבה ותוספת ממ"ד בצורה מסודרת ודומה לבינוי המאושר, לכל יח"ד בבניין. בדירות הקיימות בקומה העליונה מוצעת הרחבה בתוספת קומה חדשה וחדר מחוזה. התכנון המוצע מקובל תכנונית. יש לסמן את קו הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית זו. יש לתקן את שלבי הביצוע המוצעים בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן הבא - יש לתקן את שלב 1 המתייחס לתוספת הבניה בחזיתות המבנה. בבניין הקיים ישנם שלושה אגפים מרכזיים – מזרחי, מרכזי ומערבי. כאשר בכל אגף ישנה כניסה מחדר	29/05/2024

מדרגות משותף / גרם מדרגות משותף או אזור כניסה קרוב (לדירות במפלס הקרקע). יש לסמן על גבי נספח הבינוי את שלושת האגפים – א', ב', ג'. תוספת הבניה בחזיתות תיבנה בהינף אחד בכל אגף, באופן שכל שתי יחידות דיוור באגף - הצמודות לחדר מדרגות משותף, מדרגות משותפות או כניסה קרובה, תיבנינה בהינף אחד.

יש להוסיף סעיף המתייחס לתוספת הקומה על הגג - תוספת הקומה תהיה ללא תלות ביתר תוספות הבניה בבניין ובאופן ששתי יח"ד מחוברות בגרם המדרגות המשותף בבניין יבנו בהינף אחד.

בהיתר הבניה המקורי של הבניין מאושרות 28 יח"ד. בתכנית המוצעת מצוין כי מאושרות 27 יח"ד בבניין ואין תוספת או הפחתה של יח"ד במסגרת התכנית. יש לציין את מספר הדירה בתכניות הקומות בנספח הבינוי. יש להבהיר את מספר יח"ד המאושר ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם, בתיאום מחלקת התכנון.

בהיתר הבניה של הבניין מאושרים 16 מחסנים בקומת הקרקע באגף המערבי. מאחר והתכנית מציעה ממ"ד או חדר מחוזק לכל יח"ד בבניין, מצוין בהוראות התכנית כי ניתן יהיה להסב שטח המקלט הקיים למחסנים עבור יח"ד נוספות, כאשר תושלם הקמת הממ"דים לכל יח"ד בבניין. יש לציין זאת גם במלל על גבי התכנית.

יש להציג תכנית קומת קרקע על רקע תכנית מדידה ולסמן את כל הבינוי הקיים בלי היתר להריסה בקו צהוב. יש להציג אלמנטים להריסה גם בתשריט מצב מוצע.

יש לתקן את נספח הבינוי כמקובל ובאופן הבא: בינוי קיים יוצג באפור כקיר מלא, בינוי קיים להכשרה יתוחם בקו אדום מקוטע, בינוי חדש לרבות מרפסות יתוחם בקו אדום רצוף, בינוי קיים המוצע להריסה יתוחם בקו צהוב מקוטע. יש לציין ע"ג התכנית שטח מרפסות מאושרות שמבוקש להסב למגורים ולתחם בקו אדום רצוף. אם מדובר במרפסת שנסגרה ומבוקש להכשירה, יש לתחם בקו אדום מקוטע. יש לציין על גבי התכנית בינוי מאושר בהיתרי בניה. גבול התכנית יוצג בכחול. לא יסומנו אלמנטים בצבעים נוספים. יש לתקן את המקרא בהתאם.

יש להציג בנספח הבינוי מרפסת מאושרת בהיתר בניה באגף המזרחי של הבניין במפלס +5.60.

יש לוודא התאמה מושלמת בין תכניות, חתכים וחזיתות.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.

התכנית תערוך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות.

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

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

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של

הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

הוראות התכנית

דברי ההסבר – יש לתקן את הרקע התכנוני המאושר ולציין מספרי היתרי הבניה המאושרים.

סעיף 1.4 – לתקן לפי סעיף בחוק בהתאם לסעיפים הרלוונטיים. איחוד וחלוקה – יש לתקן – ללא איחוד וחלוקה.

סעיף 1.6 – לתקן את מספרי התכניות החלות במקום. תכנית 8596 אינה חלה על בניין זה, למעט קביעת היעוד לאזור מגורים 1 מיוחד. במקום חלה תכנית 2167. יש לציין יחס החלפה.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש לתקן בנספח הבינוי – מחייב חלקית. מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות וגובה המבנה. אינו מחייב לעניין השטחים. חישוב השטחים הנו נספח נלווה למסמכי התכנית.

סעיף 3.2 – יש להתאים בין שטח התכנית המופיע בסעיף זה ובטבלה 5 זכויות והוראות בניה. יש פער גדול בשטח התכנית.

סעיף 4.1.2ב – תת סעיף 3. מחסנים – יש לתקן כי תותר הקמת מחסנים בהתאם לתקנות התוב"ב, בשיעור של עד 8% משטח יח"ד ועד 20 מ"ר ליח"ד. יש להשמיט כל הממ"דים המוצעים ולהשאיר – ניתן יהיה להסב שטח מקלטים קיימים למחסנים ובתנאי שבוצעו בפועל ממ"דים לכל יח"ד הקיימות בבניין.

סעיף 4.1.2ג חניה – יש להשמיט את הסעיף. התכנית אינה מציעה תוספת של יח"ד. החניה בהתאם למאושר.

סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש להבהיר מספר יח"ד המאושר ולתקן בהתאם. ראו לעיל.

סעיף 6.3 מקרקעין – איחוד וחלוקה – יש להשמיט את הסעיף.

סעיף 6.4 הוראות אחרות - עתיקות – יש להשמיט את הסעיף. מדובר בתוספת בניה לבניין קיים. סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן כמפורט לעיל. תשריט מצב מוצע יש לסמן את קו הבניין המוצע בתכנית על גבי התשריט כמפורט לעיל. יש לסמן אלמנטים המוצעים להריסה בקו צהוב. נספח בינוי ראו הערות לעניין הצגת התכניות, חתכים וחזיתות, מיספור יח"ד וכו' המפורט לעיל. יש לסמן בחץ על גבי התכניות את הכניסות אל הבניין. יש לסמן את כל המוצע לבינוי / הכשרה / הריסה בכל התכניות, חתכים וחזיתות. ראו לדוגמה מרפסת מוצעת במפלס +8.40. חישוב שטחים – יש לתקן את התכנית המאושרת החלה במקום 2167 ואת שטחי הבניה המאושרים בהיתר המקורי של הבניין. יש להציג את תוספת השטחים באופן שמרבית שטחי הבניה המבוקשים בתכנית יהיו מכוח סעיף 14, והשלמה מכוח סעיף 12. יש לתקן את הסעיפים בחוק בהוראות התכנית בסעיף 1.4.	

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית תוספת בניה בכל קומות הבניין ותוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד, רחוב שניאורסון 75, רמות. בחלקה 4 בניינים, התכנית מתייחסת לדירות הקיימות בבניין 75 בלבד. עיקרי הוראות התכנית 1- שינוי מערך ייעודי קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב. 2- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: 1. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות: קומה א', ב', ג', לשם הרחבות יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי. 2. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבות יח"ד הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי. 3. קביעת קווי בנין לבנייה. 4. הגדלת שטחי הבניה בשטח. 5. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה. 6. הגדלת מספר קומות מ- 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ל- 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.

7. קביעת שלביות ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאומר.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ולשימור.

התכנית מקודמת בסמכות מקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 18/07/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 16/09/2025 . תקופת ההפקדה הארכה עד 16.10.25 לבקשת המתנגדים.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת: דיירים בבניין נשוא התכנית, ברחוב שניאורזון 75.

- 1- צבי בלוי – דירה 9 – חלקה המשנה 133/4
- 2- יעקב זאידי – דירה 19 חלקת המשנה 143/4
- 3- יעקב אילסון – דירה 10 חלקת המשנה 134/4
- 4- צבי אייזנשטט - דירה 18 חלקת המשנה 142/4

עיקרי ההתנגדויות:

הבקשה למספר תיקונים שיהיו תואמים את צרכינו, ומיצוי זכויותינו. הבקשה מוגשת על ידי 4 דיירים בבניין שאינם מתנגדים לתכנית. מגיש התכנית צירף את הסכמתו לשינויים.

- 1- הבקשה: בניה לקומה עליונה על כל הגג, במקום מרפסות מוצעות, בניית חדריים, ולאפשר מרפסות זיז.
- 2- כמו"כ בקומה ד' (מפלס +14.00) לאפשר לדירות הנ"ל דיורית.
- 3- בקומה ג' (מפלס +11.20) בתשריט הבקשה, בכל הדירות אחד החדרים מסומן כעמודים. יש לוודא שיוגדר כחדר, וניתן עבור כך זכויות בניה. וישורטט כחדר עם חלון ודלת.
- 4- בנוסף מבקשים לשנות את הוראות התכנית, גמישות בשלבויות ביצוע מלמטה למעלה, אם קומה לא בונה ניתן לקומת מעליה לבנות מרפסות, יינתן גם בינוי חלקי לצורך המשך מרפסת (מאחר ולא כולם בונים בבת אחת).
- 5- מבוקש גם גמישות שדייר לא יצטרך לבצע את כל בניה שלו עצמו בבת אחת, ויוכל לבצעה בשלבים.
- 6- קומה ב' (מפלס +8.40), המעבר לממ"ד המתוכנן, בחלק מהדירות נרשם כמרפסת, יש לוודא שיוגדר כחדר.
- 7- קווי בנין יהיו מנחים בלבד ולא מחייבים.
- 8- יש לתקן את קווי הבניין בתשריט, בהתאם למבוקש בתכנית (ישנם מספר מקומות שקווי הבניין בתשריט, אינם תואמים במדויק למבוקש).
- 9- אין באמור לעיל כבדי לגרוע או לוותר על בקשות עתידיות, שלא צוינו בהגשה זו. הערות:
- 10- מחישוב שטחים עודפים מהתב"ע המוצעת, מתברר כי שטח של 145 מ"ר מתוך זכות אפשרית מכוח סעיף 13 – לא נוצל.

בקשתינו לנצל שטח זה לבניה על הגג, המשפר את נראות הבניין, ובהתאם לבניינים מס' 71-72 בהם קיבלו הקומה העליונה היתרים לבניה על הגג.

11. כמו כן, חישובי השטחים המוצעים כשטח עיקרי (בקומה ג' מפלס +11.20) אינם תואמים את המציאות, החישוב הוגש לאישור עבור שטח עיקרי כ – 25 מ"ר לדירה במפלס, ובפועל לפי התכנית, אין לכל הדירות הצעה בסדר גודל כזה, יש למדוד את השטח הנ"ל, ולתקן ולהוסיף שטח עירי בקומה העליונה.

התנגדות מספר 2 :

הורוביץ דינה ועמיחי- דירה 7 בת"ת 131. דירה מזרחית בקומה ב' מפלס +8.40.
רחוב שניאורסון 75, גוש 30728, חלקה 4
משפחת הורוביץ לא מתנגדים לעצם תכנון ובניה בבית המשותף, אלא לתכנון המתעלם מציפיות לגיטימיות ובסיסיות שלהם, ולהגשת תכנית שבניגוד לחוק, הפוגעת בסירתם באופן לא סביר ובנימוקים הבאים:

- 1- **אי חוקיות וחוסר סמכות** – התכנית המופקדת לא עומדת בתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו – 2016. בהיותה פוגעת בדירת הורוביץ, ומציעה בדירתם ובבית המשותף בינוי פוגעני ולא מוסכם. כך שהפקדתה בוצעה שלא כדין ובחוסר סמכות.
בנוסף, לתכנית אין סמכות חוקית להתקדם במתכונתה, משום שהוגשה על-ידי בעל דירה אחר ללא הסכמת בעלי הדירות הנפגעות, בניגוד לתקנות התכנון והבניה החלות על בתיים משותפים.
- 2- **אי סבירות והפליה לרעה** – עבור כל הדירות הפונות מזרחה במפלסים שמעל ומתחת למשפחת הורוביץ, מציעה התכנית הסדרת שטח בניו ובהמשכו מרפסת פונקציונלית לכוון מזרח. רק לא למשפחת הורוביץ. להם התכנית מציעה הסדרת בינוי ללא מרפסת בכוון מזרח, אלא מרפסת לא פונקציונלית בכוון דרום. בנוסף, התכנית לא מציעה מרפסת שירות פונקציונלית, אלא מרפסת שירות פנימית מוקפת חדרים מכל עבריה, שלא עומדת בתקנות התו"ב לעניין מרפסת שירות.
התכנית המוצעת מפלה את דירת הורוביץ לרעה בכך שבניגוד לכל שאר הדירות בבניין, שבהן מוסדר בינוי קיים לצד מרפסות הפונות מזרחה, דווקא לדירת הורוביץ לא מוצעת מרפסת מזרחית, ובתוצאה מכך נגרמת חשיכה משמעותית ופגיעה באוויר הטבעי.
המרפסת היחידה המוצעת להם היא דרומית, שאינה פונקציונלית להחדרת אור ואוויר ואף פוגעת בפרטיות בשל קרבה וצפיות מדירה סמוכה. מאחר שהבינוי בדירת הורוביץ אינו שונה מזה שבדירות שמתחתיה, אין הצדקה למנוע מהם מרפסת מזרחית תקנית, לאוורור חדר אמבטיה, בדומה למרפסת השירות שאושרה לדירה 5 במפלס קומה א 5.6. ועל כן מבוקש מהוועדה להורות על הסדרת הבינוי ומתן מרפסת לכיוון מזרח כמו בדירות האחרות.
- 3- **שלביות הבינוי ובחינה הנדסית** – שלביות הבינוי שלא בהינף אחד גם למפלס הגג, בעייתית מבחינות רבות, הן פונקציונלית והן בטיחותית ועוד. על פניו גם נדרשת בחינה הנדסית יסודית שלא נערכה, טרם אישור מסת בניה במפלס קומה נוספת בבית המשותף.

התכנית מאפשרת בנייה של ההרחבות בחזיתות הבניין ובקומת הגג בשלבים נפרדים, דבר שיגרום לכך שהבניין יהפוך לאתר בנייה פעמיים בשנים סמוכות וייצור מפגעים משמעותיים לדיירים. בנוסף, פיצול העבודות יוצר חוסר הרמוניה אדריכלית וסיכונים תפעוליים, שכן הבנייה בקומות התחתונות והגג קשורה זו בזו מבחינה הנדסית, תפעולית ולוגיסטית. כדי למנוע מטרדים, סתירות וסיכונים, מבוקש לחייב ביצוע כל הבנייה במפלסים התחתונים ובגג בהינף אחד במסגרת התכנית.

מאחר שהיתר הבנייה המקורי הונפק בתחילת שנות ה־80, יש ספק אם המבנה עומד בדרישות תקן 413 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. לאור תוספת הבנייה המשמעותית המוצעת על גג הבניין, נדרשת בדיקה הנדסית מקיפה שתוודא את יציבות המבנה, חוזקו ובטיחותו לפני מתן היתר בנייה בתוספת זו.

4- **חוסר תום לב ותשלומי איזון** – לא הוסדרה בכלל סוגיית תשלומי האיזון מול הורוביץ, כתנאי לאישור תכנון בגג משותף ועל חשבון זכויות קניין משותפות, כביטוי לחוסר תום לב העומד מאחורי הגשת התכנית.

הגג וזכויות הבנייה הם רכוש משותף, ולפיכך כל בניה על הגג מחייבת תשלום דמי איזון לבעלי הדירות האחרים, ובהם הורוביץ. מגיש התכנית פעל בחוסר תום לב בכך שלא תיאם זאת, וכי תשלום דמי האיזון חייבים להיות תנאי למתן ההיתר לפי חוק המקרקעין.

5- בנוסף, מודגש כי ההתנגדות הוגשה בלוח זמנים דחוק ולכן היא חלקית. הוגשה בקשה למתן ארכה. ההתנגדות תתוקן ככל שתינתן הארכה.

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 שהגג וזכויות הבנייה הם רכוש משותף, ולפיכך כל בנייה על הגג מחייבת אישור של כל בעלי זכויות בגג ותשלום תשלומי איזון בהתאם לחוק המקרקעין לבעלי הדירות האחרים, ובהם משפחת הורוביץ, דירה 7 במפלס +8.40 – בתהליך העמדת התכנית בתנאי סף התכנית נבדקת הזכות להגיש תכנית בבית משותף על ידי הלשכה המשפטית. מדובר בתכנית בניין עיר הקובעת מסגרת תכנונית להוצאת היתר בניה בהתאם לחוק התכנון והבניה. התכנית אינה עוסקת בקניין. יחד עם זאת ולשם הסר ספק, נושא הבניה על הגג יועבר לבחינה חוזרת מול הלשכה המשפטית.

2- **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי לא ניתנה הסכמת משפחת הורוביץ לתכנית וכי לא ניתן להציע שינוי בדירתם ללא הסכמתם, בהתאם לתקנות. וכי יש לבטל את התכנית מהטעם הזה – כאמור בסעיף הקודם, הזכות להגשת תכנית בבית משותף נבחנה בתנאי סף בהתאם לחוק על ידי

הלשכה המשפטית. במסגרת התכנית מוצעת הכשרת בניה בצד הדרום מזרחי, ותוספת עמודת ממ"ד ומרפסות בדירת המתנגדים. מעל התוספת המוצעת בדירת המתנגדים מוצעת מרפסת גג. ככל והמתנגדים אינם מעוניינים בתוספת הבניה המוצעת בתכנית, ובהכשרת הבניה הקיימת בדירתם, יש לבטל את הבניה המוצעת להם ולסמן את הבניה הקיימת ללא היתר להריסה. התכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון.

3- **לקבל חלקית** את ההתנגדות לצורך לערוך בדיקה הנדסית יסודית בשלב התכנית טרם אישור תוספת הקומה והבניה המוצעת, שתוודא את יציבות המבנה, מאחר שהיתר הבניה המקורי הופק ב- 1982 – התכנית קובעת מסגרת תכנונית לתוספת בניה בבניין. על מנת לממש את תוספת הבניה המוצעת יש לקדם הליך של היתר בניה. במסגרת היתר הבניה לכל תוספת לבניין קיים, נדרשת בדיקה הנדסית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין כי תנאי להיתר למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.

4- **לקבל חלקית** את ההתנגדות והבקשה לתוספת בנייה בקומה החדשה על הגג, והפיכת מרפסות גג לחדרים, תוך ניצול יתרת זכויות הבניה שניתן לאשר בתכנית בסמכות מקומית. וכי חישוב שטחי הבניה שמתווספים ליח"ד אינו תואם את המצב בפועל ותוספת הבניה המוצעת בתכנית והוא פחות מ – 25 מ"ר ליח"ד – מדובר במבנה ישן, מורכב וגדול בעל צורה לא רגולרית. התכנית מציעה תוספות אחידות, ככל הניתן במסגרת המגבלות צורת הבניין, ותוספת קומה להרחבת הדירות בקומה העליונה. התכנון המוצע נבחן ומקובל מבחינה תכנונית. ככל שיש יתרת זכויות שניתן להוסיף בתכנית בסמכות הועדה המקומית, ניתן לבחון אפשרות להרחבת נוספת על הגג ע"ח המרפסות בצורה אחידה ומידתית. בנוסף, חישוב השטחים שמתווספים לכל דירה ייבחן שוב על ידי עורך התכנית. יודגש כי לא מדובר בתכנית מכוח תמ"א 38, ואין חובה להוסיף 25 מ"ר ליח"ד. תוספת הבניה נקבעת בהתאם למיקום הדירה בבניין ואפשרויות ההרחבה. התכנון יתואם עם מחלקת התכנון.

5- **לדחות** את ההתנגדות לעניין גמישות בשלביות הביצוע שנקבעה בתכנית באופן שהבניה תהיה מלמטה למעלה, ולאפשר לכל דירה לממש את הבניה בשלבים, על מנת להקל על הבניה. והבקשה לקבוע שלביות ביצוע של כל הבניה לרבות תוספת הקומה בהינף אחד, על מנת לצמצם את המטרדים בשלב הבניה – התכנית איפשרה גמישות בשלביות הביצוע ולא קבעה הינף אחד. מדובר במבנה ישן, מורכב וגדול בעל צורה לא רגולרית. למעשה, מדובר בשלושה בניינים מחוברים, כשלכל בניין שני אגפים. בבניין 28 יחידות דיור. על מנת לאפשר את הקמת תוספות הבניה תוך צמצום מפגעים סביבתיים והפרעה לדיירים, נקבע בהוראות התכנית כי הבניה תבוצע בהינף אחד בכל אגף, באופן שכל יח"ד באגף הצמודות לחדר מדרגות משותף, מדרגות

משותפות או כניסה קרובה תיבנית בהינף אחד. ניתנה גמישות בתוספת הבניה על הגג באופן שלא תהיה תלויה בתוספות בעמודות, אך גם היא נקבעה באופן ששתי יח"ד המחוברות בחדר מדרגות יבנו יחד. מתן אפשרות לגמישות בשלבויות הביצוע, מלמטה למעלה ולכל דירה בנפרד, או שלבים בהרחבה של יח"ד אחת עצמה, תיצור מצב של אתר בניה תמידי ופגיעה משמעותית באיכות החיים של הדיירים. ומנגד, קביעה שכל הבניין ייבנה בהינף אחד, תצמצם את ההיתכנות להקמת הרחבות הדיור המוצעות בתכנית.

6- **לקבל** חלקית את ההתנגדות שבמפלס +8.40 החדר אשר מחובר לעמודת הממ"ד שהתווספה בתכנית בדירה 8 מצוין בטעות כמרפסת למרות שמשורטט כחדר. ותיקון תוספת הבניה בקומה +11.20 לחדר במקום קומת עמודים מוצעת – לא ברורה הטענה לגבי קומת עמודים בנספח בינוי מוצגת "תוספת בניה". בכל מקרה, יש לתקן את השימוש המצוין על גבי הנספח בינוי לחדר. ככל ויש מקומות נוספים בהם עמודת הממ"ד אינה מחוברת ישירות למסת הבינוי, או מוצגת קומת עמודים במקום ציון חדר, יש לתקן. התכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון.

7- **לקבל** חלקית את ההתנגדות לתוספת 2 דיוריות ליח"ד שקיבלו הרחבה בקומת הגג במפלס +14.00 - ניתן לאפשר דיוריות ליח"ד בקומת הגג. יש להציג את הדיוריות בנספח הבינוי ולציין בטבלה 5 בהוראות התכנית. תוספת הדיוריות תהיה בהתאם להנחיות מינהל התכנון. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון.

8- **לדחות** את התנגדות לכך שקו הבניין יהיה מנחה ולא מחייב - קו הבניין מגדיר את התחום בו ניתן לתכנן את הבינוי במסגרת התכנית ואת מרחקי הבינוי ביחס לגבולות המגרש. כאשר מדובר בתוספת לבניין קיים, נקבע קו בניין בהתאם לתוספת הבניה המוצעת והבניין הקיים ולא קו בניין כללי. בכל תכנית, קו הבניין מוגדר כמחייב גם כאן יודגש כי מדובר על בניין מורכב מאוד בצורניות שלו וכי ההרחבות נשקלו על מנת לייצר תכנון מסודר וראוי.

9- **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי תוספת המרפסת המוצעת למשפחת הורוביץ בדירה 7 מפלס +8.40 היא דרומית וכלואה, וגם מרפסת השירות בצמוד למטבח לא מאפשרות חדירה של אור ואוויר, ויוצרות מצב של החשכת הדירה ופגיעה במשפחת הורוביץ. והם מבקשים תוספת מרפסת ומרפסת שירות, בצד המזרחי של הדירה בדומה לדירות אחרות – לדירת המתנגדים מוצעת מרפסת דרומית, בצורה סימטרית ואחידה כפי שמוצע לכל הדירות הפונות לצד זה של הבניין. עצם העובדה שמוצעת להם מרפסת דרומית ולא מזרחית, לא גורמת להחשכה של הדירה וחסימה של אוויר כפי שנטען כי מדובר על מרפסת. בנוסף, תוספת מרפסת שירות שמחוברת למטבח, גם אם כלואה בנישה בבניין, מהווה תוספת ראויה לדירה. עם זאת, לבקשת המתנגדים, ניתן לבחון אפשרות לתוספת מרפסת ומרפסת שירות צמודה לחדר אמבטיה בצד המזרחי של הדירה. ככל ומתאפשר מבחינה תכנונית, יש לתאם ולתקן את התכנית בתיאום מחלקת התכנון.

10- **לדחות** את ההתנגדות לכך שהועברה התנגדות חלקית וכי התבקשה ארכה מטעם המתנגדים על מנת להשלים את טענותיהם – בעקבות בקשת המתנגדים, אישרה הועדה המקומית ארכה של חודש לתקופת ההפקדה עד לתאריך 16.10.25. לאור זאת, ניתנה למתנגדים האפשרות להשלים טענותיהם.

11- **לאור השינויים האפשריים בתכנון ביחס לתכנית המופקדת, שיבחנו מול מחלקת תכנון העיר, ישקל הצורך בפרסום לפי סעיף 106 ב.**

12- **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1283738
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	כץ שלמה
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	03/09/2024
כתובת	הרב בנימין צביאלי 18-28 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30587	141	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/12/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יערכו בתכנית השינויים הבאים בתיאום עם מחלקת התכנון : בבנין 20 ו 28 החלפנו בין הבינוי המוצע למרפסת (במראה). והמרפסות בקומה מעל בהתאמה. בבנין 28 הצענו את הקומה החדשה כח"ד חדשה (במקום הפיצול בקומות 1-2) ומדרגות חיבור חיצוניות לקומה למטה. בכל הבניינים הצענו חלונות בקומת גג החדשה בקיר במקום בגג רעפים. יש להוסיף בשלביות הביצוע כי פיצול יחידות דיור/ תוספת יחידות דיור יהיו בשלבים נפרדים לכל יחידת דיור וללא תלות בהרחבות יחידות דיור יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.
09/10/2024	מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

בהתאם לבקשת מגיש התכנית הקומה האחרונה תהיה בגובה של 2.84 .

עפ"י תכנית מתאר 2000, שטח התכנית מוגדר כאזור עירוני ללא ציפוף. מאחר ומדובר באזור בינוי חדש ועפ"י מגמות התכנון בנוגע לציפוף העיר, ניתן לאפשר תוספת יח"ד והרחבות דיור במסגרת התכנית, בתנאי מתן פתרון חניה בתחום המגרש.

יש לציין מספר מחסן ושטח המחסן במ"ר ע"ג התכניות. שטח מחסנים יהיה ועד 20 מ"ר. שטחי הבניה עבור מחסנים יוצעו מכוח סעיף 15.

מוצעת תוספת מחסנים בחפירה מתחת למבנה הקיים. תנאי להיתר לכל תוספת מחסן יהיה אישור מהנדס לחפירה מתחת למבנה הקיים.

יש לתקן את שלביות הביצוע המוצעת בתכנית באופן הבא: תוספת הבניה בקומות המחסנים תהיה בנפרד לכל עמודה , תוספת הקומה החדשה – קומה ד' יהיו בהינף אחד לכל עמודה וללא תלות בשאר הבניה. פיצול יח"ד יתאפשר לכל יח"ד בנפרד ויהיה ללא תלות בשאר הבניה.

סגירת מרפסות גג קיימות תהיה ללא תלות ביתר העמודה. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.

מיקום המחסנים יתואם על מחלקת התכנון.

יש לסמן בתשריט ובנספח הבינוי בצורה גרפית ומילולית את עבירות הבניה הקיימות במבנה, ולהוסיף הוראות על כך בהוראות התכנית. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה הקיימות של מגיש הבקשה להיתר.

יש להציג את המערכות והמתקנים המשותפים בקומת גג הרעפים בנספח הבינוי, והגישה אליהם, בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים לקומת הגג.

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

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

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

תקנון:

סעיף 1.4 – יש להוסיף לפי אלו סעיפים בחוק התכנון והבנייה התכנית בסמכות מקומית.

סעיף 1.5.7 – יש להשמיט ציון תכנית ומגרש.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים. נספחי הבינוי יהיו מנחים כשחלק מהנתונים מחייבים.

סעיף 4.1.2ב' חניה – להוסיף שהחניה תהיה בתחום המגרש בלבד.

סעיף 4.1.2ד' הוראות כלליות – להוסיף כי תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים בבניין.

סעיף 5 – יש לתקן את סה"כ השטחים הכוללים. יש להוסיף קומה מתחת לכניסה הקובעת.

סעיף 6.2.1 – יש להוסיף הוראות להריסת עבירות בניה.

תשריט:

יש להוסיף מידות מגבול התכנית.

יש להוסיף סימון הריסת עבירות בניה.

נספח בינוי:

יש למספר את המחסנים ולציין שטח כל מחסן במ"ר.

יש להוסיף מפלס אבסולוטי בתכניות ובחתכים.

להשמיט טבלת שטחי בניה לפי יח"ד. וחישוב שטחים רובוטי.

יש להציג פיתוח / מפלסי קרקע בתכנית קומה ב', ביציאה המוצעת בחזית הדרומית של המבנים.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

תוספת 12 יח"ד והרחבת יחידת דיור קיימת, צביאלי 18-28, פסגת זאב.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי במערך ייעודי קרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'
 - קביעת הבינויים הבאים כשטח הבניינים ברחוב צביאלי 18-28
 - א. תוספת 12 יח"ד חדשות (2 יח"ד חדשות בכל בנין ע"י פיצול יח"ד קיימות).
 - ב. הרחבת יח"ד קיימת.
 - ג. תוספת מחסנים (מחסן לכל אחת מיח"ד).
 - ד. הגבהת חלל גג הרעפים לשם שימוש בחלל הגג כשטח למגורים.
 - הכל בהתאם לנספח הבינוי -נספח מסי 1.
 2. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 3. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
 4. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-12 יחידות דיור ל- 24 יחידות דיור.
 5. הגדלת מספר קומות מ-4 מעל קומת מחסנים ל-5 קומות מעל קומת מחסנים (קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים).
 6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 8. קביעת הוראות בגין בניין / מבנה להריסה.
 9. קביעת הוראות בגין עץ לשימור.
- התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.**

התוכנית הופקדה בתאריך 01/08/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 30/09/2025 .

לתוכנית הוגשו 4 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

אברהם ותמר פישר המתגוררים ברח' מישאל מזרחי 13, בניין צמוד לתכנית, חלק משורת בניינים בגב התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

א. שכונה זאת התאכלסה אך ורק במהלך שנת 2018 אמנם התבע הקודם היה לפני 20 שנה לערך אבל עדיין הוא רלוונטי ביותר ואין הצדקה כלל וכלל לערוך שינוי באופי השכונה ובסביבתה.

ב. האזורים שהוחרגו בפסגת זאב לבניה לגובה הם על ציר הרכבת הקלה וכאן מדובר במרחק רב ממנו בפרט שבכל האזור אין בניה לגובה בכלל.

ג. אין הצדקה לחרוג מהסטנדרט של 2 חניות לדירה כשממוצע הרכבים למשפחה באזור המדובר הינו 1.5 רכבים למשפחה, ובפרט שהחניות בבניינים המדוברים הינם חניות כפולות שלא ניתן לחלקם לדיירים שונים ובכך ייוצר עומס על השטחים הציבוריים והתנועה באזור.

ד. אין התייחסות מפורטת בתוכנית לנושא דודי השמש שבתוכנית המקורית הם נסתרים בגג רעפים והדבר חשוב לנראות הפרויקט והאזור בכלל.

ה. אבקש להוסיף שתנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור נגישות ומעליות לכלל הקומות ובתנאי לקבלת טופס 4.

התנגדות מספר 2 :

בנימין וחנה גוטשטיין המתגוררים ברח' מישאל מזרחי 15/6, תת חלקה 83. בניין צמוד לתכנית, חלק משורת בניינים בגב התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

1. היעדר הצדקה לשינוי ייעוד

התכנית מציעה לשנות ייעוד מ"אזור 2" ל"אזור מגורים ג'י". השכונה ממוקמת בקצה המדרונות המזרחיים של פסגת זאב, מרוחקת מתחבורה ציבורית וממוקדי מסחר ותעסוקה, ואין בסיס תכנוני לשינוי המבוקש. במסמך ההסבר צוין כי שינוי דומה אושר בחלקה סמוכה. בפועל, אותו שינוי נעשה ללא פרסום ויידוע כנדרש, תוך פגיעה בזכות ההתנגדות של יתר התושבים. לכן אין לראות בו תקדים מחייב אלא מצג מטעה.

2. פגיעה בפרטיות וירידת ערך

הבניינים ברחוב צביאלי סמוכים לבניינים ברחוב מישאל מזרחי, גב אל גב ובמרחק חצרות צמודות בלבד. הגבהת המבנים והוספת חדרי מדרגות חיצוניים יגרמו לחדירה קשה לפרטיות, בצפייה ישירה לחללי המגורים. הפגיעה אינה רק באיכות החיים אלא גם בערך הדירות, שנרכשו דווקא בזכות מיקומן מעל לקו הבניינים, ללא חומה בנויה מולם. מתן ההיתר יפגע באופן ניכר בשווי הנכסים.

3. שינוי אופי השכונה והעמסה תחבורתית

הייעוד המקורי: מגורים מרווחים בדירות של חמישה חדרים ומעלה, במבנים נמוכים, באווירה כפרית ושקטה. השכונה חדשה יחסית ואוכלסה רק בשנים האחרונות. הגדלת הצפיפות תפגע באופייה ותהפוך אותה לשכונה עמוסה וצפופה. הרחוב המבוקש הוא רחוב צר הסובל ממצוקת חניה קיימת, והבניה הנוספת תחריף מצב זה.

4. פגיעה בזכויות קנייניות

המבקשים ואנכי יושבים על חלקת קרקע משותפת. חרף זאת, לא נעשתה כל פנייה לבדיקת ההשלכות על זכויותי. מצב דומה התרחש בחלקה סמוכה, שם נגרמה פגיעה ממשית בזכויות.

אדגיש כי אני עצמי מעוניין בהרחבת המרפסת בדירתי, ובפרט משום שמרפסת זו כמעט כולה מקורה ואינה מספקת לשימוש כמרפסת סוכה. אילו הייתה נעשית פנייה מסודרת בנוגע לתכנית, הייתי מצטרף לבקשה כדי להסדיר זאת במסגרת התב"ע.

מתן היתר באופן חד צדדי וללא בירור קנייני מקדים שולל ממני אפשרות זו, ולפיכך אינו יכול להתקבל.

התנגדות מספר 3 :

אליהו וחיה אוסטרי המתגוררים ברח' מישאל מזרחי 15/3, בשם תושבים המתגוררים ברחוב מישאל מזרחי 9-15.

עיקרי ההתנגדויות:

(1) **הצעת התכנית לשינוי האזור הנידון מ אזור 2 לאזור מגורים ג'** - שכונת נווה הפסגה הינה שכונה פסטורלית וקהילתית הממוקמת בקצה המורדות המזרחיים של פסגת זאב, מרחק הליכה של כ- 25-30 דקות מתחנת הרכבת הקלה הקרובה ביותר, ומרחק נסיעה של כ- 5-10 דקות ברכב, ללא סמיכות לאזורי מסחר או תעסוקה, כך שאין הצדקה לשינוי הגדרת אזור השכונה.

במסמך "דברי הסבר לתוכנית" נכתב כי שינוי דומה בוצע לחלקה הסמוכה, אנו רוצים להביא לידיעת חברי הוועדה שאמנם אכן תוכנית כזו אושרה, אולם הדבר נעשה תוך הסתרת הפרסומים וללא יידוע כמתבקש לשאר תושבי השכונה שהדבר היסב להם עוגמת נפש מרובה, כפי שהם יכולים להעיד על כך, תוך שלא ניתנה לחם אפשרות נאותה להתנגד לתוכנית זו, לכן יש לראות בדברי הסבר אלו מצג שווא המבקש להיתלות בתקדימים שלמען האמת אינם תקדימים ראויים.

(2) **היזק ראייה וירידת ערך הדירות** - הדירות המבקשות את ההיתר (רח' צביאלי) ממוקמות בסמיכות של ממש לדירות ברח' מישאל מזרחי (באופן של גב לחזית, בהפרש של חצרות צמודות בלבד).

הגבהת הבניינים והקמת חדרי מדרגות חיצוניות תייצר פגיעה ממשית וחדירה לפרטיותם של בעלי הדירות ברחוב מישאל מזרחי, ותיווצר מציאות של צפייה ישירה לתוך החדרים בבית ללא יכולת התגוננות נאותה. מלבד הפגיעה החמורה באיכות החיים, אישור התוכנית תגרור ירידה של ממש בערך הדירות. משום שהפרויקט בנוי באופן שבעלי הדירות ברחוב מישאל מזרחי המתנגדות למתן ההיתר רכשו במכוון דירות אשר נמצאות מעל קו הבניינים, וערך הדירות האלו גבוה בהרבה בזכות מיקומם הנוכחי ללא בניה המציבה חומה של ממש נגדם, כך שמתן ההיתר יוריד את ערך הדירות באופן משמעותי.

(3) **שינוי אופי השכונה** - ייעוד השכונה המקורי הינו- מגורים מרווחים בדירות בנות חמישה חדרים ומעלה, במבנים נמוכים באזור כפרי ושקט. (הדירות המבקשות את ההיתר הינן בנות שישה חדרים). לשם כך רובם של הדיירים בשכונה עברו מתוככי השכונות הצפופות לאזור זה. השכונה היא חדשה והאכלוס בה התבצע לפני כשש שנים בלבד, השינוי המוצע יגרום להגדלת הצפיפות בצורה לא מידתית, תוך שינוי אופייה של השכונה למקום המוני וצפוף. בנוסף לכך, הרחוב המיועד למתן ההיתר הינו רחוב צר הסובל גם כך ממצוקת חניה משמעותית, בניית דירות נוספות תחמיר את הבעיה.

(4) **פגיעה בזכויות** - מבלי לפגוע באמור לעיל. כיוון שהמתנגדים יושבים על חלקת קרקע משותפת עם המבקשים, ולא נעשתה פניה מסודרת מצד המבקשים כדי לבדוק אם אין בהגשת התוכנית באופן חד צדדי פגיעה בזכויות הקרקע של המתנגדים (דבר אשר אכן ארע במתן ההיתר בחלקה הסמוכה), אנו מבקשים לדחות את מתן ההיתר עד לבירור עניין זה.

התנגדות מספר 4 : התנגדות עצמית
שלמה כץ, רח' צביאלי 28, דירה 7 (תת חלקה 28)

עיקרי ההתנגדויות:

1. מבוקש לאשר תוספת של כ 15 מטרים על מנת להוסיף חדר בקומת הגג בחזית הקדמית, זאת בהתאם לתשריט המצורף כנספח 1.

אבקש להבהיר, כי החדר המבוקש יתווסף על חשבון מרפסת בתוכנית המופקדת, וכי גובה הגג לא ישתנה ולא יעלה מהגובה הנוכחי המוצע על פי התוכנית המופקדת כתוצאה מהוספת החדר על גבי המרפסת המוצעת.

2. מתוך רצון טוב, והתחשבות בתושבי הבניינים האחוריים - ברחוב מישאל מזרחי, אנו מבקשים להסיר בתוכנית זו, את הפתחים והחלונות הפונים לצד בניינים אלו, בכל השטחים הנוספים בתוכנית.

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 ההתנגדויות שעניין שינוי אופי השכונה ושינוי ייעוד הקרקע, תוספת קומות ובניה לגובה והגדלת הצפיפות – התכנית אינה משנה את יעוד הקרקע המהותי שהינו- מגורים. שינוי הגדרת הייעוד מ"אזור מגורים 2" ל"אזור מגורים ג" נובע מעריכת התכנית בהתאם למבא"ת (מבנה אחיד לתכנית משנת 2006). בנוסף, בהחלטת הוועדה להפקדה הובהר כי אמנם האזור נשוא התכנית מהווה אזור בינוי חדש ועל כן ההגדרה של תכנית מתאר 2000 לאזור לא לציפוף, אך בפועל מדובר על בינוי מכוח תכנית משנת 2006, לפי כ 20 שנה, וכי בהתאם למגמות התכנון העירוניות לעידוד ציפוף העיר פנימה, ניתן לאפשר תוספת יח"ד והרחבת יחידות דיור באזור זה.
מוצעת תוספת של 12 יחידות דיור בלבד, בשלושה בניינים מדורגים קיימים בני שני אגפים, הרחבת יח"ד הקיימות והגבהת גג רעפים ליצירת קומה חמישית מלאה לשם הרחבת יח"ד בקומה הרביעית. שינויים אלו לא ישנו את אופי השכונה וכי מדובר על בניה מרקמית נמוכה ולא על בניה לגובה.
2. **לדחות** את ההתנגדויות למחסור בחניה או לחריגה מהתקן, והעמסה תחבורתית על הרחוב - בהוראות התכנית המופקדת נקבע במפורש כי החניה תינתן בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. המשמעות היא שכל בקשה להיתר תיבחן לפי תקן החניה המאושר ותעמוד בדרישות החניה הקבועות בחוק. יצוין כי תוספת של 12 יח"ד המוצעת בתכנית

לא אמורה להשפיע כלל על העומס התחבורתי ברחוב ובמרחב כולו.

3. **לדחות** את ההתנגדויות שעניין החשש מפגיעה בנראות עקב הצבת מתקנים על הגגות - בהוראות

התכנית המופקדת נקבע כי קולטים לדודי שמש יוצבו כשהם צמודים לגג המשופע, וחובת העתקת

המתקנים המשותפים הקיימים בגג הקיים אל גג הבניין החדש. במצב הקיים ממוקמים דודי השמש בחלל

גג הרעפים, והקולטים מוצבים על גג הרעפים. התכנית המוצעת שומרת על חזות הבניין בהתאם לקיים.

4. **לדחות** את ההתנגדויות לפגיעה בזכויות קניין וירידת ערך, ושלא ניתנה לשכנים אפשרות להתנגד לתכנית

והם מבקשים לדחות את מתן ההיתר עד לבירור העניין. וכי תוספת הזכויות המבוקשת בתכנית באה על

חשבון שטחים שיכלו המתנגדים לקבל אילו היו מצטרפים לתכנית – על פי הנתונים במערכת העירונית,

התכנית פורסמה בדיון להפקדה ונתלו מודעות בהתאם להוראות החוק. העובדה כי הוגשו התנגדויות

לתכנית מעידה על כך שהפקדת התכנית הובאה לידיעת המתנגדים. מדובר בתכנית בניין עיר שקובעת

את המסגרת התכנונית להוצאת היתר בניה, ולא בהיתר בניה. לאחר אישור התכנית, צריך יהיה לקדם

היתר בניה כחוק. בנוסף, במסגרת התכנית מוצעת תוספת שטחי בניה שניתן לקבל בסמכות הועדה

המקומית. חישוב תוספת השטחים בתכנית נעשה באופן יחסי בהתאם לשטחים שאושרו בהיתרי הבנייה

לבניינים בתחום התכנית בלבד. שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו לא באים על חשבון שטחים שניתן

לבקש עבור הבניינים האחרים בחלקה / מגרש. ככל ובעלי הדירות בבניינים האחרים בתחום המגרש

מעוניינים לקדם תכנית להרחבת דירותיהם, הם יכולים לפנות למוסדות התכנון כדי לבחון קידום תכנית

לתוספת בניה. יצוין כי התכנית נבדקה תכנונית ונמצאה ראויה, התוספות אחידות ושומרות על נראות

טיפוסי הבניה הקיימים.

5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הוספה בתנאים להיתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור נגישות

ומעליות לכל הקומות וכתנאי לטופס 4 - תוספת הבניה המוצעת בתכנית אינה מחייבת אישור נגישות

ומעליות לכל הקומות. בשלב היתר הבניה יידרשו מגישי הבקשה להיתר לעמוד בתקנות לעניין נגישות

בהתאם לחוק ולתקנות.

6. **לדחות** את ההתנגדות העצמית של הבעלים של דירה 28 בתחום התכנית, להוספת 15 מ"ר לתוספת

חדר בקומת הגג להרחבת יח"ד בחזית הקדמית - הזכויות המוצעות בתכנית ממצות את שטחי הבניה

שניתן לקבל במסגרת סמכות הוועדה המקומית. התוספת המבוקשת חורגת מהיקפי הבניה שניתן לקבל

בתכנית, ולכן תהיה על חשבון הרחבה של דירות אחרות, אשר ממילא מקבלות הרחבות מצומצמות יותר

בשל מיקומן בבניין. אין הצדקה לצמצום הרחבות ליח"ד האחרות ולהגדיל את ההרחבה בקומת הגג

שמלכתחילה גדולה יותר מההרחבה לשאר הדירות.

7. **לקבל** את ההתנגדות שעניינה פגיעה בפרטיות והיזק ראייה של הבניינים הצמודים מדרום ובקשה להסרת

הפתחים הפונים דרומה לעבר הבניינים ברחוב מישאל מזרחי, לצורך שמירה על פרטיות הדיירים בבניינים

הגובלים בשטח התכנית - יש להסיר את החלונות של החדרים בקומה ד', הפונים לעבר הבניינים

הגובלים מדרום. במקומם, יש לתכנן פתחים הפונים לכיוון חדרי המדרגות. יש לתקן את מסמכי התכנית

בתיאום מחלקת התכנון.

8. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1374511
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	סיטבון בועז
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	אל סלודור 18 , גבעת משואה

גוש	חלקה	בשלמות
30427	23	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
27/11/2024	מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לציין בהוראות התכנית בסעיף 1.4 מכוח איזה סעיף בחוק מבוקשות הרחבות, כמו כן יש לציין בטבלת שטחים בנספח בינוי בהתאם. התכנית מציעה הכשרה של שתי הרחבות דיור לדירות, כל אחת בגודל של 35 מ"ר עיקרי ועוד 12 מ"ר ממ"ד מוצע. תוספת הדירות תהיה בהתאם לנוהל הדירות של מנהל התכנון לעניין : תשתיות וחניה. יש לציין בהוראות התכנית סעיף 1.9 כי הדירות אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) התש"ל-1969. כמו כן יש לציין גודל דירות. אין לאפשר גישה חיצונית לדירות מרחוב, הגישה תהיה מהמבנה בלבד. מוצעות חצרות אנגליות מחוץ לגבולות קירות פיתוח, אינו מקובל. מיקום חצרות אנגליות יתואם מול מחלקת תכנון. יש לבטל את הבניה קלה הקיימת המוצעת להכשרה בשל מרחקים שאינם מספקים בין המבנים. יש לתאם את הוראות התכנית בהתאם. בטבלה שבס' 5 יש לתקן את שטח גודל מגרש ל3,196 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. יש להשלים חו"ד מחלקות הבאות : התובעה העירוני, אגף תברואה. תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה פירוק כל עבירות הבניה המסומנות בתכנית. יש להציג תכנית קומת קרקע על רקע תכנית מדידה ולסמן את כל הבינוי הקיים בלי היתר להריסה בקו צהוב. יש להציג אלמנטים להריסה גם בתשריט מצב מוצע.

יש לסמן בחץ על גבי התכניות את הכניסות אל הבניין ואל הדירות/דירות המוצעות. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע. עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות. הנחיות מיוחדות-מודגש בזאת כי כל הוראות התוכנית מספר 2935ב, לרבות שטחי בניה מרביים, קווי בניין, גובה הבינוי, סטייה ניכרת, תנאים להיתר ולטופס אכלוס, שלביות ביצוע אשר לא שונו במפורש בתוכנית 1374511 זו, תמשכנה לחול ללא כל שינוי. 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 הוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 . מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר אינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות בנספח בינוי, יש להוסיף מספר לכל קומה. התשריט מציג 3 בניינים, אולם הנספח בינוי מציג רק 2 מבנים. יש להתאים את הנספח בינוי לתשריט בתשריט מופיע עץ לשימור , יש לסמנו בהתאם בנספח הבינוי. בנספח הבינוי בחזית מזרחית יש להציג חזית קירות תמך בנספח בינוי יש להציג את כל הקווי בניין.	

תיאור חדש להתנגדויות

מצב קיים:

במצב הקיים שלושה מבנים מדורגים בני 5 קומות. התכנית המופקדת מציעה הרחבות דיור לטובת דיוריות עבור 2 יח"ד קיימות (במבנה המרכזי ובמבנה הצפוני) .

תכניות מאושרות קודמות:

2935א- תכנית המתאר לשכונה , אושרה ב1991, השטח הינו אזור מגורים.

2935ב- קביעת בנוי, פתוח, והוראות בניה (דרום מערב העיר), אושרה ב1991. אזור מגורים 2 מיוחד. מגרש 35,

24 יח"ד, שטחי בניה מירביים 2,640 מ"ר, 5 קומות: 4 קומות מתחת לכביש וקומה מעל הכביש.

1289/97-5/67/01 שכון צבורי . אזור מגורים

היתרים:

לא נמצאו היתרים למבנה זה.

תיקי עבירה:

מש' הרוש 19/3024

מש' סטיבון 18/7432

תקן חניה:

ל"ר, דיורית הינה חלק מיחידת דיור והינה פטורה ממקומות חניה.

מצב מוצע:

הכשרת עבירות בניה של 2 דירות קיימות בפועל ושינויי שלהם לדיוריות הכוללות ממ"ד בקומת מפלס 3.38- בבניין 2, דירות 16 ו23.

התוכנית הופקדה בתאריך 15/08/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 14/10/2025 .

לתוכנית הוגשה התנגדות 1: ע"י משרד עו"ד ש. פרידמן, אברמזון בשם דרור וכוכבית גדרון בעלי דירה 6 ברח' אל

סלודור 20 , המצויה בקומה שלישי (1-), הממוקמת בקומה בה מבוקשת הבניה.

עיקרי ההתנגדויות:

1. אי עמידה בסמכות הועדה - מדובר בניסיון הכשרה של עבירת בניה חמורה (הוספת יח"ד לא חוקית) בבניינים אשר סובלים מעבירות בניה רבות שאינן מטופלות ע"י העירייה. בעוד שהעבירה הסתיימה לפני 2018 ולכן אינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(13א) לחוק התכנון והבניה. התכנית אינה מציגה את כלל עבירות הבנייה בבניין ואת המציאות בבניין ולכן כלל לא כשרה לדיון. בנוסף כנגד המבקשים נפתחו הליכים משפטיים וקיימות עבירות בניה רבות בדירותיהם.
2. שימוש בשטח משותף מבלי שיש זכויות למבקשים - מוצע לעשות שימוש לשם הרחבת דירה בשטח שאינו בקומת המבקשים , אלא בשטח משותף הנמצא בקומה מתחת, באופן שמסכל אפשרות הרחבת דירת המתנגדים, ככל שהדבר יתאפשר בעתיד אם יהיו זכויות בניה. המתנגדים, מתנגדים לכל שימוש בשטחים משותפים, לכל תוספת מגורים בקומתם ולכל ניצול בזכויות הבניה.
3. הבניה המבוקשת סותרת את התכנון המקורי של הבניין ואת העקרונות התכנוניים שהנחו אותו - התכנית מנסה לשנות את אופי הבניין ולשנות את העקרון התכנוני המנחה בו – דירות יחידות בכל קומה, ללא שכנים גובלים וללא קירות משותפים למעט רצפה ותקרה.
4. תשריט הבינוי סותר את נוסח התכנית או את המצב בפועל – בסעיף 4.1.2(א) להוראות התכנית נקבע כי לא תתאפשר גישה לדיורית מהרחוב אלא מהמבנה בלבד. בפועל, קיימות היום מדרגות מהדיורית למפלס הרחוב ופריצה של דלת כניסה מהרחוב כפי שמוצע בתכנית. כך, שהכניסה לדיורית תהיה ממפלס הרחוב ולא מהמבנה. מדובר בעצם ביח"ד נפרדת ולא דיורית.

- בנוסף, החצר האנגלית המוצעת כיום במיקום אחר, והחצר הקיימת לא מסומנת להריסה.
5. התכנית סותרת את נוהל דיוריות של מנהל התכנון – התכנית מציעה דיוריות לשתי יחידות בלבד, בניגוד לנוהל הדיוריות של מנהל התכנון, הקובע כי תכנית המאפשרת הקמת דיוריות חדשות תתייחס לכל הבניין ותקבע מהו גודל יחידת הדיור המאפשרת הוספת הדיוריות, היקף יחידות הדיור בו יתאפשר הקמת דיוריות מתוך סה"כ יחידות הדיור (ברירת מחדל הינה 30% - במקרה של תכנית זו 7 דיוריות לכל הבניין).
6. עומס לא סביר על תשתיות הבניין - הבניין תוכנן ל-8 דירות גדולות, הוספת 2 יחידות דיור מקימה עומס בלתי סביר על תשתיות הבניין, חניות שאין בכלל לבניין אלא על חשבון החניות הפנויות ברחוב.
7. התכנית פוגעת בדיירי קומה 1- ומונעת מהם בניה נוספת להרחבת דירתם – דיירי הדירות בקומה 1- לא יוכלו להרחיב את דירתם. במקום שהמבקש ירחיב את דירתם בקומה שלהם, עושה התכנית שימוש בכל שטח האפשרי בקומה 1- תוך פגיעה קשה בדיירי קומה זו. אין כל מניעה שהמבקש ירחיב על חשבון גינתו אלא שהם מבקשים להרחיב על חשבון האפשרות העידית של הרחבת דירת המתנגדים.
8. הכשרת בניה עבריינית חייבת להיות שיקול בהחלטת הוועדה – כנגד מבקשים קיימים צווי הריסה. מהות הבקשה היא ניסיון לנצל את החפירה הבלתי חוקית שחפרו המבקשים, והשמשת הדירות הבלתי חוקיות שבנו. אין שום עילה לתת פרס בצורת היתר בניה להרחבת דירתם על חשבון המתנגדים שאם התכנית תתקבל, אין סיכוי להרחיב את דירתם בשל מאפייני המגרש.
9. אין הסכמה קניינית בבניין לסיפוח שטחים משותפים ולקבל זכויות בניה - מדובר בבקשה להוספת בניה על שטחים משותפים ושימוש בזכויות הבניה שלא הוקנו למבקשים אלא שייכות לכלל הדיירים, על המבקשים להראות זכות קניינית והסכמות לפי הדין.
- המתנגדים שוחחו עם דיירים בבניין שמסרו להם שהם לא מכירים את פרטי הבקשה וחוששים להתעמת עם המבקשים ולכן חתמו על טופס שהוגש במסגרת הבקשה.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

1. לדחות את ההתנגדות לעניין אי עמידה בסמכות הוועדה המקומית מאחר והתכנית מסדירה עבירות בניה שבוצעו לפני שנת 2018 - התכנית מקודמת מכוח סעיף 62א(א) 13 ב. אחד התנאים לקיום הסעיף הוא שהתכנית לא תכלול הסדרה של בנייה שלא כדין במידה והסתיימה עד ליום 01/01/2018 ושיעור החלק שנבנה שלא כדין במגרש עולה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי התוכנית שחלה על המגרש בעת הבנייה שלא כדין. התכנית הנ"ל מציגה הכשרת עבירות בניה בשיעור של 3.2%, דהיינו עבירות הבניה שמוצגות להכשרה ובוצעו עד שנת 2018 אינן עולות על 20%, על כן התכנית עומדת בסעיף 62א (א) 13ב וניתן לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

2. לדחות את ההתנגדות לעניין שימוש בשטח משותף מבלי שיש זכויות למבקשים לבנות בשטח משותף שלא בקומה שלהם וכי התכנית מסכלת אפשרויות הרחבה של המתנגד ככל ויבקש להגיש תכנית להרחבות בעתיד.

נושא ההסכמות להרחבות בשטח המשותף נבדק ע"י היועץ המשפטי בשלב תנאי הסף, ונמצא כי לתכנית הוגשו הסכמות מעבר למינימום הנדרש עפ"י החוק – 33%. התקבלו הסכמות של 20 דיירים מתוך 24 דיירים המגרש, דהיינו 80% הסכמות.

התכנית מציעה הרחבות של יח"ד למפלס מתחתיהן, ואינה מסכלת אפשרויות הרחבה עתידיות של יתר יח"ד הקיימות במגרש. ככל ומיקום הדירה של המתנגד מאפשר הרחבות בשטחים משותפים, הנושא יבחן לגופו של עניין לכשתוגש התכנית.

3. לדחות את ההתנגדות לכך שהבניה המבוקשת סותרת את התכנון המקורי של הבניין ואת העקרונות התכנוניים שהנחו אותו בבניין בעל דרות יחידות בקומה - התכנית אינה משנה את אופי הבניין ואינה מציעה תוספת יח"ד חדשות. התכנית מציעה דיוריות בשטח תת קרקעי שאינו נצפה, הרחבות אלו מהוות חלק בלתי נפרד מיח"ד קיימות והמשמשות את אותה יח"ד כהגדרתן בנוהל דיורית.

4. לקבל חלק מההתנגדות לעניין תשריט הבינוי הסותר את נוסח התכנית או את המצב בפועל – יש להסיר את המשפט כי לא תתאפשר גישה לדיוריות מהרחוב אלא מהמבנה בלבד (סעיף 4.1.2 א.), מאחר ואין מניעה תכנונית כי תתאפשר כניסה נפרדת לדיוריות אשר לאור מיקומה מצריכה גישה דרך גרם מדרגות חיצוני המוביל לרחוב. יצוין כי על אותו משקל, באופן כללי, אין מניעה תכנונית לאפשר גישה ליח"ד בבניין משותף דרך חצר פרטית.

בנוסף, יש לסמן את החצר האנגלית הקיימת להריסה ככל ומוצעת במקום אחר.

5. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית סותרת את נוהל דיורית של מנהל התכנון לעניין שיעור הדיוריות שימומשו בשטח התכנית, ברירת מחדל בשיעור של 30% - נוהל דיורית מתייחס להקמת מבנים חדשים בהם נדרש מינימום להקמת דיוריות מסך יח"ד החדשות. התכנית דן עוסקת בהרחבות בבניין קיים.
בנוסף יצוין, כי מדובר בנוהל ולא בתקנה לכן אין מניעה לאפשר הרחבות נקודתיות.

6. לדחות את ההתנגדות לעניין עומס לא סביר על התשתיות – התכנית אינה עוסקת בתוספת יח"ד אלא בהרחבה של דירה קיימת לטובת דיורית. בהתאם לנוהל דיורית, הדיורית תתבסס על תשתיות דירה קיימת הכוללת חניה.

7. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית פוגעת בדיירי קומה 1- ומונעת מהם בניה נוספת להרחבת דירתם – כאמור, לתכנית התקבלו הסכמות להרחבות בשטח משותף בהתאם לחוק. ככל והמתנגד יבקש להגיש תכנית בתחום הרכוש המשותף ויציג הסכמות נדרשות וככל מיקום דירתו מאפשרת זאת תכנונית, התכנית תיבחן לגופו של עניין.

8. לדחות את ההתנגדות שהכשרת בניה עבריינית חייבת להיות שיקול בהחלטת הועדה – הבחינה התכנונית שנערכת לתכנית בוחנת בין היתר התאמה למדיניות, והאם ההרחבות המוצעות להכשרה עומדות במבחן "המגרש הריק", הרחבות אלו מקובלות תכנונית שכן הן מוצעות בתת הקרקע ללא נצפות. יודגש כי עבירות הבניה בשתי היחידות מטופלות במחלקה לפיקוח על הבניה ע"י הליכים משפטיים. מטרת התכנית דן להכשיר עבירות הנ"ל ולהפוך לחוקיות. יצוין, כי מדובר על חלקה גדולה בה קיימות יחידות דיור רבות, לא הוצגו עבירות הבניה במסגרת התכנית ולתכנית הוגשה התנגדות אחת בלבד. עם זאת ככל וידוע על עבירות בניה קיימות נוספות בבניין, ניתן לפנות לאכיפה למחלקה לפיקוח על הבניה.

9. לדחות את ההתנגדות שאין הסכמה קניינית בבניין לסיפוח שטחים משותפים ולקבל זכויות בניה – כאמור, לתכנית

הוגשו הסכמות של 20 דיירי הבניין מתוך 24 כ - 80%. ההסכמות נבדקו ע"י הלשכה המשפטית של העירייה ונמצאו כתקינים לצורך קידום התכנית.

10. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 4

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1109701
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	פסגת הזקל בע"מ
עורך התכנית:	פרוס קרלוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	21/09/2023
כתובת:	הנטקה 3, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	16	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
17/03/2024	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בדלקמן: - בהתאם למדיניות הציפוף לאורך הרכבת הקלה מספר הקומות יקבע ל- 10 קומות ממפלס רחוב הנטקה. - בהתאם למדיניות הוועדה, יקבע תמהיל שימושים הכולל 50% למגורים בלבד יתר השטחים ישמשו לתעסוקה, מסחר וצרכי ציבור. - קו בניין אחורי יקבע ל-5 מטרים. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו פתחים בקו 0 כלפי חלקה 17 והוראה זו תקבע בסטייה ניכרת. - קו הבניין הקדמי הפונה לרחוב הנטקה יצומצם לתחום המגרש בלבד. - תנאי להפקדת התכנית יהיה בתיאום עם היועצת הפרוגרמטית של הוועדה. מיקום ההפרשה הציבורית תקבע בתיאום עם לשכת התכנון. - קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר ובניסות לשימושי התעסוקה והמגורים ותקבע כמחייבת. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים. 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 55 מ"ר. - תנאי להפקדה יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. יקבעו זיקות הנאה למעבר רכב עבור החלקות המצרניות והסמוכות בתיאום עם לשכת התכנון. - יש להציג באופן ברור חיבור והמשכיות של המרחב הציבורי אל החזיתות הפעילות ולהציג מדרכה ברוחב מינימלי של 3.5 מ'. - תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום נוסף.

11. יש להציג פתרון פינני אשר שפחה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה. 12. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, מיקומם העקרוני של שטחי המסחר ומספר קומות. 13. יוספו להוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה. 14. שלביות הביצוע – בהינף אחד. 15. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון. 16. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.	10/12/2023 התכנית ירדה מסדר היום.

תיאור חדש להתנגדויות
התוכנית מציעה הריסת בניין קיים של 2 קומות עם 2 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 10 קומות ממפלס רחוב הנטקה, הכולל שימושים מעורבים בתמהיל של 50% למגורים בלבד, ויתרת השימושים למסחר, מעונות סטודנטים והפרשה מבונה לצורכי ציבור. מוצעות 50 יח"ד חדשות. התכנית מקודמת על פי מדיניות נפחית לאורך רק"ל. קידום התכנית בסמכות מחוזית

התוכנית הופקדה בתאריך 08/08/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 07/10/2025 .

לתוכנית הוגשו 4 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מאת מנהל קהילתי יובלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. החלטת הוועדה מיום 26.12.22 קובעת כי יש לקדם תוכנית של מתחמים כדי לאפשר תשתיות ומענים ציבוריים נאותים. הוועדה אף הדגישה כי פיתוח מתחמים קטנים יפגע במרקם השכונתי ובאיכות החיים.

2. התכנית אינה עומדת ביעד של 50% שטחי תעסוקה כפי שנקבע בהחלטות העדכניות של הוועדה המחוזית.
3. התוכנית היא במכפיל עצום ומשמעותי של 40, מגדילה את יח"ד של מבנה המכיל רק יח"ד אחת, התוכנית בגודל למגרש זה לא יכולה לתת מענה תכנוני איכותי, לא תורמת למרחב.
4. מחלקת מדיניות תכנון קבעה כי קידום מתחם קטן אינו יכול לספק מענה לצורכי ציבור ויש לתת עדיפות בקידום תוכניות פינוי בינוי בהם המבנים במצב פיזי ירוד
5. נפח ואופי בינוי- מוצעות מרפסות בולטות מעל מרחב ציבורי (מדרכה) ובחריגה מקווי בניין.
6. התוכנית אינה כוללת תקן בניה ירוקה 5281
7. בהוראות התוכנית אין התייחסות לתחזוקת מבנים על פי תקן 1525 חלקיו 4
8. פתרון כניסה לחניון תת קרקעי מרחוב שמריהו ליון, נוצרת קטיעת הרציפות של המדרכות לטובת כניסה לחניונים של תוכניות קטנות.
9. התוכנית אינה מציעה שיתוף חניונים בין המגרשים, הנ"ל נוגד את המדיניות בינוי לאורך ציר רק"ל 2019 של מינהל התכנון.
10. תוכנית אינה מאפשר ניצול מיטבי של שטחים תת קרקעיים עבור חניה ומציעה פתרונות מכניים אשר קיים ספק גדול לגבי שימוש שלהם.
11. התוכנית אינה מציעה כמות מספקת של חניון הן למגורים והן מבנה ציבור, כמו כן אינה מספקת חניות אורחים, ואופניים.
12. קיים חשש כי בזמן הבניה יוצע שטח התארגנות על ציר מרכזי -רחוב הנטקה או רחוב ליון, שטח ההתארגנות יפגע במעבר של הולכי רגל ויהווה מטרד לשכונה כולה.
13. שכונה עם ריבוי אתרי בניה- תושבי השכונה היום חווים התחדשות עירונית בקצב מואץ רצוי לצמצם ואף לא לאשר תוכניות נקודתיות כאלו.
14. מתנגדים מבקשים להגדיר את החניון תת קרקעי כמרחב מוגן לשהייה ארוכה- ולספק שירותים סמוכים לקומות החניון וחדר אחסון לטובת ציוד חירום.
15. יש לתת עדיפות לקידום תוכניות במתחמים כתומים.

התנגדות מספר 2: מאת עו"ד רוני כהן בשם בעלת הזוגות בנכס ברחוב שמריהו ליון 5, ירושלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית הקיימת תביא להרס חלק ממבנה קיים ומתפקד שבו המתנגדת מתגוררת כמעט חמישים שנה, ובכל מקרה יש להורות למבקשים לתקן את התכנית המוצעת באופן שיתאם את השימוש בפועל במבנה הקיים כיום, גריעת השטח בחלקה 16 הנמצא בשימוש המתנגדת והעברתו לחלקה 17.
2. התכנית תביא לפגיעה קשה בזכויותיה הקנייניות של המתנגדת – שיש לה זכות שימוש בכל חלקי הבית (כולל בחלקים המצויים בחלקה 16) במסגרת ההסכמה בינה לבין מי שמכר לה

את הזכויות בשנת 1977, דבר שיצר עבודה במשך השנים זכות קניינית שנפגעת בתכנית הנוכחית באופן בלתי הפיך.

3. התכנית כוללת בניה על קו אפס של חלקה 17, מבלי לקבל את הסכמת המתנגדת.
4. התכנית תפגע באופן בלתי הפיך ביכולת המתנגדת להתגורר ולהשתמש בביתה הנוכחי, משום שבניה בהיקף העצום המוצע בתכנית תהווה מפגע בטיחותי ותברואתי במתנגדת תוך שלילת היכולת להתגורר בצמוד לאתר בניה בהיקפים המדוברים.
5. המתנגדת סבורה כי ניתן לאשר ביצוע בניה בהיקף/ים כזה אך ורק אם היא תתבצע בשני המגרשים בעת ובעונה אחת, בין במאוחד ובין בנפרד.

התנגדות מספר 3: מאת עו"ד מלחם-גיטליץ בשם בעלי הזכות ברחוב שמריהו

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדים טוענים כי התוכנית הופקדה בחוסר סמכות, מאחר ולא הוצג כתב מינוי כנדרש.
2. תקופת התנגדות מצומצמת. לטענת המתנגדים כי לא קיבלו את ההודעה בדבר פרסום התוכנית להפקדה, ועד שגילו נשאר זמן מועט להגיש התנגדות.
3. לקויים מהותיים בהצגת המצב המאושר-על שטח תוכנית חלה גם תוכנית 1135- התוכנית כלל לא מופיעה בהוראות תוכנית חדשה בסעיף 1.6. העניין אינו מיקרי, שכן הורתה על איחוד חלקות 16 ו-17, עניין היה צריך להיות ידוע לכל מי שרכש זכויות במקרקעין.
4. חוסר סבירות בקידום התוכנית על מגרש של חצי דונם, תוך החרגה שלא כדין ממדיניות שנקבעה באזור (בניה על מגרשים בשטח לפחות 4 ד'), מדובר בתכנון מאולץ, שאינו מאפשר תכנון כולל ומיטבי ואינו מאפשר הפקעות קרקע לטובת הציבור על אף שהם מתחייבים כתוצאה מהציפוף משמעותי הצפוי בשכונה.
5. יש לתת עדיפות לקידום תוכניות במתחמים כתומים ואדומים.
6. נפח בינוי ומכפיל יח"ד גבוהים, ללא אפשרות להפקעות לטובת שטחים פתוחים.
7. הצפיפות של יזמי התוכנית לאחר שלב ההפקדה הן לגיטימיות, אבל אינן מתבססות זכות קניינית.
8. חוסר סבירות בהחרגת התוכנית ותוכניות דומות ממדיניות המחייבת מתחם מינימלי של 4 ד'
9. הפקדת התוכנית, שלא כדין, בניגוד להחלטת ההפקדה- מוצעות 12 קומות בניגוד להחלטת הוועה שאפשרה 10 קומות, ולא פורסם שינוי לכך.
10. התוכנית בפועל אינה מציעה תעסוקה כנדרש לפי החלטת הוועדה כ-50% לשטחי תעסוקה ומסחר. בפועל ב-50% כולל גם מעונות סטודנטים- שהנ"ל גם ניחשב כמגורם.
11. תמהיל יח"ד גבוה (50 יח"ד למגורים עוד 45 יח"ד למעונות), אשר מכביד על תשתיות הקיימות בשכונה.
12. ההעדר הפקעה ציבורית לשטח פתוח

13. הפגיעה האנושה ברח' שמריהו ולוין כתוצאה מתכנון החניה והכניסה לחניה. כניסה לחניה נותן רק מענה לתוכנית הנדונה, בפועל כאשר יופקדו תוכניות נוספות יהיה דרישה לחניונים וכניסות לחניונים נוספים, תוך ביטול של משמעות לשטחי מדרכה.
14. לפי החלטת הוועדה נדרש רוחב מדרכה של 3.5 מ', התוכנית מציגה רוחב מדרכה רק בחזית הפונה לרח' נטקה, מחוץ לגבולותיה ועל חשבון שטח דרך.
15. התוכנית אינה נותנת מענה למצוקת תנועה וחניה ברח' שמריהו ולוין, כמו כן לא התקיים דיון לעניין פתרון כוללני לאזור זה.
16. תכנון החניה המוצע אינו תואם תקן חניה 5166 ב.
17. אין לאפשר תמהיל דירות כל גבוה כל עוד לא קיים פתרון תחבורתי.
18. העדר מערב להולכי רגל נגשים מתוך השכונה לציר הנטקה.
19. התוכנית מציגה חזית אחורית לכיוון רח' שמריהו ולוין, ומצניחה את הניתוק שלו מציר רק"ל בניגוד מוחלט להצהרות מוסדות תכנון.
20. זכות המעבר להולכי רגל אשר סומנה בחזית צפונית, ככל הנראה לשם הרחבת המדרכה, אינה יכולה לספק הטבה משמעותית לציבור, כאשר היא נקטעת על ידי הכניסה / יציאה מהחניה.
21. שינוי מהותי לאופי הסביבה ופגיעה אנושה בערך נכסי המתנגדים.

התנגדות מספר 4: מאת יזם פניני עזרא, בעל של חברת פסגה הדקל עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות עצמית

1. מתנגד טוען כי אין להציע עירוב שימושים בבניין בקטן, יש להציע רק מגורים ומסחר כלפי רח' נטקה, ולא כפי שהוחלט בהחלטת הוועדה 50% אחוז למגורים.
2. המתנגד מבקש להוסיף את הקומה העליונה כדופלקסים ולהוסיף קומה נוספת כפי שהוגש בתב"ע (כפי שמאשרים בציר רק"ל בכל העיר לטענת המתנגד)

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לתת תוקף

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

1. התכנית ממוקמת בשכונת קריית יובל שעוברת בשנים האחרונות תהליך מואץ של התחדשות עירונית בהיקפים משמעותיים מאוד בכל קנה מידה.
2. ההתחדשות מבוססת על סימון השכונה בתכנית המתאר החדשה של ירושלים כשכונה המיועדת להתחדשות עירונית ועל תכנית האב שקודמה ואושרה בשכונה בשנת 2015, ובשנים האחרונות עוברת עדכונים כחלק מהליך של עדכון ובקרה שוטף ודינמי אשר מוביל מהנדס העיר, שמטרתו הבטחה כי לתהליכי ההתחדשות העירונית ניתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים במרחב, וכי ההתחדשות תקודם בבד עם

ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי

3. במסגרת הדיון האחרון שנערך בעדכון תכנית האב הן בוועדה המקומית והן במחוזית, עודכנה הנחת המימוש לתוספת של 12,600 יח"ד במרחב, מדובר על תוספת של כ- 4,600 יח"ד ביחס לעדכון הקודם.
4. היקפי הפיתוח והמימוש מחייבים תיעדוף לקידום מתחמי התחדשות עירונית, בדגש על "אדומים" ו"כתומים" בשל צפיפותם ומצבם הפיזי הירוד, על פני תכניות בקרקע פנויה ובאזורים עם צפיפות נמוכה ובבנייה שאינה רוויה.
5. בתכניות המקודמות באזורים אדומים וכתומים מוצעת צפיפות גבוהה וקושי במתן מענה מלא למכלול ההיבטים הציבוריים הנדרשים.
6. התכניות המקודמות לאורך ציר הנטקה, הינם במגרשים בשטח של כ-500 מ"ר בלבד, מייצרים התחדשות בניינית מוגבלת ביותר. בהסתכלות רחבה על הציר מדובר על תוספת של אלפי יח"ד וללא מענה רחב למכלול היבטי צורכי הציבור, כמו מגרשים למבני ציבור, שטחים פתוחים, שבילים, פתרונות של תנועה ותחבורה ועוד.
7. על כן המלצת מהנדס העיר והוועדה המקומית בעדכוני תכנית האב כבר משנת 2022 הינה אותה העמדה, שיש לתת עדיפות לקידום תכניות פינוי בינוי באזורים הנדרשים לכך, ולא לקדם תכניות נקודתיות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי - מגרשים פנויים מבינוי או בבניה בצפיפות נמוכה או שאינה רוויה, גם אם הינם על ציר הרכבת הקלה.
8. ככל ויוקדמו תכניות במתחמים פנויים מבינוי או בבניה בצפיפות נמוכה או שאינה רוויה, הם יקודמו על חטיבת קרקע משמעותית, וידרשו לתרומה משמעותית לצורכי הציבור.
9. לאור כל זאת יש לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית.

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1345420
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אראל אורן
עורך התכנית:	אפריל יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/01/2025
כתובת	הפלמח 31, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	3	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/03/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה בחנה את נפחי הבינוי המוצעים בתכנית בהתאם לעקרונות התכנון של תכנית האב למושבות ומצאה כי נפחי הבינוי המוצעים אינם מהווים חריגה משמעותית ממדיניות תכנית האב למושבות בהתייחס למאפייניו הטופוגרפיים של המגרש וכן בהתייחס לתוצר התכנוני המתקבל הכולל מבנה חדש הכולל חניון תת קרקעי. 2. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית. 3. מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים. 5. 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. 6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות יזם התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 7. 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. 8. 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 מבקשת חריגה מתכנית האב בנושא, אחוזי הבנייה וקווי בניין, מאחר ומדובר על הריסה ובנייה מחדש הכולל מיגון וחניות תת"ק לפי תקן בתוך מסת הבינוי, ניתן לאשר את התכנון המוצע, זאת בדומה לתכניות תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש. קווי הבניין יכללו את כלל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין. יש להטמיע סעיף בהוראות התכנית נוגע לכך ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. בינוי ופיתוח : גובה קומות המגורים יוצעו בגובה ברוטו של 3.30 מ'. כולל הקומה העליונה המוצעת בגובה של 4.15 מ'. יש לתקן את מסמכי התכנית והוראותיה בהתאם. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם. יש לקבוע כי מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. יש לקבוע כי שטחי אחסנה יוצעו בתת הקרקע בלבד. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. יש להוסיף הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם לעקרונות העיצוב בתכנית האב, גמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב. עצים : בסקר העצים מסומנים 6 עצים כאשר 5 מתוכם מוצעים לכריתה, עץ מספר 8 ישמר. יש לבחון שימור של עץ בחזית אחורית מספר 1 בשל מרחק מבינוי מתוכנן, נראה עכי ניתן לשמרו.	05/02/2025

יש לבחון בנוסף לשמר את עצים 2+3 בערכיות בינונית, כיון שנמצאים במרחק מחנייה מתוכננת, זאת בליווי אגרונום.

יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

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

תנועה וחנייה :

יש להשלים חו"ד תושי"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

כללי :

יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.

השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : חח"י, שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות, שפ"ע גננות, תברואה, תושי"ה, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.

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

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 עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות : בנספח הבינוי, יש להטמיע סקר עצים ע"ג תכנית הפיתוח ולסמן את העצים כמקובל.	

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית : התכנית מציעה הריסת מבנה מגורים קיים בן 3 קומות והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת <u>למגורים</u>, מעל חניון תת קרקעי. 1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 2 למגורים ג'. 2. קביעת קווי בניין למגרש. 3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית לסה"כ 1700 מ"ר מרביים ו- 1480 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. (326% בנייה מרביים). 4. קביעת הוראות לבינוי של בניין אחד בגובה 6 קומות מעל מפלס הכניסה ו-5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. 5. קביעת סך יחידות הדירור ל-19 יח"ד- תוספת של 10 יח"ד על מאושר. (שטח יח"ד מירבי ממוצע של 90 מ"ר) 6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. 7. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה. 8. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר. <u>מצב מאושר :</u> תכנית מתאר 62 30007 משנת 1959. יעדה את המגרש לאזור מגורים 2 112% בנייה ב-4 קומות. <u>מצב קיים :</u> קיים מבנה בן 3 קומות הכולל 9 יח"ד. קיימת חצי קומה תת"ק בהפרש הטופוגרפיה בנוסף. תכנית זו מקודמת בהמשך לתמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש.

התוכנית הופקדה בתאריך 15/08/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 14/10/2025 .

לתוכנית הוגשו 6 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

הוגשה ע"י המנהל הקהילתי, באמצעות אדר' רונית לומברוזו, יו"ר הפורום האורבני וחברת הנהלת מנהל קהילתי גינות העיר.

עיקרי ההתנגדויות:

1. חריגה מהמדיניות:
 - ביחס לאחוזי הבנייה המוצעים, מוצעים 292% בנייה כאשר המדיניות קובעת 175% בנייה.
 - ביחס לגובה המוצע, התכנית עומדת בגובה ל 6 קומות לפי המדינות, אך חורגת בגובה המבנה ב-4.2 מ'.
 - חזית פעילה לרחוב לפי מדיניות יש להציע חזית מסחרית.
2. מתנגדים לכריתת העצים המוצעת- התכנית מציעה כריתה של 5 עצים מתוך 8 עצים בוגרים בסקר, מתוכם 2 עצי קיימים מחוץ לשטח התכנית.

התנגדות מספר 2 :

הוגשה ע"י יונה שימל, ליה עטרה בן צבי, צטה קמפניאני, דיירות מהפורצים 22, באמצעות עו"ד שלום דאר.

עיקרי ההתנגדויות:

1. השפעות שליליות עתידיות של הקידוחים והחפירה המתוכננים על יציבות הבניין ברחוב הפורצים 22 שהינו מבנה לשימור. כמו כן פגיעה עתידית בשל החפירה בבור המים הקיים במבנה לשימור.
2. מבקשות לבצע בדיקת קרקע ובדיקה הנדסית של מומחה עבור המבנה בהפורצים 22 כתנאי לבנייה וחפירה.
3. מבקשות לחייב מתן שיפוי על כל פגיעה במבנה הפורצים 22. ולחייב פיקוח מומחה על תהליכי העבודה בזמן העבודות.
4. מבקשות לחייב ביטוח בגין הפרויקט ככל ותפגע דירות המתנגדים ולקבל פיצוי.
5. מבקשות לחייב בהוראות התכנית הוראות לעניין אופן הביצוע, הנחיות לרעש מותר, שעות העבודה אבק ולכלוך, ביחס לרעש, זיהום אויר חסימת אויר טבעי, פליטות אויר מזוהם, מפוחי חנייה ושחרור עשן לכיוון חזית הפורצים 22.
6. מבקשות לחייב את התכנית להסדיר את מי הנגר בתחומה, כבר היום קיימות בעיות של זרימה אל הבניין ברחוב הפורצים 22 שיצרה הצפה.
7. מתנגדים לחריגה מתכנית האב ביחס לקו בניין אחורי וכן להיעדר התייחסות להחלטת ועדה מחוזית בנושא זה.
8. מתנגדים לתוספות בנייה בחניון התת"ק לעת מתן היתר לטובת עמידה בתקן חנייה.
9. מתנגדים לבניית בריכה על הגג בשל מטרדי רעש ומי נגר.
10. מתנגדים לבליטת מרפסות מקו בניין. ולסעיף 5א. בהוראות לטבלה 5.

התנגדות מספר 3 :

הוגשה ע"י אורלי רבינוב דיירת מרחוב הפלמח 29/1, באמצעות עו"ד צבי שמיר.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מבנה המתנגדת שמוכרת כנכה, שצמוד לקו בניין בתשריט אינו מתואר נכון בתשריט מצב מוצע. מבנה הבית שלה נסמך על קו גבול הבניין המזרחי וחפירה בקו זה עלולה לערער את יסודות ביתה. מבקשת לקיים בחינה מקיפה ליציבות המבנה וחזקו בעת הצורך על חשבון היזם בטרם תחילת העבודה בתיאום ובהסכמתה תוך שמירה על איכות חייה. מבקשת להכניס סעיף המחייב חוות דעת קונסטרוקטור לכך לפני קבלת ההיתר.
2. מתנגדת למבנה המוצע כיוון שיהפוך את דירתה לחשוכה לטענתה ולירידת ערך דירתה.
3. התכנית תגרום לטענתה לפגיעה באופי השכונה ותייצר סיכונים תחבורתיים ופקקי תנועה.
4. בתשריט המוצע חניית הנכה של המתנגדת מופיעה במרחק רב מהכניסה הנגישה לדירתה ובכך פוגעת בה, מבקשת להתאים את התכנית בפתרון חדש.

5. מתנגדת למפגעי הרעש והאבק שצפויים בשל העבודות ובכך פגיעה באורח חייה, כאשר אינה כולה לעבור דירה בשל התאמתה האישית והנגשתה באופן ייחודי עבורה. כמו כן מבקשת לשמור על אורח חייה ללא סיכון בכל תקופת העבודות.

התנגדות מספר 4 :

הוגשה ע"י אלה וחביב ארד, מרחוב הפלמח 33, באמצעות עו"ד אוריאל שפאר.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגדים לחריגה מתכנית האב ביחס לאחוזי הבנייה, גובה הבנייה וקווי הבנייה המוצעים.
2. מתנגדים לאופן חישוב השטחים בנושא המחסנים המוצעים בקומה 2- ומתחברים לדירות ולפיכך יהפכו לשטח עיקרי.
3. מתנגדים לפגיעה הקשה בעצים הבוגרים בחלקה תוך התעלמות מעצים בחלקות הסמוכות שעלולים להפגע כתוצאה מהעבודות.
4. מתנגדים לכך שהתכנית אינה מציעה נסיגות בקומות העליונות.
5. מתנגדים לתכנית הבנייה המוצעת שאינה מאפשרת נטיעת עצים.
6. מתנגדים לחדרי היציאה על הגג שמוצעים בתכנית.
7. מתנגדים לחסימת אור שמש ופגיעה בערך ביתם.

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 ההתנגדות ביחס לבליטת המרפסות מקו בניין המוצעת. ולסעיף 5א.**
בהוראות לטבלה 5: התכנית מציעה קו בניין עילי עבור מרפסות כלפי החזית הקדמית והאחורית, ניתן לאפשר את בינוי המרפסות בהתאם למוצע כלפי החזית הקדמית בלבד. כלפי החזית האחורית המרפסות יוצעו עד קו בניין של 3 מ' מגבול המגרש באופן רציף. יש להגדיר באופן מפורש כי קו הבניין העילי הינו עבור מרפסות. כמו כן, יש לקבוע כי מרפסות זיז יוצעו בעומק של 1.5 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר במוצע ליחיד ולא מעל 12 מ"ר כפי שמצוין בהערות בטבלה 5.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא קו בניין אחורי תת קרקעי שמוצע בקו אפס והנוזקים העשויים להיגרם למבנים הסמוכים בשל העבודות:** בכל הנוגע לחפירה והעבודות בזמן הבנייה במסגרת הליך הרישוי ידרשו האישורים המתאימים לרבות הבנייה בסמוך למבנים, כגון אישור מהנדס. אך יחד עם זאת, מאחר וקיים מבנה עילי בקו אפס למגרש, יקבע כי קו בניין תת קרקעי אחורי יוצע במרחק של 3 מ', צמצום זה אינו משפיע על תכנון החניון המוצע לפי נספח הבינוי המופקד.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדויות לחריגה מתכנית האב:** מאחר ומדובר על הריסה ובנייה מחדש הכולל פתרונות מיגון וחניות תת"ק לפי תקן בתוך מסת הבינוי, ניתן לאשר את התכנון המוצע שאינו חורג בגובה אך חורג באופן יחסי בזכויות הבניה, זאת בדומה להיתרי תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש.
4. **לעניין הטענה כי לא מוצעת חזית מסחרית שלא בהתאם לתכנית האב, יש להציע בקומת הקרקע הפונה לרחוב הפלמ"ח מסחר בקנה מידה מקומי שכונתי, כפי שקיים ברחוב הפלמ"ח המאופיין במסחר מקומי, בהתאם לעקרונות שקבעה תכנית האב למושבות.**
לדחות את ההתנגדויות בנוגע לגובה הבינוי ודירוג הבינוי: התכנון המוצע נבחן ע"י הגורמים המקצועיים וע"י הוועדה המקומית ונמצא ראוי תכנונית לעניין מספר הקומות ודירוג הבינוי גובה קומה טיפוסית מוצע בנספח הבינוי הינו 3.15 מ' מרצפה לרצפה, מדובר על גובה קומות שתואם ואף נמוך מהמוגדר בהנחיות המרחביות, אשר מאפשרות גובה קומה טיפוסית של עד 3.5 מ' מרצפה לרצפה.

5. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכריתת העצים המוצעת:** קיים חוסר התאמה בין סקר העצים שצורך לתכנית לבין הסימון בתשריט מצב מוצע. יש להתאים את תשריט מצב מוצע לסקר העצים. בסקר העצים מסומנים 6 עצים בתחום המגרש, כאשר 5 מתוכם מוצעים לכריתה, עץ מספר 8 ישמר. יש לסמן לשימור את עץ מספר 1 בחזית אחורית, ניתן לשמרו בשל מרחקו מהבינוי המתוכנן. בנוסף, יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי בעדיפות בחזית המגרש הפונה לרחוב. 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.
6. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי בתשריט המוצע חניית הנכה של המתנגדת מופיעה במרחק רב מהכניסה הנגישה לדירתה ובכך פוגעת בה, מבקשת להתאים את התכנית בפתרון חדש, מבקשת לשמור על המעבר בזמן העבודות:** לאור השינויים המוצעים בבינוי בחלקה דנן, יש לקבוע בהוראות כי תשמר הגישה מונגשת מחניית הנכה של המתנגדת לביתה בחלקה מצרנית ממזרח דרך המדרכה הציבורית, הן בתקופת העבודות והן בסיום הבנייה, ביחס לחנייה החדשה המוצעת, הנשוא ייבחן בהליך ההיתר מול אגף תוש"ה.
7. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לאופן חישוב השטחים בנושא המחסנים המוצעים בקומה 2- ומתחברים לדירות ולפיכך יהפכו לשטח עיקרי:** המחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד ובנפרד מיח"ד, בגישה מחדר המדרגות המשותף, ולא בהתאם למוצע בנספח הבינוי אשר חלק מהמחסנים מוצעים בתוך שטח יח"ד, גובה המחסנים יהיה עפ"י הקבוע בתקנות לשטחי שרות. יש לקבוע לגביי זה הוראה מפורשת.
8. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לבקשה לחייב ביטוח בגין הפרויקט ככל ותפגע דירות המתנגדים ולקבל פיצוי:** התכנית מאפשרת מסגרת תכנונית ואינה עוסקת בקניין.
9. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לבקשה לחייב בהוראות התכנית הוראות לעניין אופן הביצוע, הנחיות לרעש מותר, שעות העבודה אבק ולכלוך, ביחס לרעש, זיהום אויר חסימת אויר טבעי, פליטות אויר מזוהם, מפוחי חנייה ושחרור עשן לכיוון חזית הפרוצים 22 והסדרת מי הנגר בתחום התכנית:** נושאים אלו יבחנו בהליך הרישוי בתיאום מול מח' איכות הסביבה, הן בנוגע לזמן העבודות והן בנוגע לפליטת אויר מזוהם והסדרת מי הנגר. בכל אופן, העבודות ייעשו בהתאם לתקנות. עם זאת הוראות התכנית לא מפורטות לעניין זה. יש להשלים פרק איכות הסביבה מול המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן תוקף.
10. **לדחות את ההתנגדות ביחס לתוספות בנייה בחניון התת"ק לעת מתן היתר לטובת עמידה בתקן חנייה:** מדובר על סעיף מקובל שמאפשר גמישות תכנונית לעת מתן היתר בנייה וזאת בכפוף לעמידה בתקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה שעשוי להשתנות עם הזמן.
11. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית תגרום לפגיעה באופי השכונה ותייצר סיכונים תחבורתיים ופקקי תנועה:** התכנית נבחנה ע"י אגף תוש"ה ואושרה ע"י יועץ התנועה של הוועדה המחוזית. התכנית מאפשרת פתרונות חניה בתחומה בתת הקרקע, ולא מעמיסה על המרחב הציבורי. בנוסף מדובר על תוספת של 10 יח"ד ביחס לקיים כיום תוספת זניחה שלא צפויה להעמיס באופן משמעותי על התנועה באזור.
12. **לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין הקביעה כי יותרו חדרי יציאה על הגג ולא חדר יציאה אחד:** יש לקבוע כי יותר חדר יציאה אחד לגג בגובה ובשטח מינימליים עפ"י התקנות לשטחי שרות.
13. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענה ממפגעי הרעש מהבריכה:** בינוי הבריכה לא צפוי לייצר רעש חריג. ככל ותהיה טענה עתידית על רעש בשל התקהלות, יש לפנות לגורמים העירוניים הרלוונטיים לצורך טיפול נקודתי.
14. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענה כי התכנית תפגע בשווי הדירות:** התכנית נבחנה תכנונית ע"י הגורמים המקצועיים וע"י הוועדה המקומית ונמצאה ראויה תכנונית כאמור, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיזוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
15. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.**

תכנית מספר 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	994301
סוג דיון:	התנגדויות לפי 106 ב
מגיש התכנית:	הבית בכרם מקבוצת בית ירושלמי בע"מ
עורך התכנית:	פייגין יהודה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	22/09/2022
כתובת	התומר 8-10 , בית הכרם ירושלים

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30161	173		כן
30161	157		לא
30161	175		לא
30161	159		כן
30161	172		כן
30161	170		לא
30161	164		לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית

הריסה של שני מבני שיכון קיימים בני ארבע קומות הכוללים 70 יחידות דיור, והקמת שני מבנים בני 28-32 קומות ו 222 יחידות דיור חדשות + 12 יח"ד מותנות. התכנית כוללת תוספת דרך חדשה לחיבור רחוב סמדר לרחוב התומר, לצורך שיפור הנגישות והתאמת מערך התנועה לציפוף המוצע. עוד מציעה התכנית שטח ציבורי פתוח ושבילים.

עיקרי הוראותיה

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1, לאזור מגורים ד'.
2. קביעת הוראות בינוי.
3. קביעת זכויות בניה.
4. קביעת הוראות בגין הריסת מבנים להריסה.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה וטופס אכלוס.
6. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה

לאחר בחינת מערך התנועה העדכני המוצע, וכן חלופת הבינוי בהתאם להחלטה מיום 06.04.25, ולאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה שוקלת לקבל את השינויים המוצעים כמפורט להלן: 1. בהתאם להחלטה מיום 06.04.25, הוצגה בפני הוועדה חלופת בינוי הכוללת את הרחבת תחום התכנית והכללת חלקות ביעוד ציבורי עבור התווית דרך מחברת בין רחוב התומר לבין רחוב סמדר. 2. במסגרת החלופה העדכנית, תחום השצ"פ המוצע והקיים צומצמו באופן חלקי לטובת הדרך המוצעת ובהתאם מוצע עדכון להעמדת המבנים המוצעים בתחום התכנית. 3. הוועדה סבורה כי מדובר בחלופה השומרת על עקרונות התכנון של התכנית המופקדת תוך שיפור מערך התנועה עליו מתבססת התכנית, אשר יתמוך בציפוף המוצע בתכנית ובתכניות המקודמות במחוז בסביבתה ואשר נמצא כנצרך על ידי יועץ התחבורה של הוועדה. 4. בהתאם לאמור הוועדה מקבלת את פריסת ייעודי הקרקע והבינוי העדכני וקובעת כי קווי הבניין יותאמו לקונטור הבינוי המוצע ולא יפחתו מ-2 מ' באופן נקודתי, כולל מרפסות, וזאת בהתייחס לאילוצי תצורת המתחם. כן ייקבעו מעברים המשכיים מהשצ"פ המוצע אל רחוב אשר ייקבעו ביעוד שביל/שצ"פ. 5. הוועדה קובעת כי מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להחלטה זו בהנחיית לשכת התכנון לרבות התאמת גבול התכנית בחלק המערבי לתחום הדרך המוצעת. 6. נוכח השינויים אותם שוקלת הוועדה כמפורט בהחלטה זו, יבוצע הליך שימוע משני בהתאם להוראות סעיף 106(ב) לחוק. בהתאם לכך, תפורסם הודעה בדבר השינויים הנשקלים בתכנית באותו האופן בו פורסמה ההודעה בדבר הפקדת תכנית (למעט פרסום ברשומות), הכל בהנחיית לשכת התכנון. בהודעה יפורטו עיקרי השינויים הנשקלים על ידי הוועדה בהתאם להחלטה זו, וייכתב כי ניתן להגיש טענות בעניינם בתוך 45 ימים מיום הפרסום. 7. ככל שתוגשנה טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב) לחוק, הן ישמעו על ידי החוקרת. הוועדה תשוב ותדון בהמלצת החוקרת בדיון פנימי.	12/05/2025
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא: לדחות את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים מודעים לצורך בציפוף העיר, ואולם הם מצרים על כך ששכונה היסטורית וותיקה כמו שכונת בית הכרם, הנה שכונה שצריכה לאבד את אופייה רק בשל כך שעוברת לידה רכבת קלה, ורק לשם תוספת יחידות דיור, כשספק אם יימצאו דיירים אשר ירצו להגיע, לשכונת בית הכרם, אשר נוכח הליכי התכנון המקודמים בה, כבר רחוקה מלשקף את צביונה המקורי של העיר ירושלים והשכונה ההיסטורית בפרט, והכל תוך פגיעה קשה בתושבים הקיימים- הוועדה בחנה את הטענה לפיה הבינוי המוצע אינו תואם את אופי השכונה והאוכלוסייה, ישנה את צביונה ויפגע במרקם השכונתי ובנוף. ראשית תציין הוועדה כי היא רואה חשיבות רבה בקידום ההתחדשות העירונית, אשר מהווה את אחד היסודות של מדיניות התכנון ברמה הארצית, ברמה המחוזית וברמה העירונית. הוועדה תבהיר כי מדיניות זו מבוססת על הרצון לתת מענה לצרכי הפיתוח ולקצב גידול האוכלוסייה הגבוה בישראל, תוך שאיפה לצמצם ככל הניתן את הבנייה בשטחים הפתוחים. בנוסף, מדיניות התכנון המעודדת התחדשות עירונית מבוססת על הצורך בחידוש מבנים ותיקים ברחבי הארץ, חלקם בני 50 שנה, אשר אינם מספקים לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים. מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם ייעול השימוש בתשתיות עירוניות קיימות וחידושן, הפחתת ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות במרחב, פיתוח בר קיימא	30/10/2024

המצמצם את מגוון ההשפעות השליליות של הפעילות האנושית על הסביבה, מתן אפשרות לכניסה של מגוון שימושים לרקמה העירונית התלויה בסף משתמשים מינימאלי, החייאת הרחובות בפעילות אנושית מגוונת, ועוד.

בהמשך לאמור הוועדה תציין כי במסגרת הפיתוח העירוני וההתחדשות העירונית אכן משתנה אופי הבינוי בחלק מן השכונה. עם זאת, מדובר בשינוי מבורך, הכולל את חידוש הבינוי הוותיק בעיר בהתאם לסטנדרטים מודרניים לרבות הגדלת היצע החניה, הבטחת עמידות בפני רעידות אדמה, שילוב מרחבים מוגנים ועירוב שימושים. זאת לצד שדרוג השלד הציבורי על ידי הרחבת מדרכות, הגדלת הנגישות לציר הרק"ל ותוספת גינות ושטחים ציבוריים בנויים. עוד יצוין כי דברים אלו נכונים ביתר שאת למתחם בענייננו, המצוי בצמוד לציר הרכבת הקלה.

בשכונת בית הכרם קודמה תכנית 16000 שקבעה את המדיניות בשכונה וגם לאחר ביטולה כתכנית סטטוטורית היא ממשיכה להוות מדיניות בשכונה.

על פי תכנית 16000 רוב שכונת בית הכרם ההיסטורית והשוליים שלה הוגדרו לבניה נמוכה של בין 3 ל 5 קומות ורק באזורים לאורך ציר הרק"ל וממערב לציר הרצל מקודמות תכניות לבניה אינטנסיבית יותר.

בכל שכונה נערך תהליך דומה של סימון אזורים להתחדשות עירונית לצד אזורים בהם יש שימור או בניה נמוכה יותר.

הבינוי המוצע מציע טיפול בשיכונים ישנים שיש צורך לעשות בהם פינוי בינוי לטובת התושבים הקיימים ואין בכך כדי לשנות את אופיה של בית הכרם או למנוע מדיירים חדשים להגיע לשכונה.

לדחות את ההתנגדות בעניין שהאמור גם מתחייב נוכח העובדה שהחלטה לראות בתכנית 16000 כמדיניות לשכונה הנה החלטה מאוחרת להחלטה בעניין מדיניות הרק"ל- במסגרת הדיון במדיניות הרק"ל הוחלט בשכונת בית הכרם לקבוע מדיניות שתחיל את מדיניות הרק"ל על שכונת בית הכרם ואף נקבע כי הצד המזרחי של בית הכרם למרות שהוא על ציר רק"ל יוכל להציע בניה של עד 10 קומות גם במגרשים גדולים כדי לכבד את בית הכרם ההיסטורית ולהימנע הציע מגדלים בחלק המזרחי מרחוב יפה נוף ועד כיכר האפט.

לדחות את ההתנגדות בעניין שעל כן, ובטרם יעלו המתנגדים את טענותיהם לגוף התכנית, תתבקש הוועדה הנכבדה לשקול לעומק את החלטתה לקדם את התכנית בהיקפי הבינוי והגבהים אשר הוצעו בה, ולהורות על דחייתה על הסף או לחילופין צימצומה באופן משמעותי, ובאופן התואם יותר את מה שהוצע בתכנית 16000, שאם לא כן, עליה לנמק את החלטתה ליתן עדיפות למדיניות רק"ל "העיוורת" לייחוד השכונות שהיא עוברת דרכן, לעומת העקרונות אשר אומצו בתכנית 01600 לאחר בחינה ממוקדת להיבטים הייחודיים של השכונה. - התכנית המופקדת אינה מקודמת על פי מדיניות רק"ל אלא מקודמת כתכנית פינוי בינוי על כל המשתמע מכך מבחינת חישוב זכויות הבניה ותמהיל השימושים ולכן זכויות הבניה נובעות מחישוב שמאי ולא מחישוב זכויות על פי מדיניות רק"ל.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין הגינה הצמודה לדירת המתנגדים, עוד ממועד בניית הבניין על ידי הקבלן המקורי, ובטרם רכישת הזכויות על ידי המתנגדים, התחברה לשטח גינה במפלס דירת המתנגדים, אשר חרג במעט משטח חלקה 31: התכנית מושא התנגדות זו, מתעלמת מהמציאות הנ"ל בבטות, ומסמנת כאמור לעיל, לאורך כל הגבול הצפוני של חלקה 31 חניון תת קרקעי וכן רמפת כניסת לחניה, אשר משמעותם הריסה של חלק משמעותי משטח הגינה, עקירת הצמחייה והעצים הנטועים בה, ואף פגיעה גם בצמחייה ובעצים בתוך שטח חלקה 31, בשל הקרבה המשמעותית של החפירה המוצעת- לא ניתן לאשר את החריגה של הגינה הפרטית מעבר לגבולות החלקה של הבניין ויש להסדיר זאת במסגרת התכנית ולהציע גדר חדשה בגבול של חלקה 31 לכיוון השטח הציבורי החדש המוצע, יחד עם זאת מכיוון שבין גבול חלקה 31 בבעלות המתנגדים לבניין המוצע להריסה בתכנית קיימים עצים משמעותיים יש להציע במסגרת התכנית שינוי של קו הבניין התת

קרקעי של החניון המוצע בתת הקרקע מתחת לשטח הציבורי הפתוח כך שיתרחק לכיוון צפון למקסימום האפשרי תוך שמירה על תכנון החניון הכולל מעבר וחניות בשני הצדדים (וביטול כל יתר החללים המופיעים בנספחי הבינוי ואינן מחוייבים להיות מתחת לשצ"פ), כל מסמכי התכנון יתוקנו בהתאם והעצים הבוגרים הקיימים בשטח זה יישמרו ככול הניתן.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיש לכבד את הטופוגרפיה הקיימת בשטח באופן המונע קיר תמך בגובה של כ- 3.5-4 מ' בגבול בין השצ"פ לבין חלקה 31 והחלקות הסמוכות לה לאורך רח' תרצה, הנו לשעצמו רווח ציבורי, המעדין את השתלבות הבינוי החריג המוצע בשטח התכנית בבינוי הקיים בסביבתו- התכנית לא כוללת נספח פיתוח מפורט הכולל את המפלסים של כל השצ"פ המוצע וחתכים עם הבניינים הסמוכים ומפלס הקרקע שלהם – יש להציג תכנית פיתוח הכוללת חתכים מפורטים ומפלסים של כל הפיתוח במטרה לייצר שצ"פ איכותי ורציף ככול הניתן ולהימנע ככול הניתן מקירות תמך.

לקבל את ההתנגדות לעניין שהבינוי המוצע בתא שטח, 1 מוצב עם קו בניין של 3 מ' מגבול חלקה, 31 תוך התעלמות מוחלטת מכך, שמדובר בתכנון מגדל בקרבת בניינים בני 3 קומות!- יש לשנות את קו הבניין של המגדל המוצע כך שישמור על קו בניין של 6 מטרים פחות לכיוון חלקות מגורים סמוכות ולא 3 מטרים כפי שמוצע בנוסף התכנית מציעה את רמפת הכניסה לחניון בצורה פתוחה לכל אורכה ולא משולבת במסת הבניין – יש לשנות את הרמפה באופן שתהיה משולבת במסת הבניין ככול הניתן בתיאום עם יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.

לדחות את ההתנגדות בעניין שמבלי לפגוע בטענות לעניין עדיפות תכנית 16000 על מדיניות הרק"ל, המתנגדים יטענו כי, לצורך הענקת היקפי הבינוי המקסימליים, שלכאורה בלבד, מתאפשרים על פי מדיניות הרק"ל, בתחום התכנית מושא התנגדות זו, נעשתה "ראייה כוללת" אשר לקחה בחשבון את שינויי הייעוד המתוכנן בתכנית 101-0967398 (אף כי התכנית האמורה טרם אושרה וטרם ניתנה החלטה בהתנגדויות שהוגשו בגינה).

יחד עם זאת, בהיבטים של ראייה סביבתית ותנועתית כוללת, התכנית מושא התנגדות זו

מתעלמת מתכנית 101-0967398 ולא מתבצעת במסגרתה כל בחינה אשר כוללת את

המטרדים והפגיעה הצפויה בתושבים הקיימים ובשכונה בכלל בגין הבינוי הכולל המוצע

בשתי תכניות אלה.

המתנגדים יטענו כי החיבור בין שתי התכניות הנ"ל לצורך היקפי הבינוי, מחייב, ולו ברמה ההגיונית הבסיסית, עריכת תסקיר השפעה על הסביבה, או למצער חוות דעת סביבתית וכן בה"ת, המביאים בחשבון, את הבינוי הכולל המוצע בשתי התכניות במצטבר, והצגתו לציבור וזאת בטרם קבלת החלטות בתכנית מושא ההתנגדות.

לאמור יש להוסיף כי היקפי הבינוי המסיביים המוצעים בתכנית מושא התנגדות זו, ובתכניות הנוספות המקודמות במקביל בועדה המחוזית כאמור, מחייב את בחינת מכלול

ההיבטים הסביבתיים והתנועתיים של היקפים אלה במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה

כאמור, והפקדת התכנית מחדש להתנגדויות על מנת לאפשר שיתוף ציבור אמית ושקיפות של הליך התכנון, שאם לא כן, המדובר בפגם חמור בהליך התכנון, ופגיעה בזכות הציבור להיות שותף כאמור בהליך התכנון, שכן הבדיקות הסביבתיות תידחנה לשלב ההיתר, ולציבור לא תהיה כל זכות לומר את דעתו בהתייחס להיבטים אלה- התכנית בפני עצמה וגם התכנית יחד עם התכניות המקודמות

בסביבתה אינן מצריכות תסקיר השפעה על הסביבה או בחינה של בה"ת מכיוון שלא מדובר על היקפים המצדיקים זאת.

וועדות התכנון בוחנות את כל התכניות יחד מתוך מטרה לשפר את המרחב הציבורי ככול

הניתן ולחבר בין כל התכניות גם בהיבטי השטחים הציבוריים וגם לעניין מיקום

הבנייה החדשה, ולראיה החלופות השונות וההחלטות השונות שהתקבלו במהלך הבחינה

של התכניות בוועדה עד לשלב בחירת החלופה הנבחרת.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין ניצול חלק הארי של תת-הקרקע של שצ"פ לטובת חניה פרטית לפרויקט מגורים, חלף תכנון החניה כולה או לפחות ברובה במגרשי המגורים, וחלף שימוש מידתי ומינימלי בשטח השצ"פ לצורך חניה תת-קרקעית, הנו בלתי ראוי ובלתי סביר, הגורם לפגיעה חמורה באיכות שטחי הציבור והעברתם בפועל לידיים פרטיות, תוך פגיעה באפשרויות השימוש בהם בעתיד במצב הנכנס, לטובת הציבור קיימים שטחי ציבור בהיקף של כ- 1760 מ"ר נטו, ואילובמצב היוצא, הציבור מקבל שטח ציבור פתוח "מלא" של 345 מ"ר בלבד, ואילו כל יתרת השטחים הציבוריים המוצעים (כ- 2,400 מ"ר) הנם שטחים נחותים כאשר הציבורי מקבל

רק את השטח העל-קרקעי בהם, ואילו כל השטח התת-קרקעי מועבר בפועל לבעלות

פרטית, תוך הגבלת זכויות הציבורי בשטחים אלה, ופגיעה באפשרויות המימוש העתידיות

בהם.

המדובר בפגיעה אשר אין לה כל הצדקה, שכן ניתן לתכנן את החניה בשטחי המגורים באופן יעיל יותר, ולצמצם באופן משמעותי את השימוש התת-קרקעי בשטחי הציבור.

הפגיעה חמורה עוד יותר, שכן לא מדובר רק על הניצול של שטחי הציבור המתווספים

להיקף שטחי הציבור הקיימים, אלא בפגיעה בשטחי הציבור אשר נמצאים היום בבעלות

ציבורית מלאה !.

על כן, המתנגדים מתנגדים בתוקף לייעוד השטח התת-קרקעי בשטח השצ"פ לחניה, וכן

מתנגדים בתוקף להפקעתו מהציבור והעברתו לבעלות פרטית- ראשית יש להשלים חוות דעת של מחלקת נכסים לשינוי המוצע בשטחים שבבעלות עיריית ירושלים והעובדה שרוב השטחים המוצעים נכנסים פנויים ויוצאים ברישום בתלת מימד הן מבחינת השאלה הנכסית והן מבחינת העובדה כי רוב השצ"פ המוצע מצוי מעל חניון.

שנית יש לבחון מהבחינה התכנונית להציע את החניון בתצורה אחרת כך שיוצע מתחת לחלקה 170 המשמשת כיום כחניה ציבורית על פני הקרקע ולא מתחת לשצ"פ המוצע.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין ש"התכנית מבטלת בתחומה חלק מחניה בחלקה 170, התכנית תציע חניה חלופית לכל מקום חניה שתבטל". ואולם, מעבר לסעיף כללי, אין בתכנית שום התייחסות למיקום החניה הציבורית, לקביעת זיקת הנאה לציבור בהתייחס לחניות אלה ובמעבר אליהן. הדבר אף עומד לכאורה בסתירה לאמור בהערה 2 לסעי' 5 ולפיה השטחים אליהם מתייחסת ההערה האמורה הנם שטחים לחניה פרטית ושימושים נלווים. התכנית מציעה מקומות חנייה לביטול בחלקה 170 ומציעה במקומם חניה תת קרקעית בחניון, שטחים אלה הם שטחים עיקריים על פי תקנות התכנון והבניה מכיוון שהם לא משרתים את הבניין נשוא התכנית, לכן יש לקבוע הוראות בדבר חניון ציבורי זה בתחום התכנית, לקבוע עבור שטחים עיקריים ולקבוע זיקת הנאה לציבור לחניות אלה בתחום החניון המוצע.

לדחות את ההתנגדות בעניין שמתבקשת הועדה לשקול תקן חניה גבוה ממה שנקבע בהוראות התכנית (1:1) שכן ברור הוא כי במגדל המיועד תגורנה משפחות עם יותר מרכב אחד לדירה, והדבר רק יגרום להעמסה מתסכלת על החניה הציבורית שמתקשה לתת מענה לתושבים הקיימים- שטח התכנית נמצא בסמוך ובצמוד לתחנת הרכבת הקלה ברחוב הרצל. מדיניות התכנון הברורה בארץ בכלל ושל הוועדה המחוזית בירושלים בפרט היא ציפוף לאורך צירי מערכות תחבורה ציבורית עתירת נוסעים, והקטנת תקן החניה באזורים אלו. זאת מאחר שלתושבים הוותיקים באזור ולתושבים העתידיים קיימת חלופה תחבורתית מצוינת לשימוש היומיומי ברכב הפרטי.

לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית המופקדת מאפשרת את הוצאת היתר החפירה, טרם הוצאת היתר הבניה לבינוי המוצע.

המתנגדים יטענו כי לאור רגישות המקום, והעובדה שמדובר במתחם המצוי בגבול עם בנייני מגורים ורחובות קיימים ומתפקדים, יש לבטל את האפשרות להפריד בין היתר החפירה להיתר הבניה, ולו על מנת לצמצם את הסיכון שמא ייוותרו התושבים עם בור בלב השכונה- לא ברור מה הרגישות הקיימת באתר זה לעומת מקומות אחרים בעיר ובכל מקרה המטרה של סעיף זה לעבוד במקביל ולחסוך זמן של ביצוע הפרוייקט, הנושא יתואם מול מהנדס העיר בשלב היתרי הבניה.

פגיעה קשה בשווי נכס המתנגדים ובאיכות חייהם, ללא הצגת תשתית עובדתית מספקת בפני הועדה.

לדחות את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים עוד יטענו כי הבינוי המוצע בשטח התכנית, בגובה כ- 32 קומות, יחד עם המיגדול המוצע בתכנית, 101-0967398 פוגע אנושות בבניינים הבנויים בחלקה 31 והחלקות המצרניות לה, ובכלל זה בהיבטים של הצללה, ומניעת אור ואוויר, באופן אשר יפגע ללא כל ספק בשווי נכסם של המתנגדים, ויסכן את איכות החיים בו- הבינוי המוצע תואם למדיניות שמעודדת התחדשות עירונית בבניינים כאלה ברחבי העיר והיא חלק מהתחדשות של שכונות העיר, הוועדה סבורה כי לאור החשיבות של התחדשות עירונית נכון לקדם את התכנית.

ככול ויסברו המתנגדים כי הם נפגעים מאישור התכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 97 לחוק התכנון והבנייה.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים יטענו כי ההכבדה הצפויה בתנועה כתוצאה מהיקפי הבינוי החרिגים המוצעים בתכנית זו, הנה בלתי סבירה בעליל בשכונה כמו בית הכרם, בהינתן התשתיות שהיא נסמכת עליהן.

חמור מכך הנו, שתכנית זו, כפי שצויין לעיל, על הבדיקות אשר בוצעו בה, נעדרת ראיה

ובחינה כוללת, המביאה בחשבון את היקפי הבינוי המוצעים בתכנית זו, במצטבר עם אלה

המוצעים בתכניות המקודמות בסביבתה, ובפרט תכנית 101-0967398 בחינה פרנטית של השפעת היקפי הבינוי בכל תכנית בנפרד, אין בה כדי לשקף את מידת הפגיעה העצומה בגין הבינוי הכולל בתכניות האמורות במצטבר ואין בו כדי לספק את התשתית העובדתית והמקצועית המתחייבת בפני הוועדה, לצורך קבלת החלטה בתכנית. - הוועדה בחנה את הטענה כי התכנית עתידה לייצר עומס תחבורתי וכי נספח התנועה של התכנית אינו מציג ראייה תחבורתית כוללת והשלכות תנועתיות על הסביבה. הוועדה, לאחר שהתייעצה עם יועץ התחבורה של הוועדה, מחליטה לדחות את הטענה. הוועדה תציין כי בחינה תחבורתית לשכונה התבצעה במסגרת הכנת תכנית האב של בית הכרם בראיה מערכתית.

הוועדה תציין כי שהתכנית מאפשרת שתי כניסות לרכב לפרוייקט אחת מרחוב התומר ואחת מרחוב תרצה כאשר מדובר על רחובות אומנם צרים יחסית אך כאלה שמשרתים רק הבניינים שלאורכם ולא כוללים תנועה עוברת רבה.

כמו כן, מסמכי התכנית העוסקים בהיבט התנועתי והתחבורתי של התכנית נבדקו ואושרו על ידי יועץ התחבורה של הוועדה, ונמצאו מספקים.

יובהר כי התכנית אינה כוללת תוספת יח"ד חריגה בהתחשב בהיותה תכנית להתחדשות עירונית ואינה משנה את מערך התנועה הקיים. בהתאם לכך הוועדה סבורה כי נספח התנועה של התכנית הינו מספק, ומציג את הנדרש.

בנוסף הוועדה תציין כי בסמיכות לתכנית פועלת תחנת רק"ל, שתספק רמת שירות גבוהה של תח"צ לתכנית ולסביבתה, לשירות תושבי השכונה הוותיקים ותושבי השכונה העתידיים. כמו כן, התכנית מציעה מערך שבילים ומעברים אשר ישפרו את מרחב ההליכה, הן מבחינת בטיחות והן מבחינת נוחות ההליכה וההגעה לתחנות הרק"ל, ובכך יתרמו להקטנת השימוש ברכב פרטי. לאור כל האמור, הוועדה דוחה את הטענה.

בנוסף לאור העובדה כי מקודמת תכנית נוספת של התחדשות עירונית לבניינים ברחוב הארזים הצמודים לפרוייקט ממערב, יש לקבוע במסגרת התכנית המוקדמת שם (תכנית מספר 1255785) זיקת הנאה למעבר רכב לתכנית זו גם מכיוון שהתכנית מציעה רמפה וחניה מתחת לשטח ציבורי פתוח וגם בעקבות העובדה שניתן יהיה לתת גישה נוספת לפרוייקט זה מרחוב הארזים שהוא רחוב רחב יותר ומתחבר ישירות לרחוב יפה נוף

לדחות את ההתנגדות לעניין שהמתנגדים מבקשים להעלות כבר בשלב זה את התנגדותם להחדרת עוגנים כלשהם ו/או לפלישה כלשהי לשטח חלקה 31- נושא העוגנים יבחן לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לתכנית המקודמת כתכנית כלל עירונית בנושא זה.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שאין שום הצדקה להוראת גמישות המאפשרת ניווד שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אל מעל הכניסה הקובעת. יש לבטל את הוראת הגמישות בסעי' (א) לטבלה מושא סעי' 5- יש לתקן את הסעיף באופן שיתיר העברת שטחים רק מעל לקרקע אל מתחת לקרקע ולא להיפך.

לדחות את ההתנגדות בעניין שלא ברור מדוע בניין של 28-32 קומות צריך לקבל גמישות בגובה כמפורט בסעי' ג לטבלה מושא סעי' 5, המאפשרת מעל הגובה המצויין בטבלה חדרי יציאה לגג ומתקנים ועוד. יש להגביל את גובה הבניין הכולל. כך גם אין שום הצדקה להחריג קומה טכנית ממספר הקומות כמוצע בהערה 5 לטבלה 5- קומות טכניות לא נספרות אף פעם במספר הקומות והם הכרחיות בהקמה של מגדלים.

לדחות את ההתנגדות לעניין שאין שום הצדקה לניוד שטחי ממ"דים לשטחים עיקריים כמוצע בסעי' ז לטבלה 5. הוועדה המתבקשת לבטל סעיף זה כליל. - ניתן להותיר גמישות זו לשלב היתר הבניה מכיוון שלא מדובר על תוספת שטחים לנפח

הבניין.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין אין שום הצדקה לקביעת גמישות במספר יחידות הדיור בפרויקט כמפורט בהערה 2 לטבלה מושא סעי' 5 בהיקפי בינוי כאלה המוצעים בפרויקט זה, ועוד בשיקול דעת הועדה המקומית, ללא כל שיתוף ציבור! הועדה מתבקשת לקבוע כי כל סטייה ממספר יחידות הדיור הקובע בתכנית 222 יחידות או פחות, ככל שתחליט הועדה לקבל את ההתנגדויות יהווה סטייה ניכרת. לאור העובדה שהתכנית מבוססת על בחינה שמאית אכן אין הצדקה לאפשר תוספת של 10 אחוז יחידות דיור בשלב היתר הבניה ולכן יש לבטל את הסעיף, יחד עם זאת לאור המדיניות התקפה כיום לא מקובל לקבוע הוראה זו בסטייה ניכרת.

לדחות את ההתנגדות בעניין שאין שום הצדקה בתכנית המקודמת בתקופה זו לקבוע כי מרפסות פתוחות הנן מעבר לשטחים המוצעים בתכנית, או לרמוז כי הן מתווספות לבניין- מרפסות שאינן מקורות אינן מחושבות כשטחי בניה על פי התקנות ולכן אין מניעה לבחון אותם בשלב היתר הבניה.

לדחות את ההתנגדות בעניין שמגדלי מגורים אינם הפתרון המיטבי לצורך ציפוף עירוני והגדלת היצע הדירות: בד"כ ההצדקה המובאת לקידום מגדלי מגורים היא הצורך בהגברת הציפוף העירוני לצורך שמירה על שטחים פתוחים (והגדלת היצע הדירות לצורך פתרון משבר הדיור. ואולם מחקרים אקדמיים רבים מרחבי העולם מראים מזה לפחות 20 שנה כי במציאות, מגדלים אינם הדרך היעילה ביותר להשגת ציפוף עירוני, וגם לא להגדלת היצע הדירות. ישנו זיהוי שגוי בין בנייה לגובה לבין צפיפות גבוהה, זאת מתוך תפישה נפוצה אך מוטעית שהראשונה(בנייה לגובה תוביל לשנייה צפיפות גבוהה, ותוך התעלמות מגלים חוזרים ונשנים של מחקר אקדמי שהוכיח כי בנייה מרקמית בגובה בינוני היא לרוב האמצעי היעיל ביותר הן להגדלת הצפיפות והן להגדלת היצע הדירות- צפיפות ניתן להשיג בדרכים רבות הן בבנייה מרקמית רחבה והן באמצעות בניה גבוהה בתכסיות נמוכות, היתרון בבנייה לגובה היא ביצירת מרחב ציבורי משמעותי יותר כפי שמוצע בתכנית זו, הדבר נבחן לגופו של עניין בכל תכנית.

לדחות את ההתנגדות בעניין שאין נספח סביבתי: מסמכי התכנית המופקדים אינם כוללים שום מסמך סביבתי. זאת למרות שהוראות התכנית (סעי' 1.7) מונים " חו"ד סביבתי" ברשימת מסמכי התכנית, ולמרות שמן המפורסמות כי למגדלים יש השפעה רבה – פגיעה רבה - על סביבתם. בתאריך 19.8.24 – יום לפני תום המועד להתנגדויות וכתובת דברים אלה - הגיעה אלי בדרך-לא-דרך חו"ד סביבתי על התכנית המוצעת. להלן עמוד השער שלה 4: לאור התאריך המופיע על המסמך (19.12.23), היו לוועדה 6 חודשים להפקיד את המסמך, אך היא לא עשתה זאת. מסימני המים על המסמך רואים שהוא עבר נוהל מבא"ת, כך שלא נותר אלא להסיק, בצער, שהחו"ד הסביבתי הוסתרה מהציבור. הדבר חמור ביותר בהינתן השפעתם המסיבית של מגדלים על סביבתם, והפגיעה הצפויה לנו התושבים מהם. התיקון הדרוש: פירסום והפקדה של תסקיר השפעה על הסביבה מלא, שיכלול גם התייחסות להשפעה המצטברת יחד עם שאר התכניות המקודמות בסמיכות. (מהצצה חטופה בחו"ד הסביבתי שלא הופקדה והגיעה אלי פחות מימיו לפני הגשת ההתנגדות, ברור שגם שם אין שום התייחסות למגדלים הנוספים המקודמים בצמוד ממש, וכי כל הנתונים, ככל שישנם, מתייחסים אך ורק למצב הקיים, ולפיכך אין די בחו"ד הזאת). בנוסף, יש לתת הארכת תקופת ההתנגדויות, כדי לאפשר למתנגדים ולכל תושב להתעמק בתוכן התסקיר, להתייעץ עם מי שצריך ולהגן על עצמו. יש לאפשר לכל אחד להגיש התנגדות בתקופת ההארכה, גם למי שלא הגיש התנגדות לתכנית כפי שהופקדה, כי לא היו בפניו הנתונים המלאים. שהרי אילו היו, אולי היה רואה צורך להתנגד קודם. - לאור העובדה שאכן לא פורסמה חוות הדעת הסביבתית בהפקדה החליטה הועדה המחוזית בדיון נוסף על פרסום של חוות הדעת והארכה של תקופת ההפקדה ב 45 יום נוספים לצורך התייחסות לחוות דעת זו.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוצעת כרוכה בהשמדה מסיבית של עצים בגבולות הקו הכחול והן מחוצה לו, ובשל כך מהווה פגיעה אנושה באופי השכונה.

בימינו ברור לכל כי עצים אינם לוקסוס אלא תשתית חיונית. מלבד תרומתם

האסתטית ולא יכוח החיים, התועלות הבריאותית והסביבתית של עצים בכלל ובמרחב העירוני בפרט אינה מוטלת בספק, והם מוכרים בכל העולם כמכשיר בה"א הידיעה למלחמה בהתחממות הגלובלית. אפילו במדינת ישראל הדבר הוכר, וב-2022 אושרה בממשלה "תכנית אסטרטגית לאומית להצללה וקירור במרחב העירוני באמצעות עצים" שקבעה יעד של 450,000 נטיעות של עצי רחוב חדשים. ואולם בעוד היד האחת נוטעת, היד השנייה כורתת- באמצעות קידום תכניות בינוי נקודתיות ע"י רשויות התכנון העירוניות והמחוזיות, הכרוכות בהשמדה מסיבית של עצים, כמו התוכנית המוצעת. התכנית המוצעת תגרום להשמדת כמעט כל העצים במגרש כמו גם במגרשים הגובלים בתכנית מדרום (מבנים 30 ו-31 ו-56), למעט כמה בודדים בגבול עם תכנית "101-0967398" "לב הכרם", אשר יושמדו בוודאות כתוצאה מן האחרונה, כך שיעודם לשימור הוא תאורטי בלבד. בכל המקרים, העצים נמצאים סמוך לגבול המגרש, ומיועדים לעקירה לטובת החניון הת"ק – הנימוק היחיד לעקירת עצים המופיע בסקר העצים הוא "בתוואי חנייה מתוכננת". קו הבניין הת"ק הוא אפס, חופף לגמרי (או כמעט לגמרי) לקו הכחול, כך שגם עצים הנמצאים בחלקות שכנות, יושמדו כתוצאה מהחפירה. לא יעלה על הדעת להשמיד באופן אקטיבי עצים בשעה בניגוד לכל רציונאל לאומי וגלובלי, ובניגוד למדיניות לאומית, תוך פגיעה מיידית וגם עתידית בריכות החיים ובריאות התושבים. חניון שטרם נבנה אפשר להזיז ולשנות, ועדיין יישאר לנו חניון. גם מבנה שכבר נבנה אפשר להרוס ולבנות מחדש תוך שנה, ונישאר עם מבנה. אבל לעץ בוגר שנכרת אין תחליף אמיתי, כי יידרשו לפחות 60 שנה עד שנטיעה חדשה תתפתח לממדים בני השוואה, שייתנו את ה"תפוקה" הסביבתית, האסתטית, הבריאותית והאקלימית של העץ הבוגר. אם התכנית תתממש, כל האזור יהפוך למדבר צחיח מעצים, ויידרשו עשורים עד שנרגיש את הנטיעות החדשות שהתוכנית מתפארת בהן. יש לראות בעצים בוגרים תשתית חיונית בסיסית – שאליה יש להתאים את שאר פרטי התכנון. להתאים את התכנון לעצים ולא את העצים לחניון

יודגש כי גם עצים שאינם ממש לאורך הרחוב תורמים לקירור המרחב העירוני הסמוך והכללי, וכמובן לשיפור איכות האוויר, סינון חלקיקים מזהמים, הפחתת תחלואה וכיו"ב תועלות ידועות של עצים במרחב העירוני. כאלה הם העצים בגבול הדרומי של התכנית בתוך ומחוץ לקו הכחול

יצויין כי העצים מהווים מרכיב מרכזי באופי ההיסטורי של בית הכרם (ר' סעי' להלן) כך שפגיעה בהם מהווה פגיעה באופי השכונה ובערך הרכוש בה. עוד יצויין כי לפחות 50% מהיער העירוני של בית הכרם נמצא בתוך חצרות פרטיות. התכנון ההיסטורי של השכונה (שנשמר עד היום) קבע עצים בגבולות מגרשים, שבמקרים רבים המצטרפים יחד לשדרות רחוב, למרות שפורמלית הם אינם נטועים ברחוב אלא בגבולות החלקה הפרטית. הוועדה בחנה את הטענה כי התכנית מציעה עקירה של עצים רבים. הוועדה תבהיר כי השטחים הפתוחים הקיימים הם למעשה ביעוד מאושר למגורים. הוועדה תציין כי שטחים אלו מפותחים רק בחלקם, אינם נגישים למרבית הציבור ובעיקר משמשים מעבר בין המבנים הקיימים בתחום התכנית. במסגרת שדרוג המרחב הציבורי בתכנית, התכנית מציעה טיוב של ייעודי הקרקע ומציעה שצ"פ ומעברים ציבוריים בשטח כולל של כ-2.5 דונם, המהווים כחצי מתחום התכנית הכולל מעברים נגישים ואפקטיביים לאורכו לרבות אמצעים לגישור הפרשי הטופוגרפיה וחיבור באופן משמעותי ומזמין דרך הכיכר והרחובות.

בהתייחס לעקירת העצים הוועדה תציין כי לא ניתן לשמור על מרבית העצים בתחום מגרשי המגורים, וזאת בשל הצורך בבניית מרתפי חניה והפיתוח הכולל של המתחם.

יחד עם זאת ההמלצה כאמור מציעה מספר נושאים לשיפור בנושא זה:

בהתאם להוראות התכנית מעל שטחי השצ"פ יובטח עומק מילוי אדמה על מנת לאפשר גינון אך התכנית לא כותבת מה העומק הנדרש יש לקבוע עומק של כ-1.5 מטרים לצורך הבטחת האפשרות לנטיעת עצים.

התקבלה הטענה ביחס למקבץ העצים לאורך החלק הדרומי של השצ"פ המוצע ושינוי קו הבניין התת קרקעי ככול הניתן במיקום זה שימור העצים.

הומלץ לבחון שינוי של מיקום החניה מתחת לחלקה 170 במקום מתחת לשטח הציבורי הפתוח דבר שיאפשר גם הוא שימור של עצים נוספים והותרת השצ"פ ללא חניה מתחתיו.

לדחות את ההתנגדות בעניין שדיירי המתחם מתנגדים להקצאה של שלושה גני ילדים בפרוייקט שיגרום נזק לדיירים. נושא זה הוצג על ידי מגישי התכנית בשלב ההפקדה ולא התקבל הן על ידי ההועדה המקומית והן על ידי הוועדה המחוזית וזאת לאור הצורך הפרוגרמטי.

לקבל את ההתנגדות בעניין שמבקשים לבטל את המסחר המוצע בתכנית לכיוון השצ"פ. התכנית לא מחייבת מסחר אלא מאפשרת זאת בלבד אבל מכיוון שהדיירים מתנגדים לכם ומדובר על בניינים שאינם מצויים על צירים ראשים ניתן לבטל אפשרות זאת.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שהיות והתכנית מבטלת מקומות חנייה עיליים יוצר עומס גדול של תנועה בכניסות וביציאות ולכן מבקשים לבחון בשלב היתר הבניה יציאות וכניסות נוספות לחניון לחניות הציבוריות- כאמור יש לאפשר בתכנית מדרום המקודמת זיקת הנאה בכניסה לחניון שתאפשר נגישות גם לחניונים בתכנית לרחוב הארזים.

לדחות את ההתנגדות לעניין שהתנגדות זו מקיפה יריעה רחבה יותר מהפרוייקט הספציפי שאת אישורו מבקשת התוכנית. במצב רגיל חלק מהטענות שאני מעלה היו צריכים להישמע בפורום רחב יותר ובהקשר רחב יותר. דע עקא, מדיניות התכנון בירושלים אינה מעוגנת בתוכניות מתאר שעברו דיון ציבורי, ולפיכך לא היה פורום הפתוח לדיון כזה. משכך אין ברירה אלא להעלות טענות כלליות בהקשר של כל תוכנית פרטנית הקשורה להם.

התוכנית הזו היא אחת משלוש תוכניות הנושקות זו לזו, המקודמות לאחרונה לבניית מגדלי מגורים רבי קומות ברחובות תרצה והתומר בסמוך לציר הרצל בשכונת בית הכרם. הדיון בה חייב לכן לכלול דיון בכל הגורמים המצדיקים או נוגדים בנייה מסוג זה, ואת האפקט המצטבר של התוכניות האלו- לא ניתן במסגרת של תכנית מפורטת לטעון טענות כלליות בנוגע למדיניות הוועדה בכלל בעיר או בשכונה.

לדחות את ההתנגדות לעניין שלפי תשריט תוכנית ירושלים 2000 האזור נשוא התוכנית הנידונה נועד להיות אזור מגורים עירוני, ובפרט כזה שהבנייה בו היא לגובה של עד 6 קומות. בהוראות התוכנית נאמר שבמגרשים שגודלם מעל דונם אפשר לאשר גם בנייה 8- קומות, ומשיקולים עיצוביים והתאמה לסביבה אפילו 12 קומות. זכויות הבנייה המירביות במגרשים גדולים כאלה היו של 320%.

תוכנית רלוונטית נוספת היא תוכנית המתאר לשכונת בית הכרם, הידועה כתוכנית 16000. תוכנית זו הופקדה במאי 2016 אך בוטלה במהלך תהליך האישור באפריל 2021. עם זאת, הוועדה המחוזית קבעה כי עקרונות התכנית ימשיכו לחול באזור, כמדיניות המנחה הגשת תכניות – כלומר התוכנית תחול בפועל למרות שלא צלחה את תהליך האישור ובוטלה. בכל אופן, לפי תוכנית זו מדובר באזור מגורים ג', שבו מותרים – במגרשים שגודלם דונם ומעלה – עד 320% בנייה והגובה המירבי הוא 8 עד 12 קומות. בקשות לבנייה גבוהה יותר של 18 קומות יחייבו תוכנית מתאר מקומית לבנייה גבוהה. – גם תכנית מתאר 2000 שהוחלט להפקידה כבר ב 2009 וגם תכנית 16000 שמקודמות כבר שנים רבות לא לקחו בחשבון את כל נושא ההתחדשות העירונית הרלוונטי בעיקר בשנים האחרונות בעיר מתוך כוונה ברורה כי תוספת יחידות הדיור בעיר יתווספו באמצעות החדשות עירונית ולא באמצעות בנייה של שכונות חדשות יחד עם זאת גם בתכנית מתאר 2000 נקבע כי תבנית הבנייה שצוינה בהתנגדות לא תחול על תכניות להתחדשות עירונית וגם במסגרת

תכנית 16000 נקבע שכול ותכנית תחרוג מתבנית הבנייה היא לא תוכל להוציא היתר בניה אלא תצטרך להגיש תכנית מפורטת כפי שנעשה בתכנית זו.

לדחות את ההתנגדות בעניין שלבסוף, בשנת 2016 החליטה הוועדה המחוזית על מדיניות בינוי סביב הרכבת הקלה, וזו עודכנה ב 2019. לפי מדיניות זו לאורך ציר הרכבת הקלה יאושרו במגרשים של 1.5 דונם ומעלה עד 720% בינוי ועד 18 קומות. במקרה המיוחד של מגרשים כאלה הנמצאים על קו רכס, המספרים האלה יגדלו לכדי 1200% בינוי ו-30 קומות. מעניין לציין שהמדיניות כשמה כן היא: זו אינה מדיניות תכנון אלא מדיניות בינוי – כל מהותה לאפשר בנייה בצפיפות מקסימלית בהתאם לגדלים שרירותיים של מגרשים שנקבעו בעבר הרחוק. היא אינה עוסקת בתכנון ומתעלמת משיקולי תכנון. התכנית המופקדת אינה מקודמת על פי מדיניות רק"ל אלא על פי תכנית לפינוי בינוי ובחינה שמאית.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שבתוכנית הנוכחית יש אפשרות להקמת קרן תחזוקה, שתמומן כנראה על ידי בניית שתי קומות נוספות ומכירת הדירות שבהן (סעיף 6.12 בהוראות התוכנית).

היוזמה הזו ברוכה, אבל הביצוע לוקה בחסר. הקצאת כמה דירות לצורך מימון קרן תחזוקה צריכה להיות חלק אינטגרלי מהתוכנית ולא תוספת מותנה שנתונה לשיקול דעתו של היזם. והדירות האלה צריכות להיות במסגרת זכויות הבנייה המוקנות, ולא תוספת שחורגת מהן. -עמדת הוועדה המקומית היא שיש לחייב את זכויות הבניה עבור קרן תחזוקה ולא להותיר אותם לשיקול דעת של היזם בשלב ההיתר.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שיצוין גם שהחלק שנותר ממגרש החניה הקיים, חלק שנמצא מחוץ לקו הכחול של התוכנית, נהיה צר בקצהו במידה שפוגמת בשימושיות שלו- יש לבחון במסגרת התכנית ביטול של כל החניה החיצונית הקיימת והטמנת כל מקומות החניה בתת הקרקע וייצירת מרחב ציבורי מפותח מעל לחילופין יש להציג במסגרת נספח התנועה את התכנון של החניה החיצונית הנוותרת במגרש שנותר.

לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית מבטלת חניון ציבורי קיים שמשרת את כל הבניינים שמסביב ודרכו אושרה כניסה לבניין שלי שמבוטלת בתכנית זו- התכנית מבטלת חלק מהחניון הקיים החיצוני ומחליפה אותו בחניון תת קרקעי וגם מציגה בנספח הבינוי שמירה על הכניסה לחניה של המתנגד.

לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית אינה מפורטת דיה ועל כן לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. פסיקת בית המשפט העליון הבהירה בשורה ארוכה של פסקי דין כי על מוסדות תכנון המבקשים לאשר תכנית מפורטת לוודא כי ההכרעות התכנוניות נלקחות במסגרת התוכניות ולכן חל איסור להעביר את ההכרעות התכנוניות לשלב הרישוי – שלב היתר הבניה. היות התכנית בלתי מפורטת והותרת הכרעות מהותיות לשלב בחינת היתר הבניה פוגמים אנושות בהליך ההתנגדות, באופן השולל מן הציבור את היכולת לממש את התנגדותו כנדרש, שכן ההכרעות התכנוניות לא מובאות בפניו אלא נדחות לשלב הרישוי, בו נעדר כל מעמד. וראו בהקשר זה את קביעות בית משפט העליון בבג"ץ 7737/14 עיריית יוקנעם נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה (22.12.15), פסקה 65 לפסק דינו של כב' השופט פוגלמן: "תכליתה של דרישת התכנית המפורטת היא להבטיח כי בשלב היתר הבניה לא תתקבלנה החלטות תכנוניות עקרוניות, אשר על פי טיבן וההשלכות שבצדן היו צריכות להתקבל בהליך תכנוני סדור, פומבי ופתוח להתנגדויות [...]". כתוצאה מכך, שלב היתר הבניה אמור להתאפיין בביצוע בפועל של בינוי ושימוש במקרקעין בהתבסס על הכרעה תכנונית קודמת המבטאת איזון רצוי בין מכלול האינטרסים הנוגעים לתא השטח המסוים. עמדה על כך השופטת א' פרוקצ'יה בעניין ועדת ערר מחוזית, חיפה: "ככל שהתשתית כללית יותר ובלתי מפורטת, כך גוברת הסכנה כי יינתן היתר ביצוע שאינו נשען על נורמות תכנוניות מאושרות, ועלולה להיפתח דרך לפיתוח הקרקע באופנים שלא עברו מסננת הליך תכנוני מוסדר ומבוקר על-ידי מוסדות התכנון, כמקובל [...]". היתר בנייה אינו יכול למלא את החסר בתכנון מפורט, אלא עליו להיגזר ולנבוע מתכנון מפורט של השטח אשר נעשה במסלול תכנוני תקין כקבוע בחוק. "מן הכלל אל הפרט – עיון בסעיף 6 להוראות התכנית שכותרתו "תנאי להיתר בניה", מלמד כי רבות מההכרעות התכנוניות העקרוניות נדחו לשלב היתר

הבנייה, ומשכך לא נצרפו בכור ההיתוך של ההליך התכנוני, ונזכיר כי הדיונים לאישור התכנית להפקדה היו לקוניים ביותר. כך, למשל, לא ברור מהם הסדרי החנייה, כיצד אלו יתחברו אך הכבישים הצרים המקיפים את התכנית, מהם מיקומי חדר הטרנספורמציה ועוד. – התכנית כוללת את כל הנתונים הנדרשים על פי חוק לצורך שתהיה תכנית מפורטת וברור ממסמכי התכנית מה ייבנה מכוח התכנית וכמקובל הותרו מספר נושאים שהם עיצוביים בעיקר מכיוון שנשפח הבינוי הוא מנחה לשלב היתר הבניה.

לדחות את ההתנגדות בעניין שיש להשיב את התכנון המוצע בתכנית המופקדת למתווה הקודם בו תוכנן מגדל אחד ולהקימו במרחק משמעותי מיתר המקרקעין ובפרט מהמקרקעין ברחוב התומר 6.

המתנגדת סבורה כי יש להורות על החזרת התכנון המוצע המקורי להקמת מגדל אחד במקום שני המבנים המוצעים בתכנית כיום ולהקימו במרחק משמעותי מיתר המגרשים ובפרט מהמקרקעין ברחוב התומר 6 וזאת מהטעמים שיפורטו להלן.

השינוי שבוצע בתכנון המוצע בתכנית המופקדת ממגדל אחד לשני מגדלים פוגע באפשרויות התכנון של המגרשים הסמוכים ובכדאיות הכלכלית של פרויקטים אלו. כמו כן, בינוי במרחק מצומצם שכזה פוגע גם באיכות הפרויקט המוצע ואף בתמורה הכלכלית שישכילו לשלם רוכשי הדירות בבניין שיקום בתא שטח מס' 2. יפים לעניין זה הדברים שנקבעו על ידי הוועדה המקומית בהחלטתה מיום 13.2.2023,

לאור קידום כל הפרויקטים בסביבה ברור כי התכנון המוצע להקמת שני מגדלים במקום מגדל אחד בתכנית המופקדת אינו תכנון מיטבי אשר עלול לגרום לבינוי צפוף בצורה שתקשה עד מאד על התכנון של יתר הפרויקטים בסביבה.

אשר על כן, לאור האמור לעיל, תתבקש הוועדה המחוזית להורות על השבת התכנון המוצע המקורי בו תוכנן מגדל אחד ולא שניים וזאת תוך שמירה על קווי בניין משמעותיים ביחס למקרקעין בסביבה, בפרט ביחס למקרקעין ברחוב התומר 6. הוועדה המחוזית סברה כי לאחר בחינת כל החלופות כי החלופה המציעה 2 בניינים הכוללים 4 יחידות דיור בקומה עדיפה על חלופה של בניין אחד הכולל 6 יחידות דיור בקומה, יש לציין כי לשם שמירה על אותם יחידות דיור המבוקשות יהיה צורך בניין גבוה שצורה משמעותית מהתכנית המופקדת.

חלופה זו אינה מונעת את האפשרות להצעה של מתחם לפינוי בינוי בחלקות שמצפון.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שלחלופין, וככל שיחולט שאין לשוב לתכנון המוצע המקורי לפיו יוקם מגדל אחד בלבד מכוחה של התכנית המופקדת, הוועדה המחוזית הנכבדה תתבקש להורות על הגדלת קו הבניין הצפון-מזרחי בתא שטח מס' 2 מקו בניין של 3 מטרים לקו בניין של 9- מטרים וזאת על מנת שלא לפגוע באפשרויות התכנון בפרויקט אותו מקדמת המתנגדת ברחוב התומר 6 ובאיכות חייהם של הדיירים במקרקעין אלו.

כפי שיפורט להלן, בשל הצורך בבניית בניינים רבי קומות הן בשטח התוכנית והן בפרויקטים אותם מקדמת המתנגדת בסמיכות מיידית לתכנית המופקדת, נדרש לשמור על מרחקים סבירים.

מאליו מובן כי מרחק של 3 מטרים בלבד בקו הבניין הצפון-מזרחי של תא שטח מס' 2 יפגע באיכות התכנון ובכדאיות הכלכלית של פרויקט ברחוב התומר 6 ואף ישפיע לרעה על איכות חייהם של הדיירים הקיימים ברחוב התומר 6 ואף ברוכשי הדירות בפרויקט שיוקם מכוח התכנית המופקדת- יש להגדיל את קו הבניין לכיוון צפון בתא שטח 1 ל 5 מר מגבול החלקה הצפוני ויחד עם המעבר הציבורי הקיים ברחוב של כ 3.5 מטר יתקבל מרחק סביר של 8.5 מטרים לכיוון חלקת המתנגדים ויחד עם קו הבניין שהם יציעו בתכנית שלהם יהיה מרחק סביר בין הבניינים.

לדחות את ההתנגדות לעניין שהחניות הציבוריות - בד בבד עם האמור בסעיפים 1-3 לעיל, אנו מבקשים שלא לאפשר בתוכנית קיומן של חניות ציבוריות. לחלופין בלבד אנו מבקשים שייקבעו בתוכנית הוראות היוצרות הפרדה מוחלטת של החניה הציבורית (ככל שתהיה) מהחניה הפרטית של הבעלים והדיירים. כלומר חנייה נפרדת לחלוטין, כולל כניסה ויציאה, אשר תירשם ע"ש העירייה והיא שתהא האחראית המלאה לתחזוקתה. בהקשר זה, אנו מבקשים להבהיר כי לא יעלה על הדעת להטיל על הבעלים (והדיירים העתידיים) אחריות לתחזוקת חנייה ציבורית ואת העלות שלה. ההפרדה בין החניונים נחוצה גם כדי למנוע בעיות עתידיות של שימוש בחניה ציבורית למטרות עירוניות אחרות, העלולות לגרום להפרעה בחניית הבעלים ואף למטרד. אין מניעה להפריד בין החניונים אך מדובר על נושא תפעולי שיקבע בהתאם לתכנון המפורט, לא ניתן להציע כניסות נפרדות לחניונים. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שגובה החניות - אנו מבקשים ככל הניתן להגביה את גובה החניה שתוכננה, כך שניתן יהיה להשתמש בה להובלות מהדירות ואליהן, לאמבולנס במקרה חירום וכיוצ"ב או לחלופין לקבוע לפחות 2-3 חניות תפעוליות. - האתגר בכניסת משאיות לחניון היא בתכנון הכניסה לחניה ורוחב הרמפות ולא בטוח שניתן להציע זאת בתכנון המוצע- יש לבחון את האפשרות לאפשר זאת. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית לא מתייחסת לנזק שייגרם לציבור בזמן גריעת החניות הציבוריות עד להקמת הפרוייקט- יש לבחון אפשרות להוסיף למסמכי התכנית כי תנאי לביטול החניות החיצוניות יהיה בניה בפועל של חניות חליפיות בתת הקרקע, ככול והתכנית מציעה בינוי פינוי ואז בשלב הראשון יבנה הבניין על החניון הקיים תיבחן האפשרות לפתיחת החניון עם השלמתו טרם בניית הבניין. לדחות את ההתנגדות העניין שמבקשים לייצר בפרוייקט חניון ציבורי גדול יותר שיכול לשמש פרוייקטים שלא יבצעו התחדשות עירונית – לאור מיקום הפרוייקט לא נכון לייצר חניה ציבורית נוספת מעבר לחניות שמבוטלות. לאור העובדה שהתכנית כוללת שטחים בבעלות עיריית ירושלים ומוצע איחוד וחלוקה ללא הסכמה תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה קבלת חוות דעת של מחלקת נכסים לתכנית המוצעת. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי. החלטה: 1. בהתאם להוראת סעיף 107(ב) לחוק, הוועדה מאמצת את המלצת לשכת התכנון בנוגע למינוי החוקרת, עו"ד חגית דרורי, לצורך שמיעת ההתנגדויות בתכנית. 2. הוועדה תציין כי מדובר בתכנית בהיקף של למעלה מ- 5 (חמישה) דונם הנמצאת בשכונת בית הכרם, הבינוי המוצע כולל שני מבני בגובה של 28 ו-30 קומות, מציעה סה"כ כ- 222 יח"ד. 3. לתכנית הוגשו כ-15 התנגדויות בעלות אופי תכנוני/משפטי. 4. עוד תציין הוועדה כי התכנית מצויה בתחום מומחיותה של החוקרת, שהיא עורכת דין בעלת ותק רב, ובעלת ניסיון ומומחיות בענייני תכנון ובניה, וכי מטרת מינוי החוקרת לדיון בהתנגדויות לתכנית נועדה לייעל את הליכי התכנון בוועדה המחוזית ולקצר אותם, וזאת בשים לב הן למהות ההתנגדויות ולמורכבותם והן בשים לב למספרן של ההתנגדויות (כ- 15 התנגדויות הכוללות מספר טענות רבות)	14/10/2024

אשר הוגשו לתכנית דנא. 5. בהתאם לסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך את התקופה לטיפול בתכנית, הכל מהנימוקים כפי שיפורטו להלן: התכנית ממוקמת בשכונת בית הכרם ברחוב התומר. התכנית הינה תכנית התחדשות בהליך של פינוי בינוי. א. התכנית מציעה הריסה של שני בנייני שיכון בני ארבע קומות המכילים כ- 70 יח"ד ובניה חדשה של שני מבנים הכוללים כ- 222 יח"ד. ב. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 22/9/2022. ג. התכנית הופקדה ביום 21.6.2024 והוגשו לה כ- 15 התנגדויות מורכבות. ד. התכנית משובצת לדיון לשמיעת התנגדויות במהלך חודש נובמבר 2024. ה. חשיבת התכנית – מדובר בתכנית פינוי המציעה הריסת מבנים ישנים והקמת מבנים חדשים במקומם תוך שיפור המרחב הציבורי. ו. מטעמים מיוחדים אלה, מיקומה של התכנית והתיאומים שנדרשו, מבוקש אישור להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30/2/2025.	
<u>החברים שנכחו:</u> שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, טל פרי, ענת ישראלי, חיים כהן, יצחק רביץ. <u>החלטה:</u> מאחר והנספח הסביבתי של התכנית לא עלה לאתר מינהל התכנון, הוועדה מחליטה לתת אורכה של 45 יום להגשת התנגדויות. יצוין כי הנספח הסביבתי הועלה לאתר מינהל התכנון. _____ ירדן מזרחי _____ _____ חתימת יו"ר הוועדה חתימת מזכירת הוועדה תאריך החתימה: <u>1.9.24</u>	26/08/2024
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ. החלטה: 1. בהמשך להחלטות הוועדה מיום 06.11.2023 ומיום 13.02.2023, הוצגו לוועדה מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטות כאמור. כמו כן ובהמשך להחלטת	10/06/2024

הוועדה, הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון העדכניות והוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות ההקצאה והאיזון ואישר אותן. בהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון המעודכנות. 2. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטותיה מיום 06.11.2023 ומיום 13.02.2023 ובהתאם להחלטה זו.	
התכנית ירדה מסדר היום. יָרְדֵּן מִזְרָחִי חתימת יו"ר הוועדה חתימת מזכירת הוועדה תאריך החתימה: <u>29.5.24</u>	27/05/2024
חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ, שקמה סיג. החלטה: 1. ביום 13.02.23 הוועדה החליטה על הפקדת התכנית בכפוף למספר תיקונים. בין היתר, הוועדה החליטה כי התכנית תציע מבנה אחד בלבד בגובה של כ-30 קומות, בעל קומה טיפוסית מורחבת של שש יחידות בקומה, אשר יכלול את כלל יחידות המוצעות בתכנית. זאת על מנת לשפר את רציפות שטחי השצ"פ המוצעים ולהגדיל את שטח השצ"פ. כמו כן קבעה הוועדה כי תחום התכנית יורחב ויכלול שטח ביעוד דרך בבעלות עיריית ירושלים, לשם טיוב המרחב הציבורי. 2. בהמשך לאמור הוצגה בפני הוועדה חלופת תכנון עדכנית, המבקשת להציע שני מבנים	06/11/2023

בגובה של 28 ו-30 קומות, הכוללים ארבע דירות בקומה טיפוסית, בתצורה ובהעמדה המאפשרת את רציפות והגדלת שטחי השצ"פ כאמור. 3. הוועדה בחנה את החלופה המוצעת בהתייחס לשטח השצ"פ המוצע ורציפותו, וסבורה כי ניתן לקבל אותה. עם זאת, הוועדה סבורה כי יש לבחון את היקף השטחים ויח"ד הנדרש להבטחת ישימות התכנית, בתיאום עם שמאי הוועדה. כמו כן, הוועדה קובעת כי יקבעו בתיאום עם שמאי הוועדה זכויות ויח"ד מותנות לשם כינונה של קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח, בהתאם לעבודת הרשות להתחדשות עירונית. 4. יתר סעיפי ההחלטה מיום 13.02.23 יעמדו בעינם. 5. בהמשך להערת נציגת רמ"י בנוגע לבעלות בחלקה, 170 הוועדה קובעת כי נושא זה יקבל ביטוי במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית. 6. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להחלטה מיום 13.02.23 ולהחלטה זו בהנחיית לשכת התכנון ובתיאום עם שמאי הוועדה, והיועצים המקצועיים של הוועדה בתחום הסביבה והתחבורה, ויוצגו לוועדה בדיון פנימי טרם הפקדת התכנית.	
קוורום: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, שרון אופנר, ענת ישראלי. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה. הוועדה תציין כי התכנית מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית, תוך שיפור המרחב הציבורי וייעול שטחי הציבור. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להמשיך לקדם את התכנית בהתאם לשינויים המפורטים להלן: בינוי: 1. הוועדה בחנה את חלופת הבינוי שהוצגה במהלך הדיון, הכוללת בינוי של שני מבנים בגובה של 27 קומות, והפרשת שטח לשצ"פ. 2. הוועדה סבורה כי חלופת הבינוי שהוצגה אינה מיטבית, וזאת מאחר שהיא מייצרת שני שטחי שצ"פ מקוטעים ולא רציפים, בין המבנים המוצעים, ובאופן שלא יאפשר שטח ציבורי פעיל ומשמעותי. הוועדה סבורה כי לנוכח היוזמות הרבות להתחדשות עירונית המקודמות בסביבת התכנית, יש עדיפות להצעה הכוללת שיפור משמעותי יותר של המרחב הציבורי.	13/02/2023

3. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי קיימת עדיפות לחלופת בינוי אשר תכלול מבנה אחד בלבד בגיאומטריה פשוטה, בגובה של כ-30 קומות, הכולל כשש דירות בקומה. הוועדה תציין כי חלופת בינוי זו תאפשר לייעד שטח גדול יותר לשצ"פ, אשר יהיה רציף, נגיש ורחב.
4. הוועדה קובעת עוד כי תחום התכנית יורחב לכיוון מערב, כך שישלול חלק מחלקה 170, וזאת על מנת לאפשר את חיבור השצ"פים כפי שפורט לעיל. יצוין כי מדובר בחלקה בבעלות העירייה המיועדת לדרך ומשמשת כמגרש חניה. מסמכי התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון, לרבות בחינת הצורך בהצטרפות העירייה כמגישת התכנית.
5. שטחי השצ"פ המוצעים יתוכננו כך שישתלבו עם שטחי השצ"פ הקיימים ויכללו שבילים נגשים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
6. התכנית תערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים, בכפוף להבטחת חלקים משטח השצ"פ ללא חפירה תחתיהם. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לרישום תלת מימדי – באיחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון.
7. יקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון מעל החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי בהליך הרישוי.
8. ייקבע בהוראות התכנית כי תותר פעילות מסחרית כלפי שטחי השצ"פ המוצעים.
9. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו מרתפי חניה מעל מפלסי פיתוח השצ"פ. הוראות התכנית ונספח הבינוי יעודכנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון.
10. 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. על מנת לאזן את תמהיל יחידות הדיור המוצע, מספר יחידות הדיור המוצע יוגדל בהיקף של עד 10%, וזאת ללא שינוי של שטחי הבנייה המוצעים או מספר הקומות המוצע בתכנית.
11. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין ועקרונות פיתוח המרחב הציבורי בנספח הבינוי.
12. ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של השטחים הפרטיים עם השטחים הציבוריים.
13. תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית, בהנחיית לשכת התכנון.
14. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.
15. נספח הבינוי יכלול תכנון נופי אשר יציג פיתוח של השטחים הציבוריים, לרבות נטיעת עצים בוגרים, בריכות נוי ואזורי ישיבה נגשים.
16. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי של היתר הבנייה הראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים בייעוד שצ"פ ודרך, בהתאם לעקרונות הפיתוח בנספח הבינוי, לרבות נטיעת עצים בוגרים, בריכות נוי ואזורי ישיבה נגשים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
17. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה

השלמת הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה כאמור.

18. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתעודת גמר לשטחי המגורים יהיה תעודת גמר לשטחים שאינם למגורים.

19. 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.

תנועה :

20. החלופה המתוקנת תתואם עם יועץ התחבורה של הוועדה.

21. לאור הגדלת תחום התכנית ומיקום המבנה בחלק משטח בייעוד דרך המשמש בחלקו לחניה, הוועדה קובעת כי יבחן הצורך במתן מענה לחניות ציבוריות בחניון המוצע בתכנית או לחילופין באמצעות טיוב של החניה הקיימת בתחום הדרך, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.

צרכי ציבור :

22. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, תיקבע בתכנית הפרשה מבונה במגרש המגורים עבור אשכול מעונות יום הכולל שלוש כיתות בשטח של 440 מ"ר ושטח של 305 מ"ר עבור חצרות, בכפוף לבדיקה תחבורתית בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. ככל שיימצא כי לא ניתן למקם את מעונות היום, כולם או חלקם, בתחום התכנית, תיקבע הפרשה מבונה לצרכי ציבור נדרשים אחרים, בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים.

23. ההפרשות המבונות יוצגו בנספח הבינוי של התכנית ותיקבענה הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון.

איכות סביבה :

24. החלופה המתוקנת תתואם עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.

25. יקבע בהוראות התכנית כי פתרונות אוורור החניונים ומערכות טכניות יוצעו בתוך הבניין וכי תיאסר הצגת פתרון הכולל מופע מערכות אלו כלפי מרחבים ציבוריים.

26. תיקבע בהוראות התכנית חובת נטיעת עצים בשטחים הפנויים מבינוי בתחום התכנית, בהיקף של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר מגרש פנוי מבינוי על קרקעי. בנוסף תיקבע בתכנית חובת נטיעת עץ בוגר חלופי תמורת כל עץ בוגר המוצע בתכנית לעקירה.

27. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת הסביבה של לשכת התכנון.

28. יקבע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המוצעים יעמדו בת"י 5281 לבנייה ירוקה בציון שלושה כוכבים לפחות.

29. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין.

אחר :

30. התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, ותכלול טבלאות הקצאה ואיזון שיאושרו על ידי היועץ השמאי של הוועדה.

31. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להחלטה זו, לרבות טבלאות ההקצאה והאיזון המאושרות, ויוצגו בפני הוועדה בדיון פנימי, כתנאי לקבלת החלטה על הפקדת התכנית. 32. 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. 33. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך נהנה מרכזי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 34. 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.	
קוורום: שירה תלמי באבאי, דן קינן, אבי בן צור, שרון אופנר, שקמה סיג, אליעזר ראוכברגר, יצחק רביץ. החלטה: לשוב ולדון בדיון פנימי	30/01/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה התחדשות עירונית ויצירת שטח ציבורי פתוח בגודל של כדונם היוצר רצף שטחים פתוחים מהכיכר העירונית ברחוב הרצל/תרצה (מוצעת בתכנית 967398) לשצ"פ קיים ושוקק בחלקה 164, שמתחבר באמצעות מערך שבילים לרחוב הארזים לשצ"פ נוסף – גן הזיכרון- המתחבר לבסוף ליער ירושלים. התכנית המוצעת מציעה שיפור משמעותי במערך השבילים הקיים והנגשה מיטבית בין השכונה לשטחים פתוחים לציר רק"ל, כמו גם יצירת שטח חדש פתוח לרווחת תושבי השכונה, על כן התכנון המוצע מקובל. יש לבחון את תקן 21 על ידי שמאית הוועדה המחוזית, ככל ויידרש יש לתקן את היקפי הבינוי בהתאם. התכנית אינה מנצלת את הטופוגרפיה הקיימת ויוצרת שתי קומות חניה מעל הקרקע (חתך א-א), בעוד שניתן לנצל שטחים אלו לבינוי איכותי עיקרי עבור שימוש מגורים, ובכך לצמצם את מספר הקומות. יש להציג תכנון בהתאם לטופוגרפיה, קומות חניה יוצעו בתת הקרקע במלואן לכל הכיוונים, תקבע על כך סטיה נכרת. נספח הבינוי לא מציג את כל המידע שראוי שיציג, מוצג חתך אחד בלבד בפרויקט אשר משנה את המרחב בו הוא מצוי באופן משמעותי. על כן, יש לתקן את הנספח כך שיציג תכנית לכל מפלס בו קיים מגע של הבניינים המוצעים עם הקרקע, קומה טיפוסית של כל מבנה וחתכים נוספים בהתייחס למפלסי הקרקע הסמוכים, חתך רוחב נוסף לשצ"פ הקיים והמאושר, ולפחות עוד שני חתכי אורך, כמו גם חזיתות של הבניינים מכל כיווני האוויר, בכל החתכים והחזיתות יוצג הבינוי בחלקות המצרניות וקק"ט.	18/01/2023

חלקה 175 תיוותר כשטח ציבורי ותסומן בייעוד שביל, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם, ניתן כי תרשם ברישום תלת מימדי יחד עם השצ"פ בתא שטח 2 יש להטמיע הוראות להפקעה ורישום תלת מימדי בתיאום עם אגף נכסים.

יש לתקן את כל קווי הבניין כך שיוצעו במרחק של 2 מ' כלפי שצ"פ ושבילים, ו- 5 מ' כלפי מגרשים מצרניים המיועדים אף הם לבניה למגורים. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.

שטחי ציבור- בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון, נדרשת הפרשת שטח ציבורי מבונה עבור מעון יום (אשכול 3 כיתות) בגודל 441 מ"ר עם חצרות בגודל 305 מ"ר.

השטחים הציבוריים יוצעו במיקום מיטבי ואיכותי בקומות מעל פני הקרקע, יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור והמחלקה לאיכות הסביבה, ולתכנן כניסה נפרדת ונגישה. תנאי לפתיחת תיק היתר יהיה אישור תכנית הבינוי ותנאי לתעודת גמר יהיה רישום שטחי הציבור ע"ש עיריית ירושלים.

לצורך שיפור המעבר והחיבור בין הרחובות הארזים והתומר לציר הרכבת הקלה יש להרחיב שביל ציבורי קיים ומאושר- חלקה 176- לרוחב של 4.5 מ' לפחות (הגדלה של מטר אחד). יש להוסיף הוראות לעניין שילוב של אמצעים מכניים להנגשה.

תכנון השצ"פ בתא שטח 2 יהיה המשכי מבחינת מפלסים לכיכר העירונית ולשצ"פ הקיים, ללא קירות תמך וגדרות. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית הפיתוח של השצ"פ והשבילים והחיבור לכל שטחי הציבור המצרניים. תנאי לתעודת גמר של מבני המגורים הוא ביצוע השצ"פ ושיקום השבילים המאושרים לשביעות רצון אגף שפ"ע.

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

יש להסיר את הערה 3 לטבלה 5. לא תותר תוספת יח"ד מעבר לסך המוצע, ככל ומבקשים להוסיף יח"ד יש לבקש זאת כעת ולכלול זאת במסגרת תקן 21.

התכנית מבקשת ליצור רמפת כניסה ויציאה מחניון תת קרקעי דרך הגינה הציבורית הקיימת בחלקה 164. הרמפה מוצעת מהמקום הנמוך (מפלס רחוב התומר), שכן השצ"פ מורם מהרחוב באמצעות קיר תמך. יש לייצר רמפה עם קירוי תחת השצ"פ, יש לוודא כי אין פגיעה בעצים בוגרים בעלי ערכיות או בשצ"פ ולהציג זאת בנספח התנועה עם חתכים וחזית מגינת התומר, בתיאום עם אגף שפ"ע תוש"ה. ובכל מקרה יקבעו הוראות כי תנאי לטופס 4 יהיה שיקום השצ"פ והשבילים.

לאור הקרבה לרק"ל ולתחנה קיימת במרחק כ- 150 מ' הליכה יש לקבוע תקן של 1:1 לכל יח"ד ללא קשר לגודל יח"ד. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס

יש לקבוע תכסית בתת הקרקע של 80% לחלחול ומי נגר, תכסית תת קרקעית תחושב מכל שטח התכנית.

יש לבחון שימור עצים בוגרים בעלי ערכיות הקיימים בשולי המגרש וקביעה של מרחק קו בניין תת קרקעי מהם ברדיוס של 3 מ'.

קו הבניין התת קרקעי תחת השצ"פ ישמור על מרחק של 3 מ' מגבול עצים בוגרים בעלי ערכיות המצויים בשולי המגרש.

יש לקבוע בהוראות שעומק שטחי הגינון לנטיעת עצים בוגרים מעל החניון הוא 1.5

מטר לפחות.

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

יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו. יש לתעדף העתקה לשצ"פ החדש המוצע על פני עקירה.

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

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

איכות הסביבה- יש להגיש נספח מיקרו אקלים לבחינת מטרדי רוחות והצללות ולקבל את אישור המחלקה לאיכות הסביבה לנספח כתנאי להפקדה.

יש להגיש נספח סביבתי הבוחן השפעות סביבתיות של תוספת התנועה ברחוב תרצה וסמדר מהיבטי רעש ואיכות אוויר על מבנים קיימים שכנים ולקבל את אישור המחלקה לאיכות הסביבה לנספח כתנאי להפקדה.

הוראות התכנית מתירות הקמת חדר שנאים מתחת לשצ"פ, בשטח שעל פי הרישום התלת מימדי הינו שטח פרטי. על מנת שלא ליצור מטרדים ומגבלות על השימוש בשצ"פ, יש לקבוע בהוראות התכנית כי יישמר מרחק מינימלי של 5 מ' בין תקרת חדר השנאים למפלס הקרקע בשצ"פ.

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים.

תנאי לפתיחת תיק היתר בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי הכולל התייחסות למטרדים סביבתיים – רעש ואיכות אוויר - בשלב ההקמה ומטרדי רעש בשלב הקבע והגשתו לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים יעמדו בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות

קיים פער של כ- 3 מטר לערך מהרחובות למפלס הכניסה של מבני המגורים. לפיכך, יש להציג מעבר נגיש מרחובות התומר וסמדר לבנייני המגורים.

יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. לא תותר הצבת תשתיות כלפי השצ"פ והמעברים הציבוריים ולא תותר הבלטה שלהן מעל פני הקרקע בשטחי הציבור.

ייאסרו קירות תמך ואו גדרות העולים על 3 מ'

לא תותר הקמת גדרות היקפיות בגובה העולה על 1.2 מ'

תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים בוגרים לכל אורך החזיתות הפונות לשטחי ציבור

יש לתקן בסעיף 6.9 שעבודות בנייה ופיתוח בקרבה של 3 מטר לגזעו של העץ ולא 4 מטר.

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמה, כולל הוראות לרישום בתלת ממד. יש לצרף למסמכי התכנית טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. בטבלה צריכה להיות התייחסות גם לשטח אשר יירשם בתלת ממד. הטבלה צריכה להיות חתומה ע"י מודד/ עורך התכנית / שמאי.

יש להוסיף את שטח ההפרשה המבונה לטבלת איחוד וחלוקה

יש לקבוע כי תוקם קרן אחזקה למשך 10 שנים לפחות

לקבוע שלביות ביצוע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

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

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי.

יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה.

תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין.

התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאות מכל סוג שהוא.

תנאי להיתר בנייה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר

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

לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות

תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד של אגף תושבי"ה, המחלקה לעבודה קהילתית ומחלקת מידע תכנוני

תנאי להיתר עדכון למיפוי אזורחים ותיקים ובעלי צרכים מיוחדים ואישור המחלקה לעבודה קהילתית.

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:

יש להשלים הצגת תוכניות קומות שאינן טיפוסיות

יש להוסיף חתכים וחזיתות לכל הכיוונים

-יש להציג מפלסי פיתוח

יש להסיר מהוראות התכנית את הערות א-ו לטבלה.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית המופקדת מציעה להרוס שני בנייני שיכון הכוללים 70 יחידות דיור וכוללת הקמה של שני בניינים חדשים הכוללים 4 דירות בקומה בגובה של 28 ו 32 קומות .
התכנית מציעה סה"כ 222 יחידות דיור 12 יחידות דיור מותנות עבור תחזוקה לטווח ארוך
התכנית מציעה הפרשה לצורכי ציבור בהיקף של 440 מ"ר + חצר צמודה
התכנית מציעה איחוד וחלוקה עם מגרש בייעוד מגרש חניה בבעלות עירונית ומציעה שטח ציבורי פתוח ושבילים בהיקף של כ 1.5 דונם

התוכנית הופקדה בתאריך 15/08/2025 לתוכנית הוגשו התנגדויות לפי סעיף 106ב:

התנגדות מספר 1 : אברהם פשנוב מרחוב התומר 8

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגד לבניינים גדולים בשכונה ורבי קומות.
2. מתנגד להרוס המרחב הציבורי שבו שוהים ביום יום.

התנגדות מספר 2 : אלדד גולדצויג מרחוב שד' הרצל 112

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות לרחוב החדש שיחבר את התומר לסמדר לא מוריד את העומס מהתומר, אלא מעמיס עליו עוד כלי רכב מה שיצור פקקים עד לשד' הרצל.

א. הרחוב החדש יוצר צומת בין המורד הצר והרחוב החדש סמוך לפחי אשפה של התומר 6. הצומת תעבב זרימת התנועה ליד בית הספר ותסכן את התלמידים הרבים שמגיעים לבית הספר.

ב. הכביש החדש ימנע עצירה זמנית במרכז התומר מול התומר 6 שבו יש רחבת חניה גדולה שמאפשרת תנועה ב-3 נתיבים ליד בית הספר יפה נוף. בניית צומת בחיבור בין התומר והכביש החדש תמנע את העצירה במרכז הכביש ויווצרו פקקים מול בית הספר שעלולים להגיע לשד' הרצל. כבר כיום נתקעים ההורים בפקק מול בית הספר, כל הוספת עומס או עיכובים תגרום להפרעה בזרימת התנועה ופקקים.

ג. הרחוב החדש לא יקצר את הדרך לשום מקום לדיירים וגורם לפגיעה בלתי מידתית בכלל התושבים באזור. הוא "מצמיד" את התומר 8 להרצל 114 בגלל הסמיכות הרבה ומאחר שחזיתות הבניין יפנו זה לזה.

ד. תנועת הרחוב לכיוון סמדר, משם למגדים, שממנו יציאה לכיוון איש שלום, מגיעים לרחוב פקוק עם נתיב אחד לצומת האפט הפקוקה. אם עושים פניית פרסה במומת יפה נוף / פרחי חן כדי להגיע לשערי צדק וכביש 16, המסלול הזה שחוצה את צומת בייט הפקוקה לא משתלם, איטי ומסורבל. עדיף לצאת לכיוון כיכר האפט וכביש 16 דרך התומר והארזים ושד' הרצל.

ה. דיירי התומר 8-10 גם הם מתנגדים לרחוב החדש. לא רק בגלל ההצמדה בין הבניינים 8/114 אלא שעד היום המתחם שלהם לא גבל בשום כביש ועכשיו הם צמודים לכביש שיהיו בו פקקים. לסיכום: הרחוב החדש לא מועיל בכלום ולא מסייע לדיירי המתחם החדש להגיע לאן שהוא. הוא מיותר ורק מגביר צפיפות וייצור פקקים מיותרים, משמיד גינה קריטית לדיירים.

2. התנגדות כניסה למתחם התומר 8-10 דרך רחוב התומר. כיום הכניסה לבניינים הנ"ל דרך רחוב מגדים עליון, תרצה וסמדר. התכנון לייצר כניסה דרך הצומת שתיווצר בתחתית המורד הצר של התומר והרחוב החדש היא לא סבירה. מדובר בכניסה מיותרת שמחייבת את הנכנסים לחצות את צומת הרצל בייט הפקוקה, שבקרוב התדירות שלה תעלה והפקקים בצומת בייט יגדלו. מרגע שהדיירים חוצים את צומת בייט, עדיף להם להיכנס למתחם דרך מגדים עליון, לכן הכניסה החדשה מהתומר מיותרת. המסלול החדש יהיה לא סביר כאשר יש להם כניסה דרך מגדים עליון והיא עדיפה. כניסה דרך התומר יוצרת הארכה מלאכותית של מסלול הדיירים ממתחם החדש, עומס תחבורתי על צומת בייט, צומת תרצה והמייסדים.

3. התנגדות לפגיעה בגן התומר. מדובר במהלך בעל חוסר סבירות קיצוני, גן התומר הפך לגן מיסטי קסום, שמהווה נקודת מפגש לעשרות ילדים וזוגות צעירים דתיים וחילוניים בכל ימות השבוע ובייחוד בשבתות וחגים. הוא מפלט מהמתחמים הקשים שבהם כולנו חיים. זה הגן היחיד באזור שמאפשר שקט ורוגע להורים ולילדים ומשחק בטוח שלא צמוד לכביש כלשהו.

גן התומר משמש את בית הספר יפה נוף לפעילויות בטבע באווירה רגועה.

העלייה הצפויה בצפיפות מעצימה את המהותיות והחשיבות של גן התומר לשמור על מינימום איכות חיים של הדיירים.

4. התנגדות להיקף בניה המוגזם ולא סביר שמוצג במכפיל 3.4 אשר לא סביר וקיצוני יחסית לסביבה כל כך צפופה.

התיקון שהוכנס לתקן 21 ומאפשר בניה במכפיל גבוה לא מתאים למתחם התומר 8-10 בהיותו צפוף מאוד. מעבר להקטנת מכפיל הבנייה הבלתי סביר יש לבחון הקטנת מטלות ציבור של היזם ובתנאי שזה יביא להנמכת גובה המגדלים והקטנת הצפיפות.

5. התנגדות לעניין רוחות עזות שיכולות להפיל אדם מבוגר. ב"מורד הצר" של רחוב שד' הרצל 112, משתוללות רוחות עזות בחורף, חשוב ביותר לפני אישור התכנית לבצע מדידת רוחות בחורף הקרוב ולבצע חישובים של רוחות עתידיות בעקבות הבניה .

6. התנגדות למגדלים המוגזמים אשר פוגעים בבית הקברות הצבאי בהר הרצל. המגדלים בגובה 28-30 קומות מגמדים את הר הרצל , את היכל הזיכרון לכלל חללי צה"ל שהוקם שם.

התנגדות מספר 3 : אלכסנדר ביידר מרחוב שד' הרצל 112 **עיקרי ההתנגדויות:**

1. שינוי יעוד קרקע - הפרת תכנון המתארי. התכנית כוללת שינוי יעוד קרקע משטחים ירוקים לשטח דרך. הדבר פוגע בשטחים הקיימים בשכונה , שינוי זה אינו עולה בקנה אחד עם התכנית המתאר המקומית ופוגע בשטחים הפתוחים ואף מפחית אותם.

2. השפעה סביבתית שלילים. בניה תגרום לרעש כבד וזיהום אויר באזור מגורים צפוף, סמוך למבני מגורים . ההשפעה השלילית תימשך חודשים רבים ותפגע באיכות חיים של התושבים.

3. פגיעה במבנים הסמוכים ובתשתיות. עבודות החפירה והבניה יגרמו לרטט הקרקע ולסדקים במבנים הסמוכים ובפרט בבניין בשד' הרצל 112. התכנית א כוללת נזקים ספציפיים למבנים אלה ואינה מציינת אחריות , פיצויים , ביטוחים. בנוסף, קיימת סכנה להפרעה בתשתיות הקיימות.

4. הגברת עומס תעבורה ופגיעה בבטיחות . הוספת קטע רחוב חדש תגביר את נפח התנועה ותיצור נקודות תנועה מסוכנות בסביבת רחוב שקט ובסמיכות לבית הספר.

5. חוסר התאמה בין תוספת אוכלוסייה לבין התשתיות. תוספת אוכלוסייה תגביר עומס על הכבישים הצרים ותגרום לפקקים.

התנגדות מספר 4 : אלמגור ערן מרחוב התומר 6 **עיקרי ההתנגדויות:**

1. פגם מהותי בהפקדת התכנית. סעיף 102 לחוק התכנית והבניה קובע כי התנגדות לתכנית תוגש תוך חודשיים. הועדה החליטה על דעת עצמה לקצר את תקופת ההתנגדות ל45 יום (סעיף 6 בהודעתה

לציבור). קיצור זמן התנגדות באופן משמעותי מונע הגשת התנגדות ממי שרואה עצמו כנפגע. התנהלות הועדה הינה בלתי סירה ובניגוד לכללי הצדק.

2. פגמים מהותיים בהליך אישור התכנית שהופקדה. הדרך המוצעת לחיבור הרחובות אינה הפתרון לבעיות שהועלו בהתנגדויות. הבעיות לא היו עולות כלל לו הייתה הועדה מקפידה למלא אחרי הנחיותיה שלא עשתה כן. אין מנוב מלהבהיר את חשיבות ההתנגדות לפגמים המהותיים בהליך.

3. התכנית סותרת הן את תכנית האב והן את מדיניות הבינוי. הועדה בחרה להתייחס למסמכי מדיניות בינוי סביב הרכבת הקלה ועל מדיניות בניה למגרשים סביב הרכבת הקלה הנמצאים על קו רכס. אך כפי שכבר הוגש בהתנגדות הקודמת מדיניות בינוי אינה גוברת על תכנית מתאר המאושרת כחוק. אין לנהוג לפי מדיניות אשר לא עברה הליך סטטוטורי או שלא הופקדה להתנגדות הציבור.

תכנית מתאר לשכונה 16,000 אשר גם מעמדה בעייתי מאחר שהופקדה ולא אושרה כדיון. עם זאת הועדה קבעה שעקרונותיה ממשיכים לחול. אם כך הועדה מחויבת להתייחס לתכנית 16,000 אשר קובעת שבאזור זה בינוי מירבי מותר 8-12 קומות ואילו התכנית מציעה 28, 30 קומות.

בנוסף, מסמך מדיניות הבינוי לאורך רק"ל מתייחס רק למגרשים מצרניים, לעומת זאת מגרש נשוא התכנית אינו מצרי ואין מגרש ביעוד ציבורי אשר מפריד בין ציר רק"ל לתכנית, לכן אין הצדקה לחרוג ממדיניות רק"ל.

4. התכנית אינה מפורטת דיה. חוסר הפירוט של התוכנית המוצעת קשור בפגם היעדר תשתית עובדתית מלאה בפני הוועדה. כבר הוגשה התנגדות בסבב הראשון כי בשל פגם זה לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. בשל הפגם בלתי ניתן לממש את הזכות להתנגד משום שההכרעות התכנוניות נעדרות משלב זה הפומבי והפתוח לציבור. גם מסיבה זו וגם מקיצור הזמן שניתן להתנגד, נפגעת בפועל זכותו של כל מי שחש נפגע להתנגד.

5. הדרך המוצעת לחיבור רחובות היעדר תשתית עובדתית מספקת להחלטת הוועדה. רעיון הדרך המוצעת בין רחוב התומר ובין רחוב סמדר לא עלה בישיבת שמיעת ההתנגדויות שהתקיימה ביום 12.12.24. רעיון זה אף לא עולה באופן הגיוני מתוך ההתנגדויות עצמן, נהפוך הוא: דווקא מתוך ההתנגדויות נשמע ההיפך הגמור, שיש לקיים בדיקת ההשלכות התחבורתיות.

לאחר שמיעת ההתנגדויות והמלצת הועדה המקומית, מוצע לשפר את מערך התנועה ובחינה משולבת של התכניות המקודמות בסביבה תוך שיפור הקשר בין הפרויקטים המקודמים מה שהיה מחייב בדיקה מדוקדקת של הנתונים ושל הרעיון המוצע. בדיקה זו לא נעשתה.

בשל העדר של בדיקת ההשלכות התחבורתיות בפני הוועדה לא עמדה בפניה התשתית העובדתית הנדרשת לשם קבלת החלטה ובמיוחד לא בעת קבלת החלטה על דרך חדשה בין רחובות התומר ובין סמדר. בפני ועדה לא עמד גם נספח תחבורה ראוי הכולל הערכות מדויקות. מדובר בפגמים חסרי תקנה בהליך עצמו. העדר נתונים מדויקים ובדיקה מסודרת כדיון אודות ההשלכות התחבורתיות והדרך המוצעת מהווים נימוקים לפסילת התכנית.

6. הקמת מגדלים בגובה של 28-30 קומות ברחוב בו גובה הבניינים הוא נמוך בינוני תפגע באופי השכונה ובאיכות החיים של דייריה. השכונה מתאפיינת בבנייה נמוכה בינונית ובניית מגדלים כאלו תפגע במרקם השכונה.
- יש לציין כי ברחובות התומר ובארזים נעשית בניה כעת או שהבניה הסתיימה לא מכבר בניינים בני 6-8 קומות. כמו כן, ברור כי בית הספר "יפה נוף" לא יהפוך למגדל בן 30 קומות. בניינים בדובה נמוך בינוני יוסיפו להתקיים ברחובות התומר ובניית 2 מגדלים ברחוב זה מעשה פסול וחריג.
7. חוסר סבירות קיצוני בהחלטה לצמצם את השצ"פ ולהביא לסיום "גינת התומר". התכנית כפי שהיא הופקדה תביא לסופו של המתחם המכונה "גינת התומר" אשר מהווה את ליבת החיים החברתיים עבור משפחות וילדי האזור.

התנגדות מספר 5 : בצלאל עמיקם מרחוב שד' הרצל 114 **עיקרי ההתנגדויות:**

1. אופן טיפול בגן המשחקים הצמוד לבניין. התכנית הורסת יותר מחצי מגן המשחקים הקיים הצמוד לבניין ומותירה רק רצועה של 10 מ' ממנו, ללא פירוט מה הולך להיות שם. הגן משרת את תושבי השכונה כ 50 שנה. לא סביר שתכנית בהיקף כה נרחב לא תכלול הצעה לגבי הטיפול בגן שהיא הורסת.
2. אופן הטיפול בעצים ובסביבה. כל העצים בתחום התכנית מוצעים לכריתה, מדובר בפעולה בלתי סבירה שאין לה הצדקה תכנונית. פגיעה בלתי הפיכה באיכות הסביבה, מדובר בעצים בני כ 50 שנה שחלק מהם בעלי ערך רב. גם העצים שמוצעים לשימור נמצאים במרחק אפס מהמרתפים של החניון ובהעדר מקום בקרקע, אין סיכוי שישרדו.
3. הגן החדש שמוצע במסגרת התכנית אינו מהווה תחליף הולם וסביר לגן הקיים. התכנית מציעה גן חדש בשטח קטן יותר מהגן הקיים כאשר מנגד עולה צפיפות מגורים וכפועל יוצא משפחות וילדים רבים. זה אבסורד תכנוני ואין כל אפשרות לגן המוצע.
4. הכביש החדש מרחוב התומר מוצע ככביש ללא מוצא. התכנית לא משלימה את החיבור של רחוב התומר עם רחוב סמדר כיוון שקיים במקום שצ"פ (חלקה 165) שלא מטופל במסגרת התכנית וגם לא בתכנית של רחוב ארזים 5-7-9.
5. תכנון לוקה בחסר של הכביש החדש הפוגע בהולכי רגל. ניתן לראות בנספח התנועה שהרחוב החדש דורס את שביל הולכי הרגל שמוביל בין רחוב התומר למרכז המסחרי ברחוב הארזים. השביל הנ"ל נמצא בשימוש נרחב של התושבים בסביבה. ניתנת העדפה לכלי רכב שייסעו בשכונה תוך הגדלת צפיפות, אי מתנן מענה להולכי רגל.

התנגדות מספר 6 : דוד בן ציון מרחוב הארזים 17

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות להרס גינת התומר. הגינה משמשת היום את התושבים, בגינה חוגגים ימי הולדת, קידושים בשבת וכן מבליים בה לאחר המסגרות. הריסת הגינה ללא פתרון שייתן מענה למשפחות הקיימות והמשפחות החדשות יהווה מכה קשה למשפחות צעירות באזור.

התנגדות מספר 7 : דניאל גולדבלום מרחוב שלאין 5

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות להרס גינת התומר. הגינה משמשת למנוחה ומרגוע, ים של שקט בין רחובות רועשים.
2. התנגדות לקרבה בין הבניינים המתוכננים.

התנגדות מספר 8 : מרכז קהילתי ע"ש זיו

עיקרי ההתנגדויות:

1. אי התייחסות לתכניות המקודמות באזור. שכ' יפה נוף לא יכולה לעמוד בעומס המגדלים. קיים ריבוי תכניות נקודתיות המעמיסות על המרחב ללא ראייה כוללת של ההשלכות השכונתיות במתחם הרחובות התומר – תרצה – סמדר – מגדים עליון – רחל המשוררת – הארזים. מדובר בתכניות צמודות היוצרות רצף של בניינים גבוהים ברחובות קטנים וצרים, בחלקם חד-סטריים וחלקם ללא מוצא הנשפכים זה לזה. למרות זאת, באף אחת מהתכניות אין התייחסות לתכניות אחרות.
2. מחסור בשצ"פים ביפה נוף. כיום קיים מחסור חמור במבני ציבור ושטחים ירוקים. גם כאשר תכנית התומר מגדילה את השטח הציבורי הפתוח ביחס למצב הקיים, היא גורעת שטח ציבורי לנפש בגלל ההעמסה המשמעותית על השטח יחד עם תכניות נקודתיות אחרות.
3. מכפיל יח"ד גבוה. השכונה לא יכולה לשאת את התוספת האוכלוסייה המשמעותית המתוכננת, המכפיל המוצע גבוה מהמקובל בבית הכרם.
4. השפעה תנועתית של תוספת הרחוב לשכונה. תוספת הציבור תגרום להעמסה על רחוב התומר.
5. פגיעה בגינת התומר. הגינה היא אינה עוד שצ"פ שניתן להחליף בשצ"פ אחר. הייחודיות של הגינה בכך שאינה פונה לכביש ולכן היא נגישה ובטולה למשפחות צעירות ומהווה מודל לתכנון מוצלח של מרחב מחולל קהילה, לא מקובל עלינו לפגוע בשטח ירוק לטובת דרך.
6. העמדת המבנים. התכנית אינה מנצלת את הקרקע באופן מיטבי מבחינת העמדת המבנים ומשאירה רצועות גיבון לא יעילות.
7. הפרשה מבונה לא תואמת את צורכי הקהילה. במקום קיים מחסור במענה מקומי לאוכלוסייה המבוגרת בדמות מועדון לקשיש/ מרכז תרבות. במקום זאת נדרש מעון יום. נדרשת ראייה מתכללת של מבני ציבור יחד עם התכניות הסמוכות.

התנגדות מספר 9 : נתיב בר מרחוב התומר 6

עיקרי ההתנגדויות:

1. הכביש החדש - התכנית המוצעת לא מפרטת כיצד הכביש החדש יעבור בין סמדר לתומר מבלי לפגוע במעבר הולכי רגל.
2. שטחים ירוקים - בתכנית לא מפורט כיצד יושלמו השטחים הירוקים שנגרעים פר נפש. מאחר ותיבנה חניה באזור המיועד , לא יוכלו לשתול עצים שיחליפו את העצים הוותיקים בגינה. כמות הדיירים המתוכננת לא תואמת את השטח הירוק המינימלי שנדרש פר תושב
3. גינת התומר – היא מרכז קהילתי ומשמעותי מאוד. התכנית לא מפרטת איך התכנון של הבניינים החדשים מתייחס למפרט זה.

התנגדות מספר 10: גדי עירון מרחוב פרחי חן

עיקרי ההתנגדויות:

1. התייחסות לתכנית מתאר 2000. התכנית השכונתית 16000 בוטלה ותכנית מתאר 2000 אמורה להיות המסמך המנחה את המדיניות ובה נקבע אזור מגורים של 6-8 קומות . בתכנית שבנדון מוצע להקים מגדלים בגובה של פי שניים וחצי – שלושה מהוראות תכנית מתאר 2000.
2. כשלים סביבתיים. מהנספח הסביבתי ניתן ללמוד על הכשלים של השינוי שנעשה בתכנית: הצללה , מפגעי הרוח, זיהום אוויר, תנועה וחניה. התכנית גורמת למטרדים סביבתיים בכל אחד מהפרמטרים שהנספח הסביבתי מתייחס אליהם בפרוט. היא אינה מתאימה לאופייה של שכונת בית הכרם שהיא "מרגלית השכונות". כל זה נובע שאין לעיר תכנית מכלילה ואין תכנית אסטרטגית.

התנגדות מספר 11: שחר גולדמן בשם דיירי רחוב שד' הרצל 114

עיקרי ההתנגדויות:

כשלים בהליך פרסום התכנית ונסיבות העיכוב בהגשת ההתנגדות. המתנגדים נאלצו להגיש את ההתנגדות הכוללת לתכנית הבניה בשלב מאוחר מאחר ומנעו מהם למסור התנגדות במסגרת דיונים להפקדה, וזאת כיוון שלא ידעו על קיומה. בשטח הבניין לא נתלו הודעות המחויבות עפ"י כל דין אשר היו מאפשרים לתת התייחסות לתכנית במועד קודם ואף לא התקבלו הודעות אישיות. כיוון שכך, והיות שנודע להם על קיומה של התכנית רק עם פרסום הגרסה החדשה אשר שונה מהליך פרסום של התכנית עצמה ועל מנת לייצר תכנית מיטבית , מבקשים להחזיר את התכנית לשולחן השרטוט ולבחון מחדש את כלל המשמעויות הנגזרות מתכנית זו בראיה שכונתית כוללת.

התנגדות מספר 12 : נועה הבלין

עיקרי ההתנגדויות:

1. גן התומר הוא מוסד משמעותי ומרכזי בשכונה

2. במשך זנים רבות היה מוזנח ולא מנוצל עד שלפני כמה שנים העירייה הפכה אותו לשצ"פ ולפינת חמד של ממש.

3. התכנית המוצעת מצמצמת אותו בצורה משמעותית והורסת את מה שנבנה ללא תחליף הולם.

התנגדות מספר 13 : מירב הורוביץ

עיקרי ההתנגדויות:

1. גינת התומר היא גינה אהובה שאני מבלה בה עם ילדי.
2. התכנית הורסת את הגינה.
3. השטח החליפי שמוצע מעל חניון לא יתן את אותם ערכים שאנחנו נהנים מהם היום.
4. העצים היפים יעקרו ויש חשיבות רבה לשמירה על העצים הבוגרים בשכונה.
5. התכנית לא מציעה דירות עבור שכירות.

התנגדות מספר 14 : גסיקה וולר

עיקרי ההתנגדויות:

1. הגינה הקיימת מהווה מקום למפגש חברתי וריאה ירוקה ואני נהנית להגיע לגינה עם הנכדות.
2. התכנית תהרוס את המרקם הסביבתי של השכונה ואת האופי והסביבה שבחרתי לרכוש בה נכס.

התנגדות מספר 15 : טל טאובר

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית המוצעת פוגעת בשטחים הירוקים ומצמצמת אותם באופן משמעותי.
2. בתור אמא לילדים קטנים הקטנת גינות משחקים וצמצום שטחים ירוקים פוגעת בה ומשפיעה לרעה על אורח חיי.

התנגדות מספר 16 : תמר ליפשיץ חננאל

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מציעה להרוס חלק ניכר מגינת התומר – ידיעה זו שברה את ליבי.
2. הגינה היא מרחב ציבורי חברתי, נעים ונגיש ויצרה קיבוץ קטן בעיר.
3. בגינה הכל מתקיים- ימי הולדת משותפים, הצגות לילדים, תחרות בימבות, בילוי של אחר הצהרים ואינסוף רגעי שכנות קסומים.
4. עבור ילדנו היציאה לגינה היא יומיומית.

5. המחיר של פגיעה בגינה הוא עצום.

6. אין לפגוע בגינה הקיימת ויש לשמור על חיי הקהילה במקום.

התנגדות מספר 17 : ענבל זיזר

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבניין המוצע אינו מתחשב במרחב הציבורי ולא מתאים לקהילה השכונתית.

התנגדות מספר 18 : ערן אלמגור בשם נילי אלמגור

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית המופקדת שפורסמה להתנגדויות בשנית פגומה באופן משמעותי, ברובה אינה שונה מהותית מהתוכנית הקודמת, ואינה מתקנת את הפגמים החמורים שנפלו בתוכנית הקודמת, אלא מחמירה אותם.

2. התנגדות זו מתייחסת בעיקרה לדרך המוצעת בין רחוב התומר ובין רחוב סמדר.

3. כיוון שהדרך המוצעת באה לפתור לכאורה בעיות של הפרוייקט, על רקע קבלה חלקית של התנגדויות תוך אי קבלה במשתמע של התנגדויות אחרות, אין אלא להבהיר את חשיבות ההתנגדויות שלא התקבלו ושאינן להם זכר במסמך ההמלצות של החוקרת אשר צוטט בישיבת וועדת המשנה להתחדשות עירונית מיום 6.4.25.

4. הדבר נדרש כיוון שהדרך המוצעת אינה הפתרון לבעיות שהועלו בהתנגדויות, והפתרון הוא אחר.

5. פגם מהותי בהפקדת התכנית פעם שניה ל 45 יום בלבד ולא על פי דרישות החוק.

6. הדרך המוצעת לחיבור רחובות - היעדר תשתית עובדתית מספקת להחלטת הוועדה

7. חשוב לציין כי רעיון הדרך המוצעת בין רחוב התומר ובין רחוב סמדר לא עלה בישיבת שמיעת ההתנגדויות שהתקיימה ביום 12.12.24 בפני החוקרת.

8. רעיון זה אף לא עולה באופן הגיוני מתוך ההתנגדויות עצמן שניתנו הן בכתב והן על פה באותה ישיבה. נהפוך הוא: דווקא מתוך ההתנגדויות נשמע ההיפך הגמור, שיש לקיים בדיקת השלכות התחבורתיות (להלן: בה"ת) טרם תתקבלנה החלטות בקשר להסדרי התחבורה ובקשר לפרוייקט המוצע. אחרת מדובר בתשתית עובדתית לקויה וחסרה ולא ניתן לקבל החלטות על בסיסה. ככל שרעיון הדרך המוצעת מופיע בהמלצת הוועדה המקומית (ומתנגד זה לא הצליח למצוא רעיון זה

9. אף בניסוח החלטות ישיבת וועדת המשנה להתחדשות עירונית מיום 6.4.25 צוטטו המלצות החוקרת בנוסח זה בסעיף 1: "לאחר שמיעת ההתנגדויות והמלצת הוועדה המקומית, ובחינה משולבת של התכניות המקודמות בסביבת התכנית, מוצע לשפר את מערך התנועה עליו מתבססת התכנית [... דגש הוסף – ע.א.]. כלומר, התפיסה העומדת

- בבסיס רעיון דרך זו הוא שיפור הקשר בין הפרוייקטים המקודמים והקלה על היזמים שמקדמים אותם. אולם דאגה לסביבה, לאופי השכונה או לרווחת הדיירים היתה מחייבת בדיקה מדוקדקת של הנתונים ושל הרעיון המוצע. בדיקה כזו לא נעשתה.
10. מסקנה זו מתחזקת מאחת ההמלצות האחרות של החוקרת, בסעיף 5, המנוסחת בלשון זו: "כן תוצג אפשרות התחברות בזיקת הנאה בין החניון המוצע בתחום התכנית לבין חניונים של פרויקטים עתידיים גובלים מצפון) התומר 6) (וממערב) הארזים 15-17-19)".
11. ניסוח זה של החוקרת תמוה לא רק משום שאין פרויקט בתומר 6 בשום שלב תכנוני, אף לא על הנייר (ובאופן מקומם המלצה זו מנוסחת כאילו טיבו של פרויקט התומר 6 כבר ידוע – בבחינת קביעת עובדות בשטח טרם הוגש וטרם שמיעת התנגדויות!), אלא גם שהבעיה אינה מחסור בחניות בפרוייקט המוצע אלא עיקר הבעיה תהיה איך ניתן לצאת בכלל מן החניה לכיוון הכביש.
12. בהערה נוספת יש לתמוה (אם לא להתקומם ממש על האטימות וההתעלמות) על כך שהחוקרת מתייחסת ל"פרוייקטים עתידיים" כמו התומר 6, כאשר טענות שהושמעו בפניה בשימוע ההתנגדויות היא שלמגדלים ברחוב התומר אין היתכנות! אם אין היתכנות למגדלים בתומר 8-10 קל וחומר שאין היתכנות למגדל בתומר 6. לא רק שלא היתה תגובה לטענות אלו אלא היתה התעלמות מוחלטת מהם.
13. הדרך המוצעת לא תשפר את מערך התנועה "עליו מתבססת התכנית" ולא תשפר את ה"ציפוף המוצע בתכנית ובתכניות המקודמות במחוז בסביבתה, ובפרט תכנית פינז' בינוי ברחוב הארזים 15-17-19", אלא דווקא להיפך, הדרך המוצעת תחמיר את העומס הנוכחי, ותפגע גם בדיירים של הפרוייקט הזה ברחוב התומר 8-10 ושל הבניינים הסמוכים.
14. אמירות מסוג זה של החוקרת, אשר התקבלו בידי הוועדה הנכבדת בלא כל ביקורת, צריכות להתבסס על נתונים ועובדות. ובהעדר תשתית עובדתית יש לדחות אותן בשתי ידיים.
15. בשל היעדרה של בדיקת ההשלכות התחברותיות בפני הוועדה הנכבדת לא עמדה בפניה התשתית העובדתית הנדרשת לשם קבלת החלטתה, ובמיוחד לא בעת קבלת החלטה על דרך חדשה בין הרחובות התומר ובין סמדר.
16. בפני הוועדה לא עמד גם נספח תחבורה ראוי לתוכנית, הכולל הערכות מדוייקות ונתונים מדוייקים.
17. המדובר כאן בפגמים היורדים לשורשו של עניין, ופוגמים באופן חסר תקנה בהליך עצמו, בצד היותם פגמים בשיקול דעתה של הוועדה (להלן).
18. היעדר נתונים מדוייקים ובדיקה מסודרת כדין אודות ההשלכות התחברותיות של התוכנית והדרך המוצעת מהווים נימוקים כבדי משקל לפסילת התוכנית.

19. עריכת בה"ת היתה מלמדת על העומס הבלתי סביר על המשאבים המוגבלים של סביבת המקרקעין של השטח המדובר (משדרות הרצל ועד הארזים), עד כדי אי-היתכנות תחבורתית.
20. כבר היום, בשעות העומס (בשעות הבוקר, עת ההורים מורידים את הילדים בבית הספר היסודי "יפה נוף" הנמצא ברחוב התומר, ובשעות אחה"צ, עת ההורים לוקחים את הילדים חזרה), ישנם פקקי תנועה בלתי סבירים ברחוב הקטן. בעייה זו רק תחריף ותתעצם אם התוכנית המופקדת תתממש.
21. מן התוכנית עצמה עולה כי תוספת הדירות של הפרוייקט המוצע תגרום לתוספת של כ-250 (כלי רכב חדשים) נספח סביבתי, פרק 2.3) באזור כה קטן. אלו ייצרו תוספת של מאות נסיעות חדשות מן הבוקר עד הערב, ויימשכו עוד עשרות אם לא מאות נסיעות של כלי רכב נוספים. הסדרי התנועה הן ברחוב התומר והן ברחוב סמדר לא ישתנו, ומכאן שהתוכנית המוצעת כלל לא עונה על הבעיות שהוצגו בפני הוועדה ולא מתייחסת למציאות התחבורתית, בהיעדר תשתית עובדתית מלאה ומהימנה כנדרש.
22. יתרה מזו, בשלב מתן היתר הבנייה תיתכן תוספת של 10% ממספר יחידות הדירות (הוראה ד לטבלת הזכויות), בלא צורך בבקשת הקלה, כך שמספר הרכבים עלול להיות גדול אף יותר. זאת, מלבד הפגם החמור (שהוזכר לעיל) בשינויים משמעותיים שנדחים לשלב ההיתר, אחרי שאין אפשרות להתנגד להם כלל.
23. בפרק 3.2.2 א ("נפחי התנועה") מוצג כאילו נפחי התנועה השעתיים הצפויים לעבור בציר התנועה החדש הם 375 רכבים מרחוב התומר לרחוב סמדר ומספר זה (375) מרחוב סמדר לרחוב התומר.
24. מצוין כי מסד עובדתי זה נמסר במייל מיום 6.7.25 מאת "יועצת התנועה".
25. לא ברור מה היא השיטה על פיה נקבע מספר זה, המייל עצמו לא נמסר (ככל שהצליח מתנגד זה לראות). ובעיות נוספות בשיטה זו הן אלו: מונח כי מדובר על רחוב חד-מסלולי דו-סטרי עם נתיב אחד, ומונח כי לא יהיו משאיות בדרך זו.
26. פרקים 3.2.3, 3.3.1 בנספח סביבתי חוזרים על ההערכה שהוצגה בסבב הקודם, כאילו צפויים לצאת בשעות העומס בבוקר כ-60-70 כלי רכב מכל יציאה מן החניון התת-קרקעי. לא ברורה השיטה לביסוס הערכה זו ובאותה מידה ניתן לשער כי ההערכה אינה נכונה ונמוכה מדי. בדיקה מדוייקת לא נעשתה.
27. ההערכה לא תוקנה, והמצג אינו סביר.
28. לא במקרה לא הוגש כל נספח תחבורתי, המתייחס לבעיות אלו ובעיקר לעומס התחבורה המצטבר, ולא בכדי אין במסמכי התוכנית שום התייחסות לנושא עומסי תנועה של הצירים הפנימיים בשכונה, לא של התוכנית המוצעת בנפרד ולא יחד עם שאר התכניות.

29. לא במקרה לא הוגש שום סקר תחבורתי בידי היזם לא בסבב הקודם ולא בסבב הנוכחי.
30. חמור מכך: ברור שהאפשרות (בהחלטת הוועדה מתאריך 13.2.23, סע' 8) כי תותר פעילות מסחרית כלפי שטח השצ"פ (מלבד היותה נוגדת את הסכם ההתקשרות של דיירי התומר 8-10 עם היזם – ככל שידוע לכותב התנגדות זו) תביא לכלי רכב רבים נוספים בדרך המוצעת.
31. גם אופי השימוש למבני ציבור ובהם שלוש כיתות גן (אף הוא נוגד את הסכם ההתקשרות של דיירי התומר 8-10 עם היזם – ככל שידוע לכותב התנגדות זו) (יביא לכלי רכב נוספים ולעומסי תנועה בלתי אפשריים).
32. העמימות התכנונית בעניין שני הסעיפים האחרונים אף היא טעם חשוב לפסילת התוכנית כפי שהיא.
33. העומסים יהיו לא רק בכביש עצמו אלא גם ביציאה ובכניסה לחניונים התת-קרקעיים בבניינים החדשים מרחוב סמדר. כבר כיום ישנו עומס גם ברחובות הקטנים תרצה וסמדר.
34. בעיית עומס התחבורה במתחם הקטן תוחרף עם קיומם של הפרוייקטים הצמודים הבאים: 101-0967398) פינת שדרות הרצל ותרצה) עם חניון בו כ-200 מקומות, תוכנית המגדל מעל תחנת הדלק
35. בסמדר (101-1080290), הבניין שהושלם בשדרות הרצל 116 (101-0948901), ובו חניון בן 60 מקומות, יחד עם הפרוייקט המתוכנן בשדרות הרצל 118. העובדה כי היציאה מחניונים אלו אמורה להיות דרך אותם הרחובות הצרים תרצה וסמדר מבטיחה עומס בלתי נסבל שיסתום את הרחוב ואת הרחובות הסמוכים לו (בעיקר רחוב הארזים) בשעות הבוקר ואחרי הצהריים.
36. ודוק: בדיקת השלכות התחבורתית צריכה לקחת בחשבון את כל הפרוייקטים הצמודים לתוכנית, וביחס לכל השכונה יחד, תוך בדיקת האפקט התחבורתי המצטבר של כל הפרוייקטים המתוכננים.
37. יש לזכור כי מדובר רק בשני בניינים חדשים מתוך רבים אחדים במתחם הקטן שיגדילו את נפח התחבורה. לכל אלו צריך שיימצא פתרון תחבורתי כולל, ולא כזה הנבנה כטלאי אחר טלאי, ממענה נקודתי לתוכנית של יזם אחד למענה נקודתי לתוכנית של יזם אחר. למרבה הצער, הוועדה הנכבדת לא פועלת בכיוון מציאת פתרון כולל.
38. בדיקת השלכות תחבורתיות היתה מעלה את העובדות הבאות.
39. רחוב סמדר ממערב הינו רחוב ללא מוצא אשר בקצהו חניון. רחוב התומר ממזרח הינו חד-סטרי מכיוון שדרות הרצל לרחוב הארזים. שני הרחובות צרים ואינם יכולים להכיל את תנועת כלי הרכב החדשים שיעברו דרכם.

40. היציאה היחידה מרחוב התומר היא דרך רחוב הארזים, וליציאה זו יתוספו כלי הרכב המגיעים מרחובות הארזים ורחוב המשוררת.
41. רחוב סמדר הוא רחוב צר אשר דרך המוצא היחידה שלו לשדרות הרצל עוברת דרך רחוב מגדים ותחנת הדלק, כך שבמקום ייווצר עומס נוסף או עומס מקביל לזה שברחוב התומר. ברחוב זה ייווצר עומס בלתי אפשרי, שחלקו נובע מהעובדה שברחוב זה נמצא שלושה גני ילדים) בצומת הרחובות סמדר ותרצה) וההורים מורידים את ילדיהם בפתחם.
42. דרך דו-סטריט מרחוב התומר לרחוב סמדר תחרוץ את גורלם של שני הרחובות הצרים הללו ושל דיירי הרחובות והרחובות הסובבים. ברחוב התומר ייווצר בוודאות עומס בלתי אפשרי, גם מעבר לשעות בהן הורים מורידים את ילדיהם לבית הספר.
43. בישיבת וועדת המשנה להתחדשות עירונית מיום 12.5.25 טען יועץ התנועה של הוועדה, מר רן שמל: "הדרך הזאתי שהיא דרך מאוד מקומית היא מייצרת את החיבור החסר הזה בשכונה. החתך כמו שאמרתי זה יאפשר תנועה דו סטרית, מדרכות וחניה בצד אחד".
44. הטענה כאילו הדרך מייצרת חיבור חסר בין רחוב התומר ובין רחוב סמדר היא טענה הדורשת ביסוס עובדתי, וכזה לא ניתן. ולא בכדי.
45. הטענה אינה הגיונית כלל. הכיצד דרך דו-סטריט בין שני רחובות צרים שהינם כבר עמוסים מייצרת חיבור חסר בשכונה? הכיצד דרך דו-סטריט בין רחוב חד-סטרי הפונה בכיוון המנוגד לרחוב השני ובין רחוב חד-סטרי הפונה בכיוון המנוגד לרחוב הראשון מייצרת חיבור חסר בשכונה?
46. מדובר בתוכנית שתיוצר צווארי בקבוק בשני הרחובות הרלוונטיים, התומר וסמדר, בשל הרכבים שיצאו מן הבניינים החדשים והרכבים שיגיעו לבית הספר ולגנים. מדובר בתוכנית מיותרת, שאין כל צורך בה. במיוחד שעה שאין כל תשתית עובדתית להצדיק אותה.
47. גם דרך חד-סטריט המובילה מרחוב התומר (ביתר דיוק: מן הכניסה למתחם הבניינים החדשים) ועד לרחוב סמדר תיצור את אותן הבעיות. במיוחד נראה שהדרך החדשה לא תפתור את בעיות התחבורה עמן מתמודדים דיירי הבניינים בשדרות הרצל, 110, 112, 114.
48. משום העומס הצפוי ברחוב סמדר שיימשך ככל הנראה עד לבניינים החדשים עצמם, לא מדובר בפתרון כלל עבורם. העומס ברחוב סמדר ועד הכניסה לכביש החדש עלול להימשך עד לשדרות הרצל (ואל קווי הרכבת הקלה) בכניסה לרחוב התומר.
49. הגם שבנספח הסביבתי (פרק 1.3 "דרכים ונפחי תנועה") מוזכר כי הכניסה לרחוב התומר משדרות הרצל היא צרה ומוגבלת, אין במסמך כל התייחסות למספר הרכבים העוברים בכניסה זו. ממילא אין כל התייחסות לאפשרות צוואר הבקבוק שעלול להיווצר בכניסה לרחוב.

50. אין אלא לתמוה מדוע לא לוותה החלטת הוועדה הנכבדת להפקיד את תוכנית הקמת הדרך החדשה בבדיקת ההשלכות התחבורתית כנדרש. היעדר התשתית העובדתית היא פגם מהותי היורד לשורשו של עניין הצריך להביא לפסילת התוכנית כפי שהוגשה.
51. וסר סבירות קיצוני בהחלטה לחרוג מההנחיות לגבי פרויקטים אחרים ותוכניות סמוכות.
52. חוסר סבירות קיצוני בהחלטה להתעלם משיקולים ביחס לבעיות הצפויות של תחבורה וחנייה.
53. חוסר סבירות קיצוני בהחלטה להתעלם מבעיות נוספות ולהוסיף דרך חדשה.
54. חוסר סבירות קיצוני בהחלטה לצמצם את השצ"פ ולהביא לסיום "גינת התומר."
55. קו החזית של אחד הבניינים (הפונה לחזית הצפון-מזרחית) הוזז ממיקומו בתוכנית הקודמת אל מול בניין התומר. 6. אולם, במקום לקיים שצ"פ פעיל ומשמעותי בשטח זה, הפקידה הוועדה הנכבדת תוכנית ובה במקומו תהא דרך גישה בין שני רחובות, והשצ"פ יצומצם. גם החלטה זו חסרת סבירות.
56. התוכנית כפי שהופקדה תביא לסופו של המתחם המכונה "גינת התומר" אשר מהווה את ליבת החיים החברתיים עבור עבור משפחות וילדי האזור בשעות אחה"צ ובשבתות.
57. המקום כפי שהוא כיום שוקק חיים ומהווה במה לאירועים שונים, החל מחגיגות ימי הולדת ועד אירועים בחגים. סופה של "גינת התומר" הוא סופו של המרקם החברתי של דיירי השכונה שנבנה אט אט, במסירות ובאהבה, במשך שנים.
58. השצ"פ המוצע יהיה נתון כמעט כולו בצל בשל הבניינים הגבוהים בצורה בלתי סבירה ובלתי מותאמת לסביבת השכונה ובשל הפרוייקטים האחרים העתידיים, במיוחד הפרוייקטים הצמודים - 101-0967398) פינת שדרות הרצל ותרצה), ותוכנית המגדל מעל תחנת הדלק בסמדר (101-1080290). בהעדר שמש, לא יכולו העצים שיינטעו בו (האמורים להחליף את העצים הבגירים שייגדעו) לגדול.
59. קיומו של שצ"פ בסמיכות כה קרובה לדרך החדשה המוצעת בה יעברו רכבים רבים יהווה מוקד של סכנה עבור הילדים והפעוטות המשחקים בו, בניגוד גמור לאופי "גינת התומר" כפי שהיא כיום.
60. כמו כן, בשטחו של השצ"פ המוצע ייגדעו עצים בוגרים. המדובר לא רק בנזק סביבתי ובריאותי, אלא גם בפגיעה אנושה באופי השכונה (וכאן ראוי להזכיר את מודל "עיר גנים", אשר שכונת יפה נוף מהווה מרקם אחד יחד עימו), ובאיכות החיים של דיירי הרחוב. נזק זה הינו בלתי הפיך, ובמיוחד כאשר הוא נעשה בהיקף משמעותי.
61. הוועדה הנכבדת התעלמה מבעיות אלו ומקדמת עכשיו דרך חדשה לחיבור בין רחובות צרים, שרק תחמיר את הבעיות הללו.

62. מבוקש מן הוועדה הנכבדת לשקול את השיקולים הרבים שלא נשקלו על ידה ואשר פורטו כאן, לקיים את כל הבדיקות הדרושות אשר לא נעשו כלל, ולהציע תוכנית אחרת תחתיה, שתהא סבירה, מידתית ולא פוגענית ושתהיה מבוססת על תוכנית אב לאזור כולו.

63. משום שהתוכנית המוצעת, לרבות דרך הגישה התחבורתית החדשה המוצעת בה, הינה פגומה, חסרה ופוגעת הן בדיירי הבניינים הסמוכים, הן בדיירי הבניינים החדשים המוצעים, והן בשכונה ככלל מבוקש לפסול אותה כפי שהיא.

64. מבוקש בזה מן הוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדות לתוכניתה כפי שהיא מוצעת, למען האינטרס הציבורי, וגם למען רווחתם ואיכות חייהם של הדיירים ברחובות הסמוכים, הנוכחיים והעתידים.

65. התוכנית מתמקדת בפרוייקט בודד ומתעלם מהשלכות רחבות על השכונה והתושבים מסביב, לרבות האופנים בהם הפרוייקט פוגע בתושבי השכונה. ככל שלא תהיה תוכנית כוללת אשר תוגש בידי הוועדה הנכבדת ותופקד לציבור, עשויים גם בניינים אלו החדשים, ככל שייבנו, להיפגע מן הפרוייקטים הבאים אחריהם.

66. מחובתה של הוועדה להציע תוכנית מיתאר מתכללת להתחדשות עירונית לרחובות הרלוונטיים, ולהקפיא את קידומן של כל התוכנית הנקודתית האחרות עד למציאת מענה לכל הבעיות באופן מאוזן, סביר והוגן.

התנגדות מספר 19 : אברהם ורחל פשנוב

עיקרי ההתנגדויות:

1. אנחנו בשכונה מתנגדים לבניינים גדולים ורבי קומות ומבקשים לא להרוס את המרחב הציבורי שבו אנחנו שוהים יום יום.
2. התכנית עלולה להרוס את המרקם השכונתי שנותר בשנים האחרונות.

התנגדות מספר 20 : אורית קולקה

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מצופפת מאוד את האזור
2. התכנית מקטינה את גינת התומר שגם היום היא קטנה ותהפוך את כל האזור לאור בלי שום גינת משחקים.

התנגדות מספר 21 : אביגיל רומני

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגדת בתוקף לפגיעה בגינת התומר
2. הגינה היא הלב השכונתי והקהילתי שלנו.

התנגדות מספר 22 : דורה רוזנברג

עיקרי ההתנגדויות:

1. השצ"פ החדש לא יהיה איכותי באותה המידה על גג חניון

התנגדות מספר 23 : מוריה רוזנברג

עיקרי ההתנגדויות:

1. הגינה ברחוב התומר היא האוויר לנשימה שלנו .

התנגדות מספר 24 : ד"ר אלישב רגבי

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית (לאחר השינויים) מתיימרת לפתור את בעיות התחבורה הקשות שיצרה בגירסתה המקורית. זאת באמצעות פתיחת חיבור תחבורתי חדש בין רחוב סמדר לרחוב התומר.
2. כדי לאפשר את החיבור, הוזז המגדל בתא שטח 1 בכיוון דרום מזרחה, כך שהוא מתקרב מאוד לבנייני המגורים הרצל 112 ו-114, ומכסה כמחצית מהשצ"פ המכונה "גינת התומר", שיחדל להתקיים. תנועה
3. לפי דברי ההסבר לתכנית, החיבור (הרחוב החדש) "נועד לשפר את הנגישות התחבורתית, לאפשר זרימת תנועה יעילה יותר, ולתמוך בהיקפי הבינוי המוגברים המוצעים בסביבת הפרויקט". ואולם, כפי שאראה להלן, החיבור החדש לא יפתור את בעיות התחבורה שהוא מתיימר לפתור, ובמובנים מסויימים אף יחמיר אותן. יתר על כן, "הפתרון" שמציעה התכנית לבעיות התחבורה (הכביש החדש) יוצר בעיות חמורות חדשות בתחום הסביבה ואיכות החיים (ובראשן השמדת "גינת התומר" שהיא השצ"פ האיכותי ביותר באזור ומהווה מוקד קהילתי חשוב בשכונה, ופגיעה קשה עוד יותר באיכות החיים בבניינים הסמוכים הרצל 112 ו-114, שבהם מתגוררת אחת המתנגדות (חיה מאירי).
4. העדר התייחסות מספקת להקשר התכנוני ולהשפעותיו המצטברות : כפי שציינתי בהתנגדויות הקודמות, הרחובות התומר וסמדר צרים, פקוקים וגדושים כבר כיום, ולא יוכלו להכיל לא את התנועה הנובעת מהתכנית המוצעת לבדה , קו"ח שלא את היקפי התנועה המצטברים של כלל תכניות ההתחדשות המסיביות המקודמות במקביל בסמיכות אליה, ואף ממש בצמוד, ומצטרפות יחד לרצף של בינוי בדחיסות אימתנית. אותם דברים אמורים גם ברחובות הקטנים שאליהם הם נשפכים: תרצה, מגדים עליון והארזים-פינת-המשוררת . התכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית מדגימה התייחסות חלקית וכללית מאוד להקשר התכנוני ולעומסי התנועה המצטברים הצפויים כתוצאה ממנו. בדיון פנימי עם החוקרת של התכנית המוצעת מתאריך 6.4.25 אמנם מופיע איזכור של תכנית ההתחדשות ברח' הארזים, 15-19 שתמצא עצמה מעברו השני של החיבור

הדש, אבל זאת ללא שום נתונים מדויקים, ובכך מסתכמת ההתייחסות להקשר, שבענייני תנועה השפעתו מצטברת. מה עם תכניות ההתחדשות של התומר 6 ו-4?

5. מה עם תכנית ההתחדשות המסיבית "לב הכרם" ברחוב תרצה (שכבר אושרה) ותכנית המגדל בפניה הנגדית של רחוב תרצה, מעל תחנת הדלק? מה עם תכנית ההתחדשות בהארזים 6- (שכבר אושרה) בדיוק מול מוצא רחוב התומר, וברחל המשוררת 3-1 פינת-הארזים, מטרים ספורים משם? מה עם עומסי התנועה משאר תכניות ההתחדשות ברחוב הארזים לכל אורכו, וברחוב המשוררת שנשפך אליו? במסמכי התכנית אין שום זכר לתכניות אלה ולהשפעתן המצטברת, הצפויה בודאות מבחינת עומסי תנועה.

6. בהיעדר התייחסות לתכניות אלה, אין תוקף לטענה שהתכנית המוצעת תאפשר זרימת תנועה יעילה יותר.

7. התכנית המוצעת אינה מספקת שום נתונים מספריים שיתמכו בטענה שהחיבור (הרחוב) החדש אכן יאפשר זרימת תנועה תקינה במתחם. למעשה, היא אינה מספקת נתונים תחבורתיים כלל. הנתון התחבורתי המספרי היחיד המופיע במסמכי התכנית מופיע בנספח הסביבתי, פרק על זיהום אוויר – 375 כלי רכב בשעה הצפויים לעבור בחיבור. ואולם לא מצויין שם על מה הוא מתבסס, ובכל מקרה, הנספח הסביבתי אינו מתייחס לאף אחת מתכניות ההתחדשות הסמוכות האחרות, למעט לתכנית "לב הכרם"

8. בפינת רחוב תרצה/שד' הרצל. לפיכך ניתן לומר שמספר כלי הרכב הצפויים לעבור בחיבור החדש יהיה בוודאות גדול יותר מהמספר שצופה הנספח הסביבתי. יתר על כן, השאלה אינה אם החיבור התחבורתי המוצע יתרום או לא לזרימת התנועה, אלא אם הרחובות הצרים שבמתחם, בהם רח' התומר וסמדר, יכולים אבסולוטית לשאת את עומסי התנועה המצטברים הצפויים. על מנת לענות על השאלה יש צורך בנתונים, אבל התכנית המוצעת אינה מספקת שום נתונים.

9. בהיעדר נתונים, התכנית אינה מראה בשום צורה שהבעייה התחבורתית תיפתר גם עם החיבור, ולפיכך הטענה שהחיבור התחבורתי החדש יאפשר "זרימת תנועה יעילה יותר" אינה יותר מאשר משאלת לב בלתי-מבוססת. דברים בעלמא.

10. בנוסף, הרחוב החדש לכשעצמו אינו יכול א-פריורי לפתור את בעיית עומסי התנועה הצפויים ברחובות התומר וסמדר. זאת משום שבכל מקרה, התנועה תצטרך לעבור ברחובות קטנטנים אלה כדי להגיע לחיבור התחבורתי החדש או לצאת ממנו. יוצא שגם עם החיבור, נותרנו עם צוואר הבקבוק ברחובות התומר וסמדר.

11. יתר על כן, החיבור התחבורתי יוצר צומת ברחוב התומר (ליד מס6. ומול הרצל 112), שתאט עוד יותר את התנועה העוברת. צומת כזו לכשעצמה יכולה לגרום לפקק עד לשד' הרצל ואף מעבר להן בשעות העומס, כולל פקק בחיבור התחבורתי עצמו, על המפגעים הנוספים הנלווים אליו (רעש, זיהום אוויר).

12. מכיוון שקשה מאוד לתת הערכות של עומסי תנועה מצטברים של תכניות שטרם אושרו, וחלקן טרם הופקד ואפילו טרם הוכן בשלמותו, הדבר הנכון והאחראי היחיד שיכול להבטיח זרימת תנועה

תקינה במתחם ואיכות חיים מינימלית לתושביו הקיימים והעתידיים הוא ללכת בכיון ההפוך: תחילה להכין בה"ת מתכללת לרחובות התומר-סמדר-תרצה-מגדים עליון- הארזים- רחל המשוררת, אשר תקבע מה כושר הנשיאה שלהם מבחינת מספר כלי רכב, ולפי זה לתכנן את היקף הבינוי במתחם הרחובות כולו. כמובן, הבה"ת המתכללת הזו אינה יכולה להיות הבסיס היחיד לתכנון המתחמי, אבל היא תהווה מרכיב הכרחי בתכנית מתחמית מתכללת להתחדשות עירונית שיש להכין למתחם הרחובות הנ"ל, שממנה יגזרו התכניות הנקודתיות. עד להכנת תכנית כזו, כולל הבה"ת, יש להקפיד את קידום הפרוייקטים הנקודתיים כולל התכנית המוצעת. אני משוכנעת שבה"ת כזאת תראה כי אין שום דרך להעמיס בינוי בה מסיבי על שטח כה קטן ורחובות כה צרים באופן שעדיין ראוי למגורי אדם, וכי יש לצמצם משמעותית את עצימות הבינוי

13. חיסול שצ"פ "גינת התומר" – פגיעה אנושה באיכות החיים. התכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית מזיזה את המגדל בתא שטח 1 באופן שאוכל כמחצית מ"גינת התומר" ומשמיד אותה. "גינת התומר" היא שצ"פ אבותי ומושקע במיוחד, פינת חמד ייחודית בשכונה, ההומה ילדים, הורים וסתם תושבים ברוב שעות היום, ומהווה מוקד מרכזי של החיים הקהילתיים ומרכיב מרכזי באיכות החיים. ביה"ס היסודי "יפה נוף" הסמוך מקיים ב"גן התומר" חלק מהשיעורים. לגן גם משמעות סביבתית מיטיבה, הודות לעצים הרבים שבו. לנוכח חשיבותו הקהילתית והסביבתית של הגן התומר, חיסולו במסגרת התכנית המוצעת יהווה פגיעה קשה באיכות החיים בשכונה בכלל ובמתחם המידי של רחובות ובניינים בפרט, עם השלכות מיידיות לגבי ערך הדירות, כולל ערך הדירה של המתנגדת חיה מאירי) הרצל, 112 שהגישה אליו מרח' התומר).

14. במקום "גינת התומר", יוותר מעבר צר בין התומר 8 לבין הרצל, 114 שיהפוך למנהרת רוח וגם יעמוד בצל מתמיד של המגדלים, דבר שיפריע להתפתחות צמחיה עתידית חליפית במקום. דבר זה, בפני עצמו, מהווה אף הוא פגיעה באיכות החיים והסביבה.

15. לאחר חיסול "גינת התומר", התכנית המוצעת מותירה בסביבותיה רק 2 שצ"פ פים בגודל משמעותי:

השצ"פ בצד הצפוני של רח' הארזים; ו-ב) השצ"פ החדש בתוך הקו הכחול) תא שטח 3) 11א. השצ"פ בצד הצפוני של רחוב הארזים הוא היחיד שנבחן בנספח הסביבתי. (יצוין כי המיספור של השצ"פ בנספח הסביבתי אינו עקבי – הוא מופיע לעיתים בתור מס, 32. לעיתים בתור מס 33. ולעיתים בתור אבל מהתשריטים ברור שמדובר באותו שצ"פ. (הבחינה נערכה מבחינת הצללה והתוצאות מדברות בעד עצמן. ע"פ טבלאות 3.4.7 ו-3.4.8- השצ"פ הזה יורד מ-37% משטחו העומד בקריטריון החשיפה לשמש אפקטיבית במשך לפחות 4 שעות ביום במצב הקיים, ל-0%) אפס!) במצב המוצע. כמחצית משטחו

מקבל רק 0-1 שעות שמש ביום (בהשוואה לקריטריון מינימום של 4 שעות) ורק כ-10% מגיע לחשיפה של 2.5 שעות שמש יומיות - עדיין רחוק מהמינימום. כפי שמסכם הנספח הסביבתי: "לא עומד בקריטריון".

16. רחוק מלעמוד בקריטריון. השצ"פ הזה יהיה בצל מתמיד. מי ירצה לבלות בו?

17. את השצ"פ החדש, שהתכנית מתגאה בו, אך לא נבדק ספציפית בנספח הסביבתי, תיארתי בהתנגדות המקורית כ"נזם זהב באף חזיר", זאת בשל פגמיו הרבים והלקונות במסמכי התכנית לגביו, שעליהם הרחבתי בהתנגדויותי הקודמות (סע' 10 בהתנגדות המקורית, וסע' 14 ו-5ב' בתוספת על הנספח הסביבתי). התכנית המוצעת כעת מראה (בנספח הסביבתי) כי בנוסף לפגמיו אלה, בשטח השצ"פ יהיו גם מפגעי הרוח הכי קשים, וכן שהוא יהיה בצל מתמיד של מגדל "לב הכרם" שזה עתה אושרה. עוד אציין שבתת-הקרקע של השצ"פ, שכולו מבונה (החניון), מתאפשר מקום לחדר שנאים. ניתן לתהות על בטיחות הקרינה בשצ"פ הנמצא בדיוק מעל חדר שנאים. אילו הורים ירצו שילדיהם ישחקו מעל חדר שנאים?

18. לאור האמור, ברור שהשצ"פ הזה לא יהיה מקום שנעים לשהות בו, וספק אם תושבים וילדים ייהנו להשתמש בו, במיוחד לא בשעות אחה"צ שבהן הרוח הכי חזקה, ובהתאם מפגעי הרוח יהיו יותר ממה שמראה הנספח הסביבתי (המבוסס על מהירות רוח ממוצעת, ר' להלן). במילים אחרות: זה לא יהיה שצ"פ אפקטיבי, ובוודאי לא יהווה תחליף אמיתי ל"גינת התומר" או פיצוי על השמדתה כתוצאה התכנית המוצעת, כך שמדובר בעצם בשצ"פ שהוא אחיזת עיניים. זה מדגיש את הפגיעה באיכות החיים כתוצאה מהתכנית המוצעת - הורסים שצ"פ שהוא פנינה אהובה על כל תושבי השכונה ומוקד לחיים הקהילתיים, ולא מספקים לה שום תחליף ראוי.

התנגדות מספר 25 : נועה שומברג

עיקרי ההתנגדויות:

1. אין שום היגיון להרוס את גינת התומר.

התנגדות מספר 26 : עו"ד עופר גיטליף ועוד" שירין ברגותי בשם אידיית ויוסף סמט

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית פורסמה לפי סע' 106(ב), כאשר השינויים אשר הועדה שוקלת, מעצימים את הפגיעה במתנגדים.
2. אם בתכנית הקודמת, המגדל הדרומי בשטח התכנית, הוצע באופן חלקי מול ביתם של המתנגדים, הרי שכעת המגדל האמור מוצע מולם במישרין ולאורך כל החזית הגובלת עמם, תוך הצבת מגדל מפלצתי של כ- 32 קומות אל מול בנייה ירושלמית צנועה של 3 קומות.
3. דו"ח החוקרת מעולם לא פורסם לציבור במלואו, ולמתנגדים אין ידיעה לעניין טיב ההמלצות בהתייחס להתנגדויות שהועלו בפני החוקרת, ובפרט ההתנגדות שהוגשה מטעמים לתכנית המופקדת.
4. ביום 6/4/2025 ניתנה החלטת ביניים של הועדה, וממנה עלה כי החוקרת נתנה המלצות אשר נועדו "לשפר את מערך התנועה עליו מתבססת התכנית, שיפור אשר יתמוך בציפוף

המוצע בתכנית ובתכניות המקודמות במחוז בסביבתה... שינוי זה יצריך אף שינוי של הבינוי המוצע בתכנית". הועדה הורתה ליזם להגיש חלופות בינוי חדשות בהתאמה לשינוי התחבורתי אשר נשקל על ידי הועדה.

5. ביום 12/5/2025 התקיים דיון נוסף בפני הועדה, ובו הוצגו, ככל הנראה, חלופות בינוי הכוללות את "הרחבת תחום התכנית והכללת חלקות בייעוד ציבורי עבור התוויית דרך מחברת בין רחוב התומר לבין רחוב סמדר", תוך קביעת הנחיות לתיוון מסמכי התכנית ופרסומם לציבור לפי סעי' 106(ב). חלופות הבינוי כפי שהוצעו בפני הועדה הנכבדה, לא פורסמו לידיעת הציבור.
6. בחזית הדרומית של התכנית המוצעת בגרסה העדכנית שלה, מתוכננת רמפת כניסה לחניה, הגובלת בכל החזית עם מגרש העוררים, בקו 0 ממש.
7. הכניסה האמורה, וזאת במיוחד בהינתן היקפי הבינוי בפרויקט, תחולל מטרדי רעש וזיהום אוויר למקרקעי המתנגדים ולמשתמשים בהם, ותגרום לירידת ערך קשה בהם.
8. התכנית אינה קובעת אמצעים כלשהם להקטנת הנזקים האמורים, ובכלל זה, אינה קובעת.
9. כל חובה לקירוי הרמפה המ תוכננת.
10. הועדה הנכבדה מתבקשת לקבוע הוראות לקירוי הרמפה כאמור בהוראות התכנית, וכן להתניית היתר הבניה בעיגון כל האמצעים הדרושים להקטנת מטרדי הרעש וזיהום האוויר למגרשי המגורים הגובלים בשטח התכנית, כתוצאה מהשימוש ברמפת הכניסה כאמור.
11. המתנגדים שומרים על זכותם לצרף להתנגדות זו חוות דעת סביבתית אשר תכלול התייחסות מקצועית לסוגיות אלה.
12. המתנגדים עיינו בחוות הדעת הסביבתית העדכנית אשר צורפה לתכנית על ידי יזמי התכנית.
13. המתנגדים יטענו כי חוות הדעת הנה מגמתית, ולא מביאה בחשבון את הנזקים העצומים הצפויים למגרשי המגורים הגובלים בחזית הדרומית של התכנית, ובכלל זה מגרש המתנגדים, וזאת במיוחד כתוצאה מהשינויים הנשקלים לפי סעי' 106(ב).
14. המתנגדים חוששים כי לתכנית המוצעת עלולות להיות השלכות חמורות בהיבטים סביבתיים שונים, ובכלל זה בהיבטים של רוחות, הצללה, זיהום אוויר וכן רעש. המתנגדים שומרים על זכותם להציג את הדברים בפני הועדה הנכבדה באמצעות גורמי מקצוע מטעמם, תוך צירוף חוות דעת מקצועיות התומכות בכך.
15. עוד יטענו המתנגדים, כי המטרדים הצפויים בתקופת העבודות לביצוע הפרויקט מושא התכנית המוצעת, ככל וחלילה תאושר, במיוחד לאור השינויים המוצעים עתה בתכנית המוצעת, עלולים לגרום לפגיעה קשה ביותר במקרקעי המתנגדים ובאיכות חיי המחזיקים בהם, כאשר חוות הדעת הסביבתית אשר צורפה לתכנית אינה בוחנת באופן משמעותי

- סוגייה זו, ואינה נותנת פתרונות או מציעה אמצעים משמעותיים למניעת המטרדים או צמצומם. המתנגדים שומרים על זכותם להציג את הדברים בפני הועדה הנכבדה באמצעות גורמי מקצוע מטעמם, תוך צירוף חוות דעת מקצועיות התומכות בכך..
16. המתנגדים יטענו כי הפגיעה הצפויה מהיקפי הבינוי המוצעים בתכנית במיוחד לאור השינויים המוצעים לפי סעי' 106(ב) תוך הצמדת המגדל הדרומי למקרקעי המתנגדים, וכן הפגיעה הפרטנית בשטח הגינה הצמודה לדירתם כי שפורט בהתנגדות הקודמת, תגרום לפגיעה אנושה בשווי הנכס שלהם, מייד אם אישור התכנית, ועוד יותר במהלך ביצוע העבודות על פיה.
17. המתנגדים עוד יטענו כי הבינוי המוצע בשטח התכנית, בגובה כ- 32 קומות לאורך כל החזית הגובלת עם מקרקעיהם, וזאת במצטבר עם המיגדול המוצע בתכנית, 101-0967398 פוגע אנושות בבניינים הבנויים בחלקה 31 והחלקות המצרניות לה, ובכלל זה בהיבטים של הצללה, ומניעת אור ואוויר, באופן אשר יפגע ללא כל ספק בשווי נכסם של המתנגדים, ויסכן את איכות החיים בו.
18. המתנגדים יוסיפו כי ההכבדה הצפויה בתנועה כתוצאה מהיקפי הבינוי החריגים המוצעים בתכנית זו, הנה בלתי סבירה בעליל בשכונה כמו בית הכרם, בהינתן התשתיות שהיא נסמכת עליהן.

התנגדות מספר 27 : ניצן שמואלי

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה בגן המשחקים הקיים:
2. התכנית מציעה להרוס יותר ממחצית הגן, ללא הצגת תכנון חלופי ברור.
3. הגן שופץ לאחר הקורונה בשיתוף תושבים, ויש בו עצים ותיקים בני כ-50 שנה.
4. כריתת עצים:
5. כל העצים בתחום התכנית מוצעים לכריתה, כולל עצים בעלי ערך סביבתי גבוה.
6. גם עצים שמוצגים לשימור צפויים להיפגע עקב קרבתם למרתפי החניון.
7. הגן החדש אינו תחליף ראוי:
8. שטחו קטן יותר מהגן הקיים (1.3 דונם לעומת 1.5).
9. צפיפות האוכלוסייה תגדל משמעותית (תוספת של כ-150 יח"ד).
10. תנאי הצללה ורוחות לא נוחים בגן החדש.
11. תכנון הכביש החדש:
12. הכביש מרחוב התומר אינו מתחבר לרחוב סמדר, ונעצר בגינה קיימת.

13. אין תכנון מספק של שיפועים, נגישות להולכי רגל, אופניים ונכים.
14. הכביש מבטל שביל הולכי רגל חשוב לתושבים.
15. פגיעה במרחב הציבורי:
16. שטחי הציבור המוצעים קטנים מהקיימים.
17. אין תכנון נופי מספק, ואין התייחסות לשלביות ביצוע שתשמור על שימוש ציבורי בזמן הבנייה.
18. חוסר התאמה במסמכי התכנית:
19. אי התאמה בין מספר יחידות דיור במסמכים שונים (252, 224, 222).
20. חוסר בהדמיות, נספחי ניקוז, דרכים ופיתוח נופי.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. יש לציין כי הדיון הוא דיון בפרסום על פי סעיף 106 ב לחוק התכנון והבנייה, בפרסום כזה ניתן להגיש התנגדויות רק לנושאים שלגביהם החליטה הוועדה לערוך פרסום נוסף בעקבות השינויים שהחליטה הוועדה ולא לכל הנושאים.
2. למרות זאת התנגדויות רבות שהוגשו לפרסום על פי 106 ב הם לא בנושאים של הפרסום אלא בנושאים רבים אחרים שעלו כבר במסגרת ההפקדה וההתנגדויות בשלב ההפקדה.
3. לאור זאת נתייחס בהמלצה זו לנושאים שעלו במסגרת הפרסום הנוסף ונחזור על ההחלטה שהתקבלה במסגרת הדיון בהתנגדויות בשאר הנושאים.
4. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הרחוב החדש שיחבר את התומר לסמדר שלא מוריד את העומס מהתומר, אלא מעמיס עליו עוד כלי רכב מה שיצור פקקים עד לשד' הרצל.
- הרחוב החדש יוצר צומת בין המורד הצר והרחוב החדש סמוך לפחי אשפה של התומר 6. הצומת תעכב זרימת התנועה ליד בית הספר ותסכן את התלמידים הרבים שמגיעים לבית הספר.
- הכביש החדש ימנע עצירה זמנית במרכז התומר מול התומר 6 שבו יש רחבת חניה גדולה שמאפשרת תנועה ב3 נתיבים ליד בית הספר יפה נוף. בניית צומת בחיבור בין התומר והכביש החדש תמנע את העצירה במרכז הכביש ויווצרו פקקים מול בית הספר שעלולים להגיע לשד' הרצל. כבר כיום נתקעים ההורים בפקק מול בית הספר, כל הוספת עומס או עיכובים תגרום להפרעה בזרימת התנועה ופקקים.
- הרחוב החדש לא יקצר את הדרך לשום מקום לדיירים וגורם לפגיעה בלתי מידתית בכלל

התושבים באזור. הוא "מצמיד" את התומר 8 להרצל 114 בגלל הסמיכות הרבה ומאחר שחזיתות הבניין יפנו זה לזה.

תנועת הרחוב לכיוון סמדר, משם למגדים, שממנו יציאה לכיוון איש שלום, מגיעים לרחוב פקוק עם נתיב אחד לצומת האפט הפקוקה. אם עושים פניית פרסה במומת יפה נוף / פרחי חן כדי להגיע לשערי צדק וכביש 16, המסלול הזה שחוצה את צומת בייט הפקוקה לא משתלם, איטי ומסורבל. עדיף לצאת לכיוון כיכר האפט וכביש 16 דרך התומר והארזים ושד' הרצל-לאחר שלב ההתנגדויות החליטה הוועדה המחוזית לאחר התייעצות עם יועץ התנועה של הוועדה כי מדובר בחלופה השומרת על עקרונות התכנון של התכנית המופקדת תוך שיפור מערך התנועה עליו מתבססת התכנית, אשר יתמוך בציפוף המוצע בתכנית ובתכניות המקודמות במחוז בסביבתה ואשר נמצא כנצרך על ידי יועץ התחבורה של הוועדה.

בנוסף נושא הכביש נבחן על ידי אגף דרכים בעיריית ירושלים שכם הוא סבור כי יש צורך בחיבור זה לאור הנימוקים הבאים:

א. החיבור יוצר חיבור מסמדר לתומר ומשם לרחוב הארזים ובעצם יהיה אפשר לצאת לכיוון גבעת שאול מעוד דרך, זה יסייע לתנועה בשכונה

ב. יפחית מהתנועה בהרצל (שאנחנו רוצים שימותן מעט לפי המלצות הפרויקטור)

ג. הסדרת החניות בקצה סמדר

ד. שיפור הליכתיות בשכונה, ברגע שחתך הרחוב יהיה עם תאורה, צל וכו' -יותר סימפטי ללכת ברחוב כזה מאשר בין בניינים.

לאור חוות דעת אלה נראה כי יש חשיבות בייצירת הכביש החדש לתמיכה בכל תכניות ההתחדשות העירונית המקודמות במתחם.

כל נושא הסדרי התנועה – כגון כיווני הנסיעה ומיקום החניות יבחן בשלה הייתרי הבניה והתכנון המפורט.

5. דיירי התומר 8-10 גם הם מתנגדים לרחוב החדש. לא רק בגלל ההצמדה בין הבניינים 8/114 אלא שעד היום המתחם שלהם לא גבל בשום כביש ועכשיו הם צמודים לכביש שיהיו בו פקקים.

6. **לקבל** את ההתנגדות לפגיעה בגן התומר. מדובר במהלך בעל חוסר סבירות קיצוני, גן התומר הפך לגן מיסטי קסום, שמהווה נקודת מפגש לעשרות ילדים וזוגות צעירים דתיים וחילוניים בכל ימות השבוע ובייחוד בשבתות וחגים. הוא מפלט מהמתחמים הקשים שבהם כולנו חיים. זה הגן היחיד באזור שמאפשר שקט ורוגע להורים ולילדים ומשחק בטוח שלא צמוד לכביש כלשהו.

גן התומר משמש את בית הספר יפה נוף לפעילויות בטבע באווירה רגועה.

העלייה הצפויה בצפיפות מעצימה את המהותיות והחשיבות של גן התומר לשמור על מינימום איכות חיים של הדיירים- הוועדה סבורה כי יש חשיבות רבה בגן התומר הקיים ומפותח

ומשמש את תושבי השכונה בצורה יעילה ולכן יש לשנות את התכנית באופן שתאפשר את ייצירת הכביש החדש המוצע אך ללא פגיעה בגן התומר תוך שינוי גבולות חלקת המגורים המוצעת על פי הסכמה המצורפת :



חלופה זו תאפשר גם את ייצירת הכביש החדש שיסייע מבחינה תחבורתית וגם לא תפגע בגן הקיים.

7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הגברת עומס תעבורה ופגיעה בבטיחות . הוספת קטע רחוב חדש תגביר את נפח התנועה ותיצור נקודות תנועה מסוכנות בסביבת רחוב שקט ובסמיכות לבית הספר- הוועדה סבורה כי הכביש החדש ישפר את התנועה במרחב ויסייע בחלקות העומס ולא יהווה בעיה בטיחותית..

8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פגם מהותי בהפקדת התכנית. סעיף 102 לחוק התכנית והבניה קובע כי התנגדות לתכנית תוגש תוך חודשיים. הועדה החליטה על דעת עצמה לקצר את תקופת ההתנגדות ל45 יום (סעיף 6 בהודעתה לציבור). קיצור זמן התנגדות באופן משמעותי מונע הגשת התנגדות ממי שרואה עצמו כנפגע. התנהלות הועדה הינה בלתי סבירה ובניגוד לכללי הצדק- בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית הוחלט על פרסום התכנית על פי סעיף 106ב ולא על הפקדתה מחדש, בחוק אינו קובע לוחות זמניים לפרסום זה והוא נערת בהתאם להחלטה הוועדה וכך נעשה..

9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית שפורסמה לפי סעי' 106(ב), כאשר השינויים אשר הועדה שוקלת, מעצימים את הפגיעה במתנגדים.

אם בתכנית הקודמת, המגדל הדרומי בשטח התכנית, הוצע באופן חלקי מול ביתם של המתנגדים, הרי שכעת המגדל האמור מוצע מולם במישרין ולאורך כל החזית הגובלת עמם, תוך הצבת מגדל מפלצתי של כ- 32 קומות אל מול בנייה ירושלמית צנועה של 3 קומות..

אומנם התכנית שפורסמה על פי 106 ב מסיתה את הבניין מזרחה לעומת התכנית שהופקדה אך גם על פי המצב הקיים כיום יש בניין שיכון גדול מול הבניין של המתנגדים, הוועדה סבורה כי לאור החשיבות של ייצירת הכביש המוצע נכון למקם את הבניין כפי שמוצע.

10. **לקבל** חלקית את ההתנגדויות לעניין שבחזית הדרומית של התכנית המוצעת בגרסה העדכנית שלה, מתוכננת רמפת כניסה לחניה, הגובלת בכל החזית עם מגרש העוררים, בקו 0 ממש.

הכניסה האמורה, וזאת במיוחד בהינתן היקפי הבינוי בפרויקט, תחולל מטרדי רעש וזיהום אוויר למקרקעי המתנגדים ולמשתמשים בהם, ותגרום לירידת ערך קשה בהם התכנית אינה קובעת אמצעים כלשהם להקטנת הנזקים האמורים, ובכלל זה, אינה קובעת כל חובה לקירוי הרמפה המתוכננת.

הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבוע הוראות לקירוי הרמפה כאמור בהוראות התכנית, וכן להתניית היתר הבניה בעיגון כל האמצעים הדרושים להקטנת מטרדי הרעש וזיהום האוויר למגרשי המגורים הגובלים בשטח התכנית, כתוצאה מהשימוש ברמפת הכניסה כאמור. - יש לעשות מאמץ לקירוי הרמפה ככול הניתן לצורך הקטנת מפגעים.

11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים מודעים לצורך בציפוף העיר, ואולם הם מצרים על כך ששכונה היסטורית וותיקה כמו שכונת בית הכרם, הנה שכונה שצריכה לאבד את אופייה רק בשל כך שעוברת לידה רכבת קלה, ורק לשם תוספת יחידות דיור, כשספק אם ימצאו דיירים אשר ירצו להגיע, לשכונת בית הכרם, אשר נוכח הליכי התכנון המקודמים בה, כבר רחוקה מלשקף את צביונה המקורי של העיר ירושלים והשכונה ההיסטורית בפרט, והכל תוך פגיעה קשה בתושבים הקיימים - הוועדה בחנה את הטענה לפיה הבינוי המוצע אינו תואם את אופי השכונה והאוכלוסייה, ישנה את צביונה ויפגע במרקם השכונתי ובנוף. ראשית תציין הוועדה כי היא רואה חשיבות רבה בקידום ההתחדשות העירונית, אשר מהווה את אחד היסודות של מדיניות התכנון ברמה הארצית, ברמה המחוזית וברמה העירונית. הוועדה תבהיר כי מדיניות זו מבוססת על הרצון לתת מענה לצרכי הפיתוח ולקצב גידול האוכלוסייה הגבוה בישראל, תוך שאיפה לצמצם ככל הניתן את הבנייה בשטחים הפתוחים. בנוסף, מדיניות התכנון המעודדת התחדשות עירונית מבוססת על הצורך בחידוש מבנים ותיקים ברחבי הארץ, חלקם בני 50 שנה, אשר אינם מספקים לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים.

מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם ייעול השימוש בתשתיות עירוניות קיימות וחידושן, הפחתת ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות במרחב, פיתוח בר קיימא המצמצם את מגוון ההשפעות השליליות של הפעילות האנושית על הסביבה, מתן אפשרות לכניסה של מגוון שימושים לרקמה העירונית התלויים בסף משתמשים מינימאלי, החייאת הרחובות

בפעילות אנושית מגוונת, ועוד.

בהמשך לאמור הוועדה תציין כי במסגרת הפיתוח העירוני וההתחדשות העירונית אכן משתנה אופי הבינוי בחלק מן השכונה. עם זאת, מדובר בשינוי מבורך, הכולל את חידוש הבינוי הוותיק בעיר בהתאם לסטנדרטים מודרניים לרבות הגדלת היצע החניה, הבטחת עמידות בפני רעידות אדמה, שילוב מרחבים מוגנים ועירוב שימושים. זאת לצד שדרוג השלד הציבורי על ידי הרחבת מדרכות, הגדלת הנגישות לציר הרק"ל ותוספת גינות ושטחים ציבוריים בנויים. עוד יצוין כי דברים אלו נכונים ביתר שאת למתחם בענייננו, המצוי בצמוד לציר הרכבת הקלה.

בשכונת בית הכרם קודמה תכנית 16000 שקבעה את המדיניות בשכונה וגם לאחר ביטולה כתכנית סטטוטורית היא ממשיכה להוות מדיניות בשכונה.

על פי תכנית 16000 רוב שכונת בית הכרם ההיסטורית והשולים שלה הוגדרו לבניה נמוכה של בין 3 ל 5 קומות ורק באזורים לאורך ציר הרק"ל וממערב לציר הרצל מקודמות תכניות לבניה אינטנסיבית יותר.

בכל שכונה נערך תהליך דומה של סימון אזורים להתחדשות עירונית לצד אזורים בהם יש שימור או בניה נמוכה יותר.

הבינוי המוצע מציע טיפול בשיכונים ישנים שיש צורך לעשות בהם פינוי בינוי לטובת התושבים הקיימים ואין בכך כדי לשנות את אופיה של בית הכרם או למנוע מדיירים חדשים להגיע לשכונה.

12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהאמור גם מתחייב נוכח העובדה שההחלטה לראות בתכנית 16000 כמדיניות לשכונה הנה החלטה מאוחרת להחלטה בעניין מדיניות הרק"ל- במסגרת הדיון במדיניות הרק"ל הוחלט בשכונת בית הכרם לקבוע מדיניות שתחיל את מדיניות הרק"ל על שכונת בית הכרם ואף נקבע כי הצד המזרחי של בית הכרם למרות שהוא על ציר רק"ל יוכל להציע בניה של עד 10 קומות גם במגרשים גדולים כדי לכבד את בית הכרם ההיסטורית ולהימנע הציע מגדלים בחלק המזרחי מרחוב יפה נוף ועד כיכר האפט.

13. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שעל כן, ובטרם יעלו המתנגדים את טענותיהם לגוף התכנית, תתבקש הוועדה הנכבדה לשקול לעומק את החלטתה לקדם את התכנית בהיקפי הבינוי והגבהים אשר הוצעו בה, ולהורות על דחייתה על הסף או לחילופין צימצומה באופן משמעותי, ובאופן התואם יותר את מה שהוצע בתכנית, 16000 שאם לא כן, עליה לנמק את החלטתה ליתן עדיפות למדיניות רק"ל "העיוורת" לייחוד השכונות שהיא עוברת דרכן, לעומת העקרונות אשר אומצו בתכנית 16000 לאחר בחינה ממוקדת להיבטים הייחודיים של השכונה. - התכנית המופקדת אינה מקודמת על פי מדיניות רק"ל אלא מקודמת כתכנית פינוי בינוי על כל המשתמע מכך מבחינת חישוב זכויות הבניה ותמהיל השימושים ולכן זכויות הבניה נובעות מחישוב שמאי ולא מחישוב זכויות על פי מדיניות רק"ל.

14. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין הגינה הצמודה לדירת המתנגדים, עוד ממועד בניית הבניין על ידי הקבלן המקורי, ובטרם רכישת הזכויות על ידי המתנגדים, התחברה לשטח גינה במפלס דירת המתנגדים, אשר חרג במעט משטח חלקה 31: התכנית מושא התנגדות זו, מתעלמת מהמציאות הנ"ל בבוטות, ומסמנת כאמור לעיל, לאורך כל הגבול הצפוני של חלקה 31, חניון תת קרקעי וכן רמפת כניסת לחניה, אשר משמעותם הריסה של חלק משמעותי משטח הגינה, עקירת הצמחייה והעצים הנטועים בה, ואף פגיעה גם בצמחייה ובעצים בתוך שטח חלקה 31, בשל הקרבה המשמעותית של החפירה המוצעת - לא ניתן לאשר את החריגה של הגינה הפרטית מעבר לגבולות החלקה של הבניין ויש להסדיר זאת במסגרת התכנית ולהציע גדר חדשה בגבול של חלקה 31 לכיוון השטח הציבורי החדש המוצע, יחד עם זאת מכיוון שבין גבול חלקה 31 בבעלות המתנגדים לבניין המוצע להריסה בתכנית קיימים עצים משמעותיים יש להציע במסגרת התכנית שינוי של קו הבניין התת קרקעי של החניון המוצע בתת הקרקע מתחת לשטח הציבורי הפתוח כך שיתרחק לכיוון צפון למקסימום האפשרי תוך שמירה על תכנון החניון הכולל מעבר וחניות בשני הצדדים (וביטול כל יתר החללים המופיעים בנספחי הבינוי ואינן מחוייבים להיות מתחת לשצ"פ), כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם והעצים הבוגרים הקיימים בשטח זה יישמרו ככול הניתן.

15. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שיש לכבד את הטופוגרפיה הקיימת בשטח באופן המונע קיר תמך בגובה של כ- 3.5-4 מ' בגבול בין השצ"פ לבין חלקה 31 והחלקות הסמוכות לה לאורך רח' תרצה, הנו לכשעצמו רווח ציבורי, המעדין את השתלבות הבינוי החריג המוצע בשטח התכנית בבינוי הקיים בסביבתו- התכנית לא כוללת נספח פיתוח מפורט הכולל את המפלסים של כל השצ"פ המוצע וחתכים עם הבניינים הסמוכים ומפלס הקרקע שלהם - יש להציג תכנית פיתוח הכוללת חתכים מפורטים ומפלסים של כל הפיתוח במטרה לייצר שצ"פ איכותי ורציף ככול הניתן ולהימנע ככול הניתן מקירות תמך.

16. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שהבינוי המוצע בתא שטח 1 מוצב עם קו בניין של 3 מ' מגבול חלקה 31, תוך התעלמות מוחלטת מכך, שמדובר בתכנון מגדל בקרבת בניינים בני 3 קומות! - יש לשנות את קו הבניין של המגדל המוצע כך שישמור על קו בניין של 6 מטרים לפחות לכיוון חלקות מגורים סמוכות ולא 3 מטרים כפי שמוצע בנוסף התכנית מציעה את רמפת הכניסה לחניון בצורה פתוחה לכל אורכה ולא משולבת במסת הבניין - יש לשנות את הרמפה באופן שתהיה משולבת במסת הבניין ככול הניתן בתיאום עם יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.

17. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבלי לפגוע בטענות לעניין עדיפות תכנית 16000 על מדיניות הרק"ל, המתנגדים יטענו כי, לצורך הענקת היקפי הבינוי המקסימליים, שלכאורה בלבד, מתאפשרים על פי מדיניות הרק"ל, בתחום התכנית מושא התנגדות זו, נעשתה "ראייה כוללת" אשר לקחה בחשבון את שינויי הייעוד המתוכנן בתכנית 101-0967398 (אף כי

התכנית האמורה טרם אושרה וטרם ניתנה החלטה בהתנגדויות שהוגשו בגינה).

יחד עם זאת, בהיבטים של ראייה סביבתית ותנועתית כוללת, התכנית מושא התנגדות זו מתעלמת מתכנית 101-0967398 ולא מתבצעת במסגרתה כל בחינה אשר כוללת את המטרדים והפגיעה הצפויה בתושבים הקיימים ובשכונה בכלל בגין הבינוי הכולל המוצע בשתי תכניות אלה.

המתנגדים יטענו כי הציבור בין שתי התכניות הנ"ל לצורך היקפי הבינוי, מחייב, ולו ברמה ההגיונית הבסיסית, עריכת תסקיר השפעה על הסביבה, או למצער חוות דעת סביבתית וכן בה"ת, המביאים בחשבון, את הבינוי הכולל המוצע בשתי התכניות במצטבר, והצגתו לציבור וזאת בטרם קבלת החלטות בתכנית מושא ההתנגדות.

לאמור יש להוסיף כי היקפי הבינוי המסיביים המוצעים בתכנית מושא התנגדות זו, ובתכניות הנוספות המקודמות במקביל בועדה המחוזית כאמור, מחייב את בחינת מכלול

ההיבטים הסביבתיים והתנועתיים של היקפים אלה במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה כאמור, והפקדת התכנית מחדש להתנגדויות על מנת לאפשר שיתוף ציבור אמית ושקיפות של הליך התכנון, שאם לא כן, המדובר בפגם חמור בהליך התכנון, ופגיעה בזכות הציבור להיות שותף כאמור בהליך התכנון, שכן הבדיקות הסביבתיות תידחנה לשלב ההיתר, ולציבור לא תהיה כל זכות לומר את דעתו בהתייחס להיבטים אלה- התכנית בפני עצמה וגם התכנית יחד עם התכניות המקודמות בסביבתה אינן מצריכות תסקיר השפעה על הסביבה או בחינה של בה"ת מכיוון שלא מדובר על היקפים המצדיקים זאת.

וועדות התכנון בוחנות את כל התכניות יחד מתוך מטרה לשפר את המרחב הציבורי ככול

הניתן ולחבר בין כל התכניות גם בהיבטי השטחים הציבוריים וגם לעניין מיקום

הבנייה החדשה, ולראיה החלופות השונות וההחלטות השונות שהתקבלו במהלך הבחינה

של התכניות בוועדה עד לשלב בחירת החלופה הנבחרת.

18. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין ניצול חלק הארי של תת-הקרקע של שצ"פ לטובת חניה פרטית לפרויקט מגורים, חלף תכנון החניה כולה או לפחות ברובה במגרשי המגורים, וחלף שימוש מידתי ומינימלי בשטח השצ"פ לצורך חניה תת-קרקעית, הנו בלתי ראוי ובלתי סביר, הגורם לפגיעה חמורה באיכות שטחי הציבור והעברתם בפועל לידיים פרטיות, תוך פגיעה באפשרויות השימוש בהם בעתיד במצב הנכנס, לטובת הציבור קיימים שטחי ציבור בהיקף של כ- 1760 מ"ר נטו, ואילו במצב היוצא, הציבור מקבל שטח ציבור פתוח "מלא" של 345 מ"ר בלבד, ואילו כל יתרת השטחים הציבוריים המוצעים (כ- 2,400 מ"ר) הנם שטחים נחותים כאשר הציבורי מקבל רק את השטח העל-קרקעי בהם, ואילו כל השטח התת-קרקעי מועבר בפועל לבעלות פרטית, תוך הגבלת זכויות הציבורי בשטחים אלה, ופגיעה באפשרויות המימוש העתידיות בהם.

המדובר בפגיעה אשר אין לה כל הצדקה, שכן ניתן לתכנן את החניה בשטחי המגורים באופן

יעיל יותר, ולצמצם באופן משמעותי את השימוש התת-קרקעי בשטחי הציבור. הפגיעה חמורה עוד יותר, שכן לא מדובר רק על הניצול של שטחי הציבור המתווספים להיקף שטחי הציבור הקיימים, אלא בפגיעה בשטחי הציבור אשר נמצאים היום בבעלות ציבורית מלאה!

על כן, המתנגדים מתנגדים בתוקף לייעוד השטח התת-קרקעי בשטח השצ"פ לחניה, וכן מתנגדים בתוקף להפקעתו מהציבור והעברתו לבעלות פרטית- ראשית יש להשלים חוות דעת של מחלקת נכסים לשינוי המוצע בשטחים שבבעלות עיריית ירושלים והעובדה שרוב השטחים המוצעים נכסים פנויים ויוצאים ברישום בתלת מימד הן מבחינת השאלה הנכסית והן מבחינת העובדה כי רוב השצ"פ המוצע מצוי מעל חניון. שנית יש לבחון מהבחינה התכנונית להציע את החניון בתצורה אחרת כך שיוצע מתחת לחלקה 170 המשמשת כיום כחניה ציבורית על פני הקרקע ולא מתחת לשצ"פ המוצע.

19. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין ש"התכנית מבטלת בתחומה חלק מחניה בחלקה 170, התכנית תציע חניה חלופית לכל מקום חניה שתבטל". ואולם, מעבר לסעיף כללי, אין בתכנית שום התייחסות למיקום החניה הציבורית, לקביעת זיקת הנאה לציבור בהתייחס לחניות אלה ובמעבר אליהן. הדבר אף עומד לכאורה בסתירה לאמור בהערה 2 לסע' 5 ולפיה השטחים אליהם מתייחסת ההערה האמורה הנם שטחים לחניה פרטית ושימושים נלווים. התכנית מציעה מקומות חנייה לביטול בחלקה 170 ומציעה במקומם חניה תת קרקעית בחניון, שטחים אלה הם שטחים עיקריים על פי תקנות התכנון והבנייה מכיוון שהם לא משרתים את הבניין נשוא התכנית, לכן יש לקבוע הוראות בדבר חניון ציבורי זה בתחום התכנית, לקבוע עבורו שטחים עיקריים ולקבוע זיקת הנאה לציבור לחניות אלה בתחום החניון המוצע. יש לבחון את מיקום החניון גם בחלופה החדשה שבה מוצעת דרך חדשה בתכנית.

20. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמתבקשת הועדה לשקול תקן חניה גבוה ממה שנקבע בהוראות התכנית (1:1) שכן ברור הוא כי במגדל המיועד תגורנה משפחות עם יותר מרכב אחד לדירה, והדבר רק יגרום להעמסה מתסכלת על החניה הציבורית שמתקשה לתת מענה לתושבים הקיימים- שטח התכנית נמצא בסמוך ובצמוד לתחנת הרכבת הקלה ברחוב הרצל. מדיניות התכנון הברורה בארץ בכלל ושל הוועדה המחוזית בירושלים בפרט היא ציפוף לאורך צירי מערכות תחבורה ציבורית עתירת נוסעים, והקטנת תקן החניה באזורים אלו. זאת מאחר שלתושבים הוותיקים באזור ולתושבים העתידיים קיימת חלופה תחבורתית מצוינת לשימוש היומיומי ברכב הפרטי.

21. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית המופקדת מאפשרת את הוצאת היתר החפירה, טרם הוצאת היתר הבניה לבינוי המוצע.

המתנגדים יטענו כי לאור רגישות המקום, והעובדה שמדובר במתחם המצוי בגבול עם בנייני

מגורים ורחובות קיימים ומתפקדים, יש לבטל את האפשרות להפריד בין היתר החפירה להיתר הבניה, ולו על מנת לצמצם את הסיכון שמא ייוותרו התושבים עם בור בלב השכונה-לא ברור מה הרגישות הקיימת באתר זה לעומת מקומות אחרים בעיר ובכל מקרה המטרה של סעיף זה לעבוד במקביל ולחסוך זמן של ביצוע הפרוייקט, הנושא יתואם מול מהנדס העיר בשלב היתרי הבניה.

22. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים עוד יטענו כי הבינוי המוצע בשטח התכנית, בגובה כ- 32 קומות, יחד עם המגדל המוצע בתכנית, 101-0967398 פוגע אנושות בבניינים הבנויים בחלקה 31 והחלקות המצרניות לה, ובכלל זה בהיבטים של הצללה, ומניעת אור ואוויר, באופן אשר יפגע ללא כל ספק בשווי נכסם של המתנגדים, ויסכן את איכות החיים בו- הבינוי המוצע תואם למדיניות שמעודדת התחדשות עירונית בבניינים כאלה ברחבי העיר והיא חלק מהתחדשות של שכונות העיר, הוועדה סבורה כי לאור החשיבות של התחדשות עירונית נכון לקדם את התכנית.

ככול ויסברו המתנגדים כי הם נפגעים מאישור התכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 97 לחוק התכנון והבנייה.

23. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים יטענו כי ההכבדה הצפויה בתנועה כתוצאה מהיקפי הבינוי החריגים המוצעים בתכנית זו, הנה בלתי סבירה בעליל בשכונה כמו בית הכרם, בהינתן התשתיות שהיא נסמכת עליהן.

חמור מכך הנו, שתכנית זו, כפי שצוין לעיל, על הבדיקות אשר בוצעו בה, נעדרת ראייה ובחינה כוללת, המביאה בחשבון את היקפי הבינוי המוצעים בתכנית זו, במצטבר עם אלה המוצעים בתכניות המקודמות בסביבתה, ובפרט תכנית 101-0967398 בחינה פרטית של השפעת היקפי הבינוי בכל תכנית בנפרד, אין בה כדי לשקף את מידת הפגיעה העצומה בגין הבינוי הכולל בתכניות האמורות במצטבר ואין בו כדי לספק את התשתית העובדתית והמקצועית המתחייבת בפני הוועדה, לצורך קבלת החלטה בתכנית. - הוועדה בחנה את הטענה כי התכנית עתידה לייצר עומס תחבורתי וכי נספח התנועה של התכנית אינו מציג ראייה תחבורתית כוללת והשלכות תנועתיות על הסביבה. הוועדה, לאחר שהתייעצה עם יועץ התחבורה של הוועדה, מחליטה לדחות את הטענה. הוועדה תציין כי בחינה תחבורתית לשכונה התבצעה במסגרת הכנת תכנית האב של בית הכרם בראיה מערכתית.

24. הוועדה תציין כי השינוי המוצע בתכנית וייצירת הכביש החדש ייקלו על התנועה במרחב ואפשרויות היציאה למקומות שונים בעיר.

כמו כן, מסמכי התכנית העוסקים בהיבט התנועה והתחבורתי של התכנית נבדקו ואושרו על ידי יועץ התחבורה של הוועדה, ונמצאו מספקים.

יובהר כי התכנית אינה כוללת תוספת יח"ד חריגה בהתחשב בהיותה תכנית להתחדשות עירונית ואינה משנה את מערך התנועה הקיים. בהתאם לכך הוועדה סבורה כי נספח התנועה

של התכנית הינו מספק, ומציג את הנדרש.

בנוסף הוועדה תציין כי בסמיכות לתכנית פועלת תחנת רק"ל, שתספק רמת שירות גבוהה של תח"צ לתכנית ולסביבתה, לשירות תושבי השכונה הוותיקים ותושבי השכונה העתידיים. כמו כן, התכנית מציעה מערך שבילים ומעברים אשר ישפרו את מרחב ההליכה, הן מבחינת בטיחות והן מבחינת נוחות ההליכה וההגעה לתחנות הרק"ל, ובכך יתרמו להקטנת השימוש ברכב פרטי. לאור כל האמור, הוועדה דוחה את הטענה.

בנוסף לאור העובדה כי מקודמת תכנית נוספת של התחדשות עירונית לבניינים ברחוב הארזים הצמודים לפרוייקט ממערב, יש לקבוע במסגרת התכנית המוקדמת שם (תכנית מספר 1255785) זיקת הנאה למעבר רכב לתכנית זו גם מכיוון שהתכנית מציעה רמפה וחניה מתחת לשטח ציבורי פתוח וגם בעקבות העובדה שניתן יהיה לתת גישה נוספת לפרוייקט זה מרחוב הארזים שהוא רחוב רחב יותר ומתחבר ישירות לרחוב יפה נוף

25. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהמתנגדים מבקשים להעלות כבר בשלב זה את התנגדותם להחדרת עוגנים כלשהם ו/או לפלישה כלשהי לשטח חלקה 31- נושא העוגנים יבחן לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לתכנית המקודמת כתכנית כלל עירונית בנושא זה.

26. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שאין שום הצדקה להוראת גמישות המאפשרת ניווד שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אל מעל הכניסה הקובעת. יש לבטל את הוראת הגמישות בסע' (א) לטבלה מושא סע' 5- יש לתקן את הסעיף באופן שיתיר העברת שטחים רק מעל לקרקע אל מתחת לקרקע ולא להיפך.

27. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלא ברור מדוע בניין של 28-32 קומות צריך לקבל גמישות בגובה כמפורט בסע' ג לטבלה מושא סע' 5, המאפשרת מעל הגובה המצויין בטבלה חדרי יציאה לגג ומתקנים ועוד. יש להגביל את גובה הבניין הכולל. כך גם אין שום הצדקה להחריג קומה טכנית ממספר הקומות כמוצע בהערה 5 לטבלה 5- קומות טכניות לא נספרות אף פעם במספר הקומות והם הכרחיות בהקמה של מגדלים.

28. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שאין שום הצדקה לניוד שטחי ממ"דים לשטחים עיקריים כמוצע בסע' ז לטבלה 5. הועדה המתבקשת לבטל סעיף זה כליל. ניתן להותיר גמישות זו לשלב היתר הבניה מכיוון שלא מדובר על תוספת שטחים לנפח הבניין.

29. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שאין שום הצדקה לקביעת גמישות במספר יחידות הדיור בפרוייקט כמפורט בהערה 2 לטבלה מושא סע' 5, בהיקפי בינוי כאלה המוצעים בפרוייקט זה, ועוד בשיקול דעת הועדה המקומית, ללא כל שיתוף ציבורי. הועדה מתבקשת לקבוע כי כל סטייה ממספר יחידות הדיור הקובע בתכנית 222 יחידות או פחות, ככל שתחליט הועדה לקבל את ההתנגדויות יהווה סטייה ניכרת. לאור העובדה שהתכנית מבוססת על בחינה שמאית אכן אין הצדקה לאפשר תוספת של 10 אחוז יחידות דיור בשלב היתר הבניה ולכן יש לבטל את הסעיף, יחד עם זאת לאור המדיניות התקפה כיום לא מקובל לקבוע הוראה זו

בסטייה ניכרת.

30. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאין שום הצדקה בתכנית המקודמת בתקופה זו לקבוע כי מרפסות פתוחות הנן מעבר לשטחים המוצעים בתכנית, או לרמוז כי הן מתווספות לבניין-מרפסות שאינן מקורות אינן מחושבות כשטחי בניה על פי התקנות ולכן אין מניעה לבחון אותם בשלב היתר הבניה.

31. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמגדלי מגורים אינם הפתרון המיטבי לצורך ציפוף עירוני והגדלת היצע הדירות: בד"כ ההצדקה המובאת לקידום מגדלי מגורים היא הצורך בהגברת הציפוף העירוני לצורך שמירה על שטחים פתוחים) והגדלת היצע הדירות לצורך פתרון משבר הדיור. ואולם מחקרים אקדמיים רבים מרחבי העולם מראים מזה לפחות 20 שנה כי במציאות, מגדלים אינם הדרך היעילה ביותר להשגת ציפוף עירוני, וגם לא להגדלת היצע הדירות. ישנו זיהוי שגוי בין בנייה לגובה לבין צפיפות גבוהה, זאת מתוך תפישה נפוצה אך מוטעית שהראשונה)בנייה לגובה תוביל לשנייה צפיפות גבוהה, ותוך התעלמות מגלים חוזרים ונשנים של מחקר אקדמי שהוכיח כי בנייה מרקמית בגובה בינוני היא לרוב האמצעי היעיל ביותר הן להגדלת הצפיפות והן להגדלת היצע הדירות- צפיפות ניתן להשיג בדרכים רבות הן בבנייה מרקמית רחבה והן באמצעות בניה גבוהה בתכסיות נמוכות, היתרון בבנייה לגובה היא ביצירת מרחב ציבורי משמעותי יותר כפי שמוצע בתכנית זו, הדבר נבחן לגופו של עניין בכל תכנית.

32. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאין נספח סביבתי: מסמכי התכנית המופקדים אינם כוללים שום מסמך סביבתי. זאת למרות שהוראות התכנית (ס' 1.7) מונים " חו"ד סביבתי" ברשימת מסמכי התכנית, ולמרות שמן המפורסמות כי למגדלים יש השפעה רבה – פגיעה רבה - על סביבתם. בתאריך 19.8.24 – יום לפני תום המועד להתנגדויות וכתובת דברים אלה - הגיעה אלי בדרך-לא-דרך חו"ד סביבתי על התכנית המוצעת. להלן עמוד השער שלה: 4 לאור התאריך המופיע על המסמך (19.12.23), היו לוועדה 6 חודשים להפקיד את המסמך, אך היא לא עשתה זאת. מסימני המים על המסמך רואים שהוא עבר נוהל מבא"ת, כך שלא נותר אלא להסיק, בצער, שהחו"ד הסביבתי הוסתרה מהציבור. הדבר חמור ביותר בהינתן השפעתם המסיבית של מגדלים על סביבתם, והפגיעה הצפויה לנו התושבים מהם. התיקון הדרוש: פירסום והפקדה של תסקיר השפעה על הסביבה מלא, שיכלול גם התייחסות להשפעה המצטברת יחד עם שאר התכניות המקודמות בסמיכות. (מהצצה חטופה בחו"ד הסביבתי שלא הופקדה והגיעה אלי פחות מיום לפני הגשת ההתנגדות, ברור שגם שם אין שום התייחסות למגדלים הנוספים המקודמים בצמוד ממש, וכי כל הנתונים, ככל שישנם, מתייחסים אך ורק למצב הקיים, ולפיכך אין די בחו"ד הזאת). בנוסף, יש לתת הארכת תקופת ההתנגדויות, כדי לאפשר למתנגדים ולכל תושב להתעמק בתוכן התסקיר, להתייעץ עם מי שצריך ולהגן על עצמו. יש לאפשר לכל אחד להגיש התנגדות בתקופת ההארכה, גם למי שלא

הגישו התנגדות לתכנית כפי שהופקדה, כי לא היו בפניו הנתונים המלאים. שהרי אילו היו, אולי היה רואה צורך להתנגד קודם. - לאור העובדה שאכן לא פורסמה חוות הדעת הסביבתית בהפקדה החליטה הוועדה המחוזית בדיון נוסף על פרסום של חוות הדעת והארכה של תקופת ההפקדה ב 45 יום נוספים לצורך התייחסות לחוות דעת זו.

33. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוצעת כרוכה בהשמדה מסיבית של עצים ה

בגבולות הקו הכחול והן מחוצה לו, ובשל כך מהווה פגיעה אנושה באופי השכונה.

בימינו ברור לכל כי עצים אינם לוקסוס אלא תשתית חיונית. מלבד תרומתם האסתטית ולאיכות החיים, התועלות הבריאותית והסביבתית של עצים בכלל ובמרחב העירוני בפרט אינה מוטלת בספק, והם מוכרים בכל העולם כמכשיר בה"א הידיעה למלחמה בהתחממות הגלובלית. אפילו במדינת ישראל הדבר הוכר, וב-2022 אושרה בממשלה "תכנית אסטרטגית לאומית להצללה וקירור במרחב העירוני באמצעות עצים" שקבעה יעד של 450,000 נטיעות של עצי רחוב חדשים. ואולם בעוד היד האחת נוטעת, היד השניה כורתת- באמצעות קידום תכניות בינוי נקודתיות ע"י רשויות התכנון העירוניות והמחוזיות, הכרוכות בהשמדה מסיבית של עצים, כמו התוכנית המוצעת. התכנית המוצעת תגרום להשמדת כמעט כל העצים במגרש כמו גם במגרשים הגובלים בתכנית מדרום (מבנים 30 ו-31 ו-56), למעט כמה בודדים בגבול עם תכנית "101-0967398" "לב הכרם", אשר יושמדו בוודאות כתוצאה מן האחרונה, כך שייעודם לשימור הוא תאורטי בלבד. בכל המקרים, העצים נמצאים סמוך לגבול המגרש, ומיועדים לעקירה לטובת החניון הת"ק – הנימוק היחיד לעקירת עצים המופיע בסקר העצים הוא "בתוואי חנייה מתוכננת". קו הבניין הת"ק הוא אפס, חופף לגמרי (או כמעט לגמרי) לקו הכחול, כך שגם עצים הנמצאים בחלקות שכנות, יושמדו כתוצאה מהחפירה. לא יעלה על הדעת להשמיד באופן אקטיבי עצים בשעה בניגוד לכל רציונאל לאומי וגלובלי, ובניגוד למדיניות לאומית, תוך פגיעה מיידית וגם עתידית בריכות החיים ובריאות התושבים. חניון שטרם נבנה אפשר להזיז ולשנות, ועדיין יישאר לנו חניון. גם מבנה שכבר נבנה אפשר להרוס ולבנות מחדש תוך שנה, ונישאר עם מבנה. אבל לעץ בוגר שנכרת אין תחליף אמיתי, כי יידרשו לפחות 60 שנה עד שנטיעה חדשה תתפתח לממדים בני השוואה, שייתנו את ה"תפוקה" הסביבתית, האסתטית, הבריאותית והאקלימית של העץ הבוגר. אם התכנית תתממש, כל האזור יהפוך למדבר צחיח מעצים, ויידרשו עשורים עד שנרגיש את הנטיעות החדשות שהתוכנית מתפארת בהן. יש לראות בעצים בוגרים תשתית חיונית בסיסית – שאליה יש להתאים את שאר פרטי התכנון. להתאים את התכנון לעצים ולא את העצים לחניון יודגש כי גם עצים שאינם ממש לאורך הרחוב תורמים לקירור המרחב העירוני הסמוך והכללי, וכמובן לשיפור איכות האויר, סינון חלקיקים מזהמים, הפחתת תחלואה וכיו"ב תועלות ידועות של עצים במרחב העירוני. כאלה הם העצים בגבול הדרומי של התכנית בתוך ומחוץ לקו הכחול

יצוין כי העצים מהווים מרכיב מרכזי באופי ההיסטורי של בית הכרם (ר' סע' להלן) כך שפגיעה בהם מהווה פגיעה באופי השכונה ובערך הרכוש בה. עוד יצוין כי לפחות 50% מהיער העירוני של בית הכרם נמצא בתוך חצרות פרטיות. התכנון ההיסטורי של השכונה (שנשמר עד היום) קבע עצים בגבולות מגרשים, שבמקרים רבים המצטרפים יחד לשדרות רחוב, למרות שפורמלית הם אינם נטועים ברחוב אלא בגבולות החלקה הפרטית. - הוועדה בחנה את הטענה כי התכנית מציעה עקירה של עצים רבים. הוועדה תבהיר כי השטחים הפתוחים הקיימים הם למעשה ביעוד מאושר למגורים. הוועדה תציין כי שטחים אלו מפותחים רק בחלקם, אינם נגישים למרבית הציבור ובעיקר משמשים מעבר בין המבנים הקיימים בתחום התכנית. במסגרת שדרוג המרחב הציבורי בתכנית, התכנית מציעה טיוב של ייעודי הקרקע ומציעה שצ"פ ומעברים ציבוריים בשטח כולל של כ-2.5 דונם, המהווים כחצי מתחום התכנית הכולל מעברים נגישים ואפקטיביים לאורכו לרבות אמצעים לגישור הפרשי הטופוגרפיה וחיבור באופן משמעותי ומזמין דרך הכיכר והרחובות.

בהתייחס לעקירת העצים הוועדה תציין כי לא ניתן לשמור על מרבית העצים בתחום מגרשי המגורים, וזאת בשל הצורך בבניית מרתפי חניה והפיתוח הכולל של המתחם.

יחד עם זאת ההמלצה כאמור מציעה מספר נושאים לשיפור בנושא זה:

בהתאם להוראות התכנית מעל שטחי השצ"פ יובטח עומק מילוי אדמה על מנת לאפשר גיבון אך התכנית לא כותבת מה העומק הנדרש יש לקבוע עומק של כ-1.5 מטרים לצורך הבטחת האפשרות לנטיעת עצים.

התקבלה הטענה ביחס למקבץ העצים לאורך החלק הדרומי של השצ"פ המוצע ושינוי קוון הבניין התת קרקעי ככול הניתן במיקום זה שימור העצים.

הומלץ לבחון שינוי של מיקום החניה מתחת לחלקה 170 במקום מתחת לשטח הציבורי הפתוח דבר שיאפשר גם הוא שימור של עצים נוספים והותרת השצ"פ ללא חניה מתחתיו.

34. לדחות את ההתנגדות בעניין שדיירי המתחם מתנגדים להקצאה של שלושה גני ילדים בפרוייקט שיגרום נזק לדיירים. - נושא זה הוצג על ידי מגישי התכנית בשלב ההפקדה ולא התקבל הן על ידי ההועדה המקומית והן על ידי הוועדה המחוזית וזאת לאור הצורך הפרוגרמטי.

35. לקבל את ההתנגדות בעניין שמבקשים לבטל את המסחר המוצע בתכנית לכיוון השצ"פ. - התכנית לא מחייבת מסחר אלא מאפשרת זאת בלבד אבל מכיוון שהדיירים מתנגדים לכם ומדובר על בניינים שאינם מצויים על צירים ראשים ניתן לבטל אפשרות זאת.

36. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שהיות והתכנית מבטלת מקומות חנייה עיליים יוצר עומס גדול של תנועה בכניסות וביציאות ולכן מבקשים לבחון בשלב היתר הבניה יציאות וכניסות נוספות לחניון לחניות הציבוריות- כאמור יש לאפשר בתכנית מדרום המקודמת זיקת הנאה בכניסה לחניון שתאפשר נגישות גם לחניונים בתכנית לרחוב הארזים.

37. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתנגדות זו מקיפה יריעה רחבה יותר מהפרויקט הספציפי שאת אישורו מבקשת התוכנית. במצב רגיל חלק מהטיעונים שאני מעלה היו צריכים להישמע בפורום רחב יותר ובהקשר רחב יותר. דע עקא, מדיניות התכנון בירושלים אינה מעוגנת בתוכניות מתאר שעברו דיון ציבורי, ולפיכך לא היה פורום הפתוח לדיון כזה. משכך אין ברירה אלא להעלות טיעונים כלליים בהקשר של כל תוכנית פרטנית הקשורה להם. התוכנית הזו היא אחת משלוש תוכניות הנושקות זו לזו, המקודמות לאחרונה לבניית מגדלי מגורים רבי קומות ברחובות תרצה והתומר בסמוך לציר הרצל בשכונת בית הכרם. הדיון בה חייב לכן לכלול דיון בכל הגורמים המצדיקים או נוגדים בנייה מסוג זה, ואת האפקט המצטבר של התוכניות האלה- לא ניתן במסגרת של תכנית מפורטת לטעון טענות כלליות בנוגע למדיניות הוועדה בכלל בעיר או בשכונה.

38. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שלפי תשריט תוכנית ירושלים 2000 האזור נשוא התוכנית הנידונה נועד להיות אזור מגורים עירוני, ובפרט כזה שהבנייה בו היא לגובה של עד 6 קומות. בהוראות התוכנית נאמר שבמגרשים שגודלם מעל דונם אפשר לאשר גם בנייה ל-8 קומות, ומשיקולים עיצוביים והתאמה לסביבה אפילו 12 קומות. זכויות הבנייה המירביות במגרשים גדולים כאלה היו של 320%.

תוכנית רלוונטית נוספת היא תוכנית המתאר לשכונת בית הכרם, הידועה כתוכנית 16000. תוכנית זו הופקדה במאי 2016 אך בוטלה במהלך תהליך האישור באפריל 2021. עם זאת, הוועדה המחוזית קבעה כי עקרונות התכנית ימשיכו לחול באזור, כמדיניות המנחה הגשת תכניות – כלומר התוכנית תחול בפועל למרות שלא צלחה את תהליך האישור ובוטלה. בכל אופן, לפי תוכנית זו מדובר באזור מגורים 1 ג', שבו מותרים – במגרשים שגודלם דונם ומעלה – עד 320% בנייה והגובה המירבי הוא 8 עד 12 קומות. בקשות לבנייה גבוהה יותר של 18 קומות יחייבו תוכנית מתאר מקומית לבנייה גבוהה. – גם תכנית מתאר 2000 שהוחלט להפקידה כבר ב 2009 וגם תכנית 16000 שמקודמות כבר שנים רבות לא לקחו בחשבון את כל נושא ההתחדשות העירונית הרלוונטי בעיקר בשנים האחרונות בעיר מתוך כוונה ברורה כי תוספת יחידות הדיור בעיר יתווספו באמצעות החדשות עירונית ולא באמצעות בנייה של שכונות חדשות יחד עם זאת גם בתכנית מתאר 2000 נקבע כי תכנית הבנייה שצוינה בהתנגדות לא תחול על תכניות להתחדשות עירונית וגם במסגרת תכנית 16000 נקבע שכול ותכנית תחרוג מתכנית הבנייה היא לא תוכל להוציא היתר בניה אלא תצטרך להגיש תכנית מפורטת כפי שנעשה בתכנית זו.

39. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלבסוף, בשנת 2016 החליטה הוועדה המחוזית על מדיניות בינוי סביב הרכבת הקלה, וזו עודכנה ב- 2019. לפי מדיניות זו לאורך ציר הרכבת הקלה יאושרו במגרשים של 1.5 דונם ומעלה עד 720% בינוי ועד 18 קומות. במקרה המיוחד של מגרשים כאלה הנמצאים על קו רכס, המספרים האלה יגדלו לכדי 1200% בינוי ו-30 קומות.

מעניין לציין שהמדיניות כשמה כן היא: זו אינה מדיניות תכנון אלא מדיניות בינוי – כל מהותה לאפשר בנייה בצפיפות מקסימלית בהתאם לגדלים שרירותיים של מגרשים שנקבעו בעבר הרחוק. היא אינה עוסקת בתכנון ומתעלמת משיקולי תכנון. התכנית המופקדת אינה מקודמת על פי מדיניות רק"ל אלא על פי תכנית לפינוי בינוי ובחינה שמאית.

40. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שבתוכנית הנוכחית יש אפשרות להקמת קרן תחזוקה, שתמומן כנראה על ידי בניית שתי קומות נוספות ומכירת הדירות שבהן (סעיף 6.12 בהוראות התוכנית).

היוזמה הזו ברוכה, אבל הביצוע לוקה בחסר. הקצאת כמה דירות לצורך מימון קרן תחזוקה צריכה להיות חלק אינטגרלי מהתוכנית ולא תוספת מותנה שנתונה לשיקול דעתו של היזם. והדירות האלה צריכות להיות במסגרת זכויות הבנייה המוקנות, ולא תוספת שחורגת מהן. - עמדת הוועדה המקומית היא שיש לחייב את זכויות הבניה עבור קרן תחזוקה ולא להותיר אותם לשיקול דעת של היזם בשלב ההיתר.

41. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שיצוין גם שהחלק שנותר ממגרש החניה הקיים, חלק שנמצא מחוץ לקו הכחול של התוכנית, נהיה צר בקצהו במידה שפוגמת בשימושיות שלו- יש לבחון במסגרת התכנית ביטול של כל החניה החיצונית הקיימת והטמנת כל מקומות החניה בתת הקרקע וייצירת מרחב ציבורי מפותח , להציג את כל תחום הדרך המוצעת ואת הפיתוח ביתרת השטח שנותר..

42. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית מבטלת חניון ציבורי קיים שמשרת את כל הבניינים שמסביב ודרכו אושרה כניסה לבניין שלי שמבוטלת בתכנית זו- התכנית מבטלת חלק מהחניון הקיים החיצוני ומחליפה אותו בחניון תת קרקעי וגם מציגה בנספח הבינוי שמירה על הכניסה לחניה של המתנגד.

43. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית אינה מפורטת דיה ועל כן לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. פסיקת בית המשפט העליון הבהירה בשורה ארוכה של פסקי דין כי על מוסדות תכנון המבקשים לאשר תכנית מפורטת לוודא כי ההכרעות התכנוניות נלקחות במסגרת התוכניות ולכן חל איסור להעביר את ההכרעות התכנוניות לשלב הרישוי – שלב היתר הבניה. היות התכנית בלתי מפורטת והותרת הכרעות מהותיות לשלב בחינת היתר הבניה פוגמים אנושות בהליך ההתנגדות, באופן השולל מן הציבור את היכולת לממש את התנגדותו כנדרש, שכן ההכרעות התכנוניות לא מובאות בפניו אלא נדחות לשלב הרישוי, בו נעדר כל מעמד. וראו בהקשר זה את קביעות בית משפט העליון בבג"ץ 7737/14 עיריית יוקנעם נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה (22.12.15), פסקה 65 לפסק דינו של כב' השופט פוגלמן: "תכליתה של דרישת התכנית המפורטת היא להבטיח כי בשלב היתר הבניה לא תתקבלנה החלטות תכנוניות עקרוניות, אשר על פי טיבן וההשלכות שבצדן היו צריכות להתקבל בהליך תכנוני סדור, פומבי ופתוח להתנגדויות [...]...]. כתוצאה מכך, שלב היתר הבניה אמור להתאפיין

בביצוע בפועל של בינוי ושימוש במקרקעין בהתבסס על הכרעה תכנונית קודמת המבטאת איזון רצוי בין מכלול האינטרסים הנוגעים לתא השטח המסוים. עמדה על כך השופטת א' פרוקצ'יה בעניין ועדת ערר מחוזית, חיפה : 'ככל שהתשתית כללית יותר ובלתי מפורטת, כך גוברת הסכנה כי יינתן היתר ביצוע שאינו נשען על נורמות תכנוניות מאושרות, ועלולה להיפתח דרך לפיתוח הקרקע באופנים שלא עברו מסננת הליך תכנוני מוסדר ומבוקר על-ידי מוסדות התכנון, כמקובל [...] היתר בנייה אינו יכול למלא את החסר בתכנון מפורט, אלא עליו להיגזר ולנבוע מתכנון מפורט של השטח אשר נעשה במסלול תכנוני תקין כקבוע בחוק'. מן הכלל אל הפרט – עיון בסעיף 6 להוראות התכנית שכותרתו "תנאי להיתר בניה", מלמד כי רבות מההכרעות התכנוניות העקרוניות נדחו לשלב היתר הבנייה, ומשכך לא נצרפו בכור ההיתוך של ההליך התכנוני, ונזכיר כי הדיונים לאישור התכנית להפקדה היו לקוניים ביותר. כך, למשל, לא ברור מהם הסדרי החנייה, כיצד אלו יתחברו אך הכבישים הצרים המקיפים את התכנית, מהם מיקומי חדר הטרנספורמציה ועוד. – התכנית כוללת את כל הנתונים הנדרשים על פי חוק לצורך שתהיה תכנית מפורטת וברור ממסמכי התכנית מה יבנה מכוח התכנית וכמקובל הותרו מספר נושאים שהם עיצוביים בעיקר מכיוון שנספח הבינוי הוא מנחה לשלב היתר הבניה.

44. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש להשיב את התכנון המוצע בתכנית המופקדת למתווה הקודם בו תוכנן מגדל אחד ולהקימו במרחק משמעותי מיתר המקרקעין ובפרט מהמקרקעין ברחוב התומר 6 .

המתנגדת סבורה כי יש להורות על החזרת התכנון המוצע המקורי להקמת מגדל אחד במקום שני המבנים המוצעים בתכנית כיום ולהקימו במרחק משמעותי מיתר המגרשים ובפרט מהמקרקעין ברחוב התומר 6 וזאת מהטעמים שיפורטו להלן.

השינוי שבוצע בתכנון המוצע בתכנית המופקדת ממגדל אחד לשני מגדלים פוגע באפשרויות התכנון של המגרשים הסמוכים ובכדאיות הכלכלית של פרויקטים אלו. כמו כן, בינוי במרחק מצומצם שכזה פוגע גם באיכות הפרויקט המוצע ואף בתמורה הכלכלית שיסכימו לשלם רוכשי הדירות בבניין שיקום בתא שטח מס' 2. יפים לעניין זה הדברים שנקבעו על ידי הוועדה המקומית בהחלטתה מיום 13.2.2023,

לאור קידום כל הפרויקטים בסביבה ברור כי התכנון המוצע להקמת שני מגדלים במקום מגדל אחד בתכנית המופקדת אינו תכנון מיטבי אשר עלול לגרום לבינוי צפוף בצורה שתקשה עד מאד על התכנון של יתר הפרויקטים בסביבה.

אשר על כן, לאור האמור לעיל, תתבקש הוועדה המחוזית להורות על השבת התכנון המוצע המקורי בו תוכנן מגדל אחד ולא שניים וזאת תוך שמירה על קווי בניין משמעותיים ביחס למקרקעין בסביבה, בפרט ביחס למקרקעין ברחוב התומר 6. – הוועדה המחוזית סברה כי לאחר בחינת כל החלופות כי החלופה המציעה 2 בניינים הכוללים 4 יחידות דיור בקומה

עדיפה על חלקופה של בניין אחד הכולל 6 יחידות דיור בקומה, יש לציין כי לשם שמירה על אותם יחידות דיור המבוקשות יהיה צורך בניין גבוה בצורה משמעותית מהתכנית המופקדת.

חלופה זו אינה מונעת את האפשרות להצעה של מתחם לפינוי בינוי בחלקות שמצפון.

45. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שלחלופין, וככל שיחולט שאין לשוב לתכנון המוצע המקורי לפיו יוקם מגדל אחד בלבד מכוחה של התכנית המופקדת, הוועדה המחוזית הנכבדה תתבקש להורות על הגדלת קו הבניין הצפון-מזרחי בתא שטח מס' 2 מקו בניין של 3 מטרים לקו בניין של כ-9 מטרים וזאת על מנת שלא לפגוע באפשרויות התכנון בפרויקט אותו מקדמת המתנגדת ברחוב התומר 6 ובאיכות חייהם של הדיירים במקרקעין אלו.

כפי שיפורט להלן, בשל הצורך בבניית בניינים רבי קומות הן בשטח התוכנית והן בפרויקטים אותם מקדמת המתנגדת בסמיכות מיידית לתכנית המופקדת, נדרש לשמור על מרחקים סבירים.

מאליו מובן כי מרחק של 3 מטרים בלבד בקו הבניין הצפון-מזרחי של תא שטח מס' 2 יפגע באיכות התכנון ובכדאיות הכלכלית של פרויקט ברחוב התומר 6 ואף ישפיע לרעה על איכות חייהם של הדיירים הקיימים ברחוב התומר 6 ואף ברוכשי הדירות בפרויקט שיוקם מכוח התכנית המופקדת- לאור החלופה החדשה המוצעת יחצוף בין המתחמים כביש חדש והמרחקים המוצעים יהיו סבירים.

46. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהחניות הציבוריות - בד בבד עם האמור בסעיפים 1-3 לעיל, אנו מבקשים שלא לאפשר בתוכנית קיומן של חניות ציבוריות. לחלופין בלבד אנו מבקשים שייקבעו בתוכנית הוראות היוצרות הפרדה מוחלטת של החניה הציבורית (ככל שתהיה) מהחניה הפרטית של הבעלים והדיירים. כלומר חנייה נפרדת לחלוטין, כולל כניסה ויציאה, אשר תירשם ע"ש העירייה והיא שתהא האחראית המלאה לתחזוקתה. בהקשר זה, אנו מבקשים להבהיר כי לא יעלה על הדעת להטיל על הבעלים (והדיירים העתידיים) אחריות לתחזוקת חנייה ציבורית ואת העלות שלה. ההפרדה בין החניונים נחוצה גם כדי למנוע בעיות עתידיות של שימוש בחניה ציבורית למטרות עירוניות אחרות, העלולות לגרום להפרעה בחניית הבעלים ואף למטרד. אין מניעה להפריד בין החניונים אך מדובר על נושא תפעולי שיקבע בהתאם לתכנון המפורט, לא ניתן להציע כניסות נפרדות לחניונים.

47. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שגובה החניות - אנו מבקשים ככל הניתן להגביה את גובה החניה שתוכננה, כך שניתן יהיה להשתמש בה להובלות מהדירות ואליהן, לאמבולנס במקרה חירום וכיוצ"ב או לחלופין לקבוע לפחות 2-3 חניות תפעוליות. האתגר בכניסת משאיות לחניון היא בתכנון הכניסה לחניה ורוחב הרמפות ולא בטוח שניתן להציע זאת בתכנון המוצע- יש לבחון את האפשרות לאפשר זאת.

48. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית לא מתייחסת לנזק שייגרם לציבור בזמן גריעת החניות הציבוריות עד להקמת הפרוייקט- יש לבחון אפשרות להוסיף למסמכי התכנית כי

תנאי לביטול החניות החיצוניות יהיה בניה בפועל של חניות חליפיות בתת הקרקע, ככול והתכנית מציעה בינוי פינוי ואז בשלב הראשון יבנה הבניין על החניון הקיים תיבחן האפשרות לפתיחת החניון עם השלמתו טרם בניית הבניין.

49. **לדחות** את ההתנגדות העניין שמבקשים לייצר בפרויקט חניון ציבורי גדול יותר שיכול לשמש פרוייקטים שלא יבצעו התחדשות עירונית – לאור מיקום הפרוייקט לא נכון לייצר חניה ציבורית נוספת מעבר לחניות שמבוטלות.

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

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1219724
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	גוף ציבורי הרשות לפיתוח ירושלים
עורך התכנית :	הלוי אורי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	30/07/2024
כתובת	האומן , תלפיות תעשייה מתחם משרד הרישוי- בין הרחובות האומן, דרך משה ברעם והתעשייה

גוש	חלקה	בשלמות
30129	27	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/12/2024	לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, ואשר צפויה לתרום לחיזוק שער הכניסה הדרומי אל רובע תלפיות בהתאם לתכנית האב שאומצה על ידי הוועדה בשנת 2021. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן : 1. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות לתחנת המשטרה המוצעת בתכנית, אשר עתידה להחליף את התחנה הקיימת ברחוב התנופה (במבנה שכור), כחלק מהפרישה המבצעית של משטרת ישראל בדרום העיר, כפי שהוצג בדיון. עם זאת, אין באמור הצדקה לצמצום היקף השטחים לשימושי מסחר, תעסוקה ומגורים ביחס להיקפים שנקבעו בתכנית האב. על כן, הוועדה קובעת כי התכנית תציע היקף של 490% משטח המגרש למגורים (כ-38,190 מ"ר, כ-338 יח"ד), 300% משטח המגרש לתעסוקה (כ-23,382 מ"ר) ו-60% משטח המגרש למסחר (כ-4,676 מ"ר). 2. בהמשך לאמור, בהתחשב בהיקף ההפרשות המוצע בקרקע לשימושים ציבוריים (תחנת המשטרה ובית הספר) העומד על היקף של כ-60%, ניתן לממש שטחים אלו על ידי הגבהת שני המבנים בתא השטח המרכזי ל-34 קומות. הוועדה סבורה כי מדובר בתוספת התואמת את מגמות התכנון במרחב, וכי במסגרת מכלול השיקולים והצורך האזורי בתחנת משטרה במיקום זה, גובה הבינוי האמור הוא סביר ומקובל. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 3. כמו כן יורחק המגדל המוצע בתא השטח 201 לשימושי מסחר ותעסוקה ממגדל המגורים הסמוך בתא השטח 101 כפי שהוצג. 4. קווי הבינוי יותאמו לבינוי המוצע ולמרחב הציבורי שהוצג בהנחיית לשכת התכנון, לרבות הכיכר המוצעת בפינה אשר תקבע בייעוד כיכר עירונית ושביל המחבר ממנה אל הרחוב החדש המוצע. יקבעו הוראות אשר יבטיחו דופן פעילה כלפי הכיכר והשביל. איכות הסביבה 5. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ הסביבה של לשכת התכנון, ותיקון התכנית בהתאם להערותיו, לרבות לעניין תנאים בהליך הרישוי, בהנחיית לשכת התכנון. 6. לעניין תחנת התדלוק הקיימת בחלקה 30 מצפון לשטח התכנית, הוועדה תציין כי היא מיועדת להריסה במסגרת תכנית מס' 101-1236736 (אשר נקלטה לאחרונה בלשכת התכנון). על כן, הוועדה מחליטה כי ניתן להמשיך ולקדם את השימושים המוצעים בתכנית שבענייננו, בכפוף להתניה שנקבעה בהוראות התכנית. בנוסף, הוועדה קובעת כי במקרה זה ניתן לצמצם את רדיוס מגבלות הבינה מתחנת

תדלוק, בהתאם לסמכותה, לאחר שהשתכנעה כי בהתאם לאופי הרובע המתגבש העובר תהליך של התחדשות עירונית ותוספת שימושי מגורים ושימושים ציבוריים אחרים, הוועדה סבורה כי ניתן לצמצם את המרחקים הנדרשים מתחנת התדלוק בהתאם לגמישות הקבועה בתמ"א 18. בהמשך לאמור הוועדה קובעת כי רדיוס המגבלות יעמדו על 72 מ' ועל 36 מ' מנקודות המדידה בתחנת התדלוק. בנוסף, הוועדה קובעת כי תא השטח 301 ייקבע בייעוד משולב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

7. הוועדה תוסיף ותציין בהקשר זה כי תא שטח 101 ממוקם אף הוא בתחום מגבלות הבניה מתחנת התדלוק ומוצע בו בינוי למגורים בתחום רדיוס 36 מ' מתחנת התדלוק. הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת מיקום המגורים ביחס לרדיוס המגבלות, בהתחשב במיקום המגורים ממפלס קומה 7 ומעלה בלבד. ככל שיידרש בהתאם לממצאי הבדיקה, הבינוי למגורים יוסט כך שלא יימצא בתחום רדיוס 36 המטרים מתחנת התדלוק.

8. הוועדה תציין כי בהתאם לתמ"א 18 יש להסיט את המגרש המיועד לשימושים רגישים מתחום רדיוס המגבלות. עם זאת, במקרה שבענייננו מדובר ביעוד מעורב, למגורים מסחר ותעסוקה, וכי השימושים הנוספים אינם שימושים רגישים. מאחר שכך, הוועדה סבורה כי לא נדרש לצמצם את שטח המגרש, אלא להשאירו במלוא היקפו, כפי שמוצג בתכנית המוצעת, תוך הצגת שני קווי בניין לכיוון תחנת הדלק. קו הבניין המוצע בתכנית יקבע כקו בניין למסחר ותעסוקה, ויתווסף לתכנית קו בניין למגורים במרחק של 36 מ' מנקודות המדידה של תחנת התדלוק.

9. תנאי בהליך הרישוי יהיה היתר הקמת מקור קרינה מהמשרד להגנת הסביבה.

10. תנאי בהליך הרישוי יהיה בדיקת אקלים הרוח והטמעת אמצעים למיתון רוח.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת נספח לניהול מי הנגר בהתאם להנחיות שינוי 8 לתמ"א 1.

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד הביטחון לעניין גובה הבינוי.

13. תנאי בהליך הרישוי יהיה סקר שימושים שיוכן בהתאם להנחיית המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא ויאושר על ידה.

14. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לעניין בדיקות הקרקע (לרבות תכנית הדיגום) והתייעצות עם רשות המים בהתאם להנחיות תמ"א 1 לאזור חשוד בזיהום מי תהום.

15. תיקבע בהוראות התכנית חובת שתילת עצים בהנחיית לשכת התכנון.

16. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, ואישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה. כמו כן תנאי בהליך הרישוי יהיה הטמעת הפתרונות האקוסטיים בתיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.

17. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי ותכנית הנדסית לאיסוף מי הנגר והחדרתם או השהייתם, לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

18. ייקבע בהוראות התכנית כי כל התשתיות בתחום התכנית יהיו בתת הקרקע, לרבות מבנה שנאים ככל שיידרש.

תנועה וחניה

19. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום מול יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות לעניין התוואי המדויק ורוחב הדרך המוצעת, ביחס לתכנית המקודמת בחלקה 1 המצרנית והבטחת מדרכות ברוחב של 3 מטרים לפחות לאורך רחוב

האומן. הדרך הדרומית תקבע כך שתובטח מדרכה ברוחב 2 מטרים בחלק הדרומי. 20. תקן חניה לכל השימושים יקבע בהתאם לתקן התקף עבור אזור עתיר תחבורה ציבורית. בנוסף תקבע חניה תפעולית וחניה עבור רכבים מבצעיים עבור המשטרה. 21. בהתאם להמלצת יועץ התחבורה של הוועדה, ייקבע בהוראות התכנית כי היציאה מתחנת המשטרה לרחוב פייר קניג תתאפשר בפניה ימינה בלבד, וכי לא תתאפשר פניה שמאלה. ייקבע לעניין זה סעיף סטייה ניכרת בהוראות התכנית. 22. יש לבטל את האפשרות לקומת חניה חלקית מעל מפלס הקרקע. כללי 23. יש להציע שטחי ציבור בהיקפים ועבור שימושים בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים. הוראות התכנית יעודכנו על פי הנחיות לשכת התכנון לעניין הפרשות מבונות. 24. ייקבע בהוראות התכנית סעיף הפקעה לפיו השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין. 25. יש לקבוע בטבלה 5 להוראות התכנית בשורה נפרדת את היקף השטחים המוצעים לשימוש עבור תחנת המשטרה. 26. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי ברישוי יהיה הגשת תכנית פיתוח למרחב הציבורי בתיאום עם מהנדס העיר. 27. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים. 28. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת. 29. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי, לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי. 30. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים והטמעת הנחיות תכנית האב ותכנון חושב רישוי בתיאום עם לשכת התכנון. 31. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון. 32. 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 תוקפן של זכויות הבניה מכוח תכנית זו. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה. 33. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	11/12/2024

מכיוון שהתכנית מוגשת על ידי המדינה יבוטל סעיף בהחלטה לעניין של הגשת כתב שיפוי. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : נספח הבינוי מציג ריבוי מעברים הגוזלים שטח בינוי, המנותבים לייעוד דרך המוביל לכביש ללא מוצא. אין צורך בריבוי מעברים אלו. יש לצמצם 2 שבילים צפוני ואמצעי ולהשאיר את השביל הדרומי כמסומן בתרשים ולסמנו בייעוד שביל בתשריט מצב מוצע. פרוגרמה וצרכי ציבור בתא שטח 301 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בגודל שטח 4,897 מ"ר, בשטח זה יוצע ביי"ס (ללא קביעה לאיזה שלב חינוך), וכן לשמור שטח קרקע של כ-1 דונם עבור מגרש ספורט עבור ביה"ס. בנוסף, ישולב במגרש 301 בית כנסת בשטח 500 מ"ר, אשר יכול להיבנות כחלק ממבנה ביה"ס בקומת הקרקע עם כניסה נפרדת. יש לקבוע בתא שטח הנ"ל שימושים גמישים לחינוך, חברה, קהילה ומבני דת, על מנת להוסיף במידת האפשר גם כיתות מעון יום, כיתות גן, מועדון נוער וכן שימושים נוספים, ככל שנפחי הבינוי יאפשרו. בכל מקרה כל תכנית בינוי שתקודם בשטח מגרש 301 תכלול התייחסות והיתכנות לכל השימושים הכלולים בו ובראש ובראשונה ביי"ס ושימושי החינוך, ובאישור מהנדס העיר 25/09/2024 לפי עקרונות תכנית האב, יש להקצות שטח ציבורי מבונה ביחס של 10 מ"ר לכל יחיד מוצעת. אמנם מבחינת שירות לציבור מוצע שטח עבור תחנת משטרה, אולם שטח זה עונה על צורך כלל עירוני ורובעי ולא על צורך של תושבי המתחם והשכונה. לפיכך על פניו, יש להקצות שטח ציבורי בנוי בסך 2,170 מ"ר. עם זאת, בהתחשב בכך שחלק מהשטח הופקע כבר בתכנית המאושרת 71951 לדרך (מגרש 116), הוחלט שיוקצה שטח בהיקף של 50% מתוך השטח הבנוי שאמור להיות מוקצה, כלומר שטח בנוי בגודל 1,085 מ"ר. בהתאם לכך, יש להקצות שטח ציבורי בנוי בגודל 1,085 מ"ר עבור מינהל חברה וספורט, שימשש לפעילות ספורט כגון מרכז לטניס שולחן, מרכז לאמנויות לחימה, מרכז לשחמט וכד'. לצורך שילוב שטח זה יש לקבוע גובה תקרה של 6 מ' לפחות ושטח סטריילי ללא עמודים ככל הניתן. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור ומינהל חברה, תרבות וספורט. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. 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 הציבוריים בקרקע ובהפרשות מבונות יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.	

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".

אין בתכנית המוצעת כל התייחסות לשצ"פים על הקרקע או על הגגות של קומות המסד. תכנית האב מתייחסת לנושא זה, בטבלה 4.1 סעיף ה' 16, שם מצוין כי גגות המסד יתוכננו כגגות פעילים ששטחם יתחלק בין שימושי המגורים ומבני הציבור, ובין השאר מומלץ שיתוכננו בהם פתרונות לבתי גידול לעצים וצמחיה, כגגות ירוקים ו/או חומים, אשר יתרמו למיתון אפקט "אי החום העירוני", ובהתאם לכך מומלץ כי 30%-40% משטחם יהיה מכוסה צמחיה. יש לנסח סעיף בעניין זה בהוראות התכנית.

התכנית מציעה שטח ציבורי בנוי למשטרה, אם כי לא מצוין מה השטח הבנוי המוצע לשימוש זה. בפרוגרמה הכלולה במסמכי התכנית מצוין שהשטח הבנוי הנדרש עבור תחנת משטרת מוריה הוא 5,500 מ"ר. יש לעגן זאת במסמכי התכנית.

בינוי ואדריכלות:

על הבינוי להיצמד לקו בניין 0 בחזיתות הפונות לרחוב האומן ופייר קניג בהתאם לתוכנית האב, על החזית להיות רציפה בהתאם למפורט בתוכנית האב.

בניין a (המסד והמגדל) נסוג מחזית רחוב האומן. יש לתכנן חזית פעילה המשכית ורציפה לרחוב, כאשר תוצע נסיגה של 4 מ' מחזית הרחוב עבור מגדל המגורים.

תנאי להפקדת התוכנית תהא השלמת שני חתכי אורך מלאים לרבות הקשר על רחוב התעשייה והכניסה המתוכננת לבית הספר.

מדרום מערב לרחבה המתוכננת (צומת פייר קניג/האומן) נותר שטח לא מפותח. יש לבחון הוספת שטח מסחרי אשר למעשה יחבר בין שתי המאסות ויציע דופן משלימה לכיכר. בנוסף, יש לבחון מעבר רגלי/ממוכן ממפלס הרחבה אל מפלס כביש השירות האחורי.

תשתיות ופיתוח:

יש להבטיח שהכניסות למבנה יהיו מפולסות יחד עם המדרכה הקיימת ברחוב כל שיאפשרו מעבר רציף והמשכי.

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 התוכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') 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.

יש לקבוע הוראות בתקנון לעניין פיתוח, שתילת צמחיה ונטיעת עצים בתחום המגורים באופן שיבטיח עומק לנטיעה ואזורים מגוננים איכותיים, יש להוסיף בהוראות תנאי להיתר הצגת תוכנית פיתוח מפורטת, מתואמת ומאושרת ע"י אדריכל העיר ושפ"ע.

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, יש לתקן את סעיף 6.3.1 בהוראות התוכנית

לעניין אשפה ואצירתה.

לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע

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.

יש להטמיע בהוראות התוכנית סעיפים בנושא שילוט ואישורם ע"י אדריכל העיר.

יש להטמיע סעיפים בדבר תיאום עיצוב אדריכלי, חומרי חיפוי ופיתוח עם מהנדס העיר או מטעמו.

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.

אין למקם שילוט תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום עם מהנדס העיר או מטעמו.

איכות סביבה :

בסמוך לתחום התכנית ממזרח, בחלקה 30 בגוש 30129 קיימת תחנת דלק. לפי תמ"א 18 יש לשמור על מרחק מינימלי של 36 מ' בין התחנה לשימושי מגורים ו-72 מ' בינה לבין שימוש ציבורי קולט קהל. לאור זאת, ולפי המסומן בתשריט המוצע, לא יהיה ניתן להפעיל את בית הספר והשימושים הציבוריים הנוספים בתאי שטח 301 ו-101 עד אשר תפונה תחנת הדלק הנ"ל (כמוזכר גם בסעיף 6.4.2 בהוראות התכנית). יש לקחת זאת בחשבון ולהתייחס לכך בעניין השלבויות. יש לבחון האם וכיצד ניתן לקבוע התנייה למתן היתר לשטחי המגורים בתא שטח 101.

לאור חשש לזיהום קרקע יש להשלים כתנאי להפקדה סקר היסטורי ותכנית דיגומים.

המחלקה לא מקבלת את האמירה הכללית שאינה מתוקפת ומציגה באופן חד משמעי את הקרינה החזויה. יש להשלים את הנושא ולהגיש דוח סקר/חיזוי קרינה ממקורות משטרתיים לבדיקה ואישור המחלקה.

היתר הבנייה למשטרה יינתן בהתאם להיתר הקמת מקור קרינה מטעם המשרד להגנת הסביבה.

רוחות- על פי בדיקת המסמך עולה כי קיימת חריגה מהקריטריון לנוחות מכאנית במפלס הולכי הרגל ברוב שטחי התכנית : במעברים בין המבנים- היכן שמתוכננות, בין היתר, חזיתות מסחריות, בצפון התכנית ובדרום התכנית.

על כן, על התכנית להציג אמצעים למיתון הרוח

הבדיקה לא בוצעה על גבי הגגות המרקמים שאמורים להיות בעלי שימוש ושהות של בני אדם. יש להשלים את הבדיקה.

לתכנית הוכן תשריט ניקוז המציג את שטחי האיגום בשטח התכנית.

בהתאם להנחיות תמ"א 1/8 התכנית נדרשת (בנוסף לתשריט) בהכנת נספח ניהול מי

נגר. יש לשים לב כי אזור התעשייה תלפיות הכולל את התכנית המוצעת מסומן כבעל רגישות להחדרת מי נגר עילי ובמידה ורוצים לבצע החדרה, נדרשת התייעצות עם רשות המים.

לתכנית הוגש סקר היסטורי הכולל תכנית דיגום. הסקר אושר על ידי המשרד להגנת הסביבה

הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית

המחלקה מבקשת להטמיע את ההנחיות הסביבתיות להיתר המופיעות בנספח הסביבתי בעמודים 93-101.

יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה סקר שימושים שיוכן בהתאם להנחיית המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא ויאושר על ידה. יש לבחון כבר בשלב ההיתר (כשהתניה לפינוי תהייה לקראת טופס אכלוס) את נושא פינוי המטרדים.

יש לקבוע כי היתר הבנייה לתא שטח 201 למשטרה יינתן בהתאם להיתר הקמת מקור קרינה מטעם המשרד להגנת הסביבה.

יש לקבוע כי תנאי להיתר יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לעניין בדיקות סקר קרקע.

תעסוקה כהגדרתה יכולה לכלול חומרים מסוכנים ועל מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים לתעסוקה, 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.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדל בתכנית בתא שטח 101 יחויב בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן בנייה ירוקה, מבנה המשטרה בתא שטח 201 יחויב בעמידה של 3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה ומבנה הציבור בתא שטח 301 יחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבני המגורים וה+

משרדים, יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית הציבוריים והמרקמים יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

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 יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.

יש לקבוע 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.

בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות עבור מימוש ייצור אנרגיה בשיעור שייקבע ובהתאם להנחיות המחלקה,

השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה 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 ופותרותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין או לקומה הטכנית הכוללת מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית, כי על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכו', המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית הדרישה להקצות בחניון המוצע בתכנית, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו' ולקבוע כך בהוראות התכנית.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/הריסה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות לסקר שימושים, 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 בתכנית הבקשה להיתר.

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

סיכום

בהתאם לתכנית האב ועל פי סקירת השימושים המטרידים במסמך הסביבתי, יש להיערך כתנאי להיתר בניה ליצירת מתווה מול העסקים לפינוי השימושים המטרידים, למיגון או להסבת השימוש המטריד לשימוש העומד במרחק הנדרש.

יש להשלים את בדיקת הנושאים הבאים :

סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה

מסמך ניהול נגר

הגשת סקר קרינה

בחינה חוזרת של הרעש

בדיקת מטרדי רוחות על הגגות המרקמים

תנועה וחנייה

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

יש להסיר את הסעיף לעניין הבלטת קומת חנייה תת קרקעית בשל דירוג טופוגרפי, לא תותר חנייה מעל מפלס הקרקע.

בהינתן ויחלט על הקמתה של תחנת משטרה, יש להקצות עבורה מקומות חנייה מבצעיים בתת הקרקע או במקום סמוי מן העין כדי למנוע רעש ופגיעה בחזות המתחם. בכל מקרה אין לאפשר הקמת גדרות ומתקנים ביטחוניים למיניהם.

יש לוודא את תפקוד הכביש הפנימי שאמור לשרת גם את מגרש הדרום- מערבי – ת.ש 401.

יש לבחון מעגל תנועה עם רדיוס 2.0 מ' בכביש הפנימי מבחינת תקינות לפניית פרסה למשאיות שירות וגישה מוטורית למבנה משטרת ישראל בת.ש 201.

נדרשת התייחסות לגישה לתח"צ מהמתחם : מדרכות, מעברים, שבילי אופניים

מבני חינוך : יש לסמן כניסות לבית הספר ולגני ילדים. יש לתכנן מפרצי הורדה/העלאה עפ"י התקן בסמוך לכניסות למבני חינוך. כמו כן נדרשת התייחסות לדרכי הגעה לבי"ס מבחינת תנועתיות רכבים.

יש לתכנן מדרכות רחבות והמשכיות סביב כל המתחם ברוחב של לפחות 3.5 מ'.

יש לסמן ולהשלים בנספח התנועה סימונים מקובלים כגון : זכויות דרך, מדרכות, מיסעות, מפלסים ושימושים בכל מבנה.

יש לעדכן את נספח התנועה ואת חתכי הרחוב שיתאימו לתכנון המוצע ולמופיע בתוכנית האב תלפיות לעניין חתכי רחוב ויחסים בין קווי בניין, ארקדות, קירוי, ונסיגות.

כללי :

יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה על חלק מתחום התכנית לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה ולהטמיע את הסעיפים כמפורט להלן בהערות הטכניות.

יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לתכנית : לפיו התכנית תיפקע במידה ולא יתחילו את הבנייה בתוך 7 שנים מיום אישור התכנית.

לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

יש לקבוע תנאי טופס אכלוס ביצוע בפועל של ההפרשות המבונות לצרכי ציבור וכן פיתוח הדרכים.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל שטחי המסחר, תהא כניסה נגישה.

לאורכם של הרחובות בית היוצר ופייר קינג, תהא מדרכה רציפה.

יש להציע פתרון לציר הליכה נגיש, המקשר בין הרחובות האומן ובית היוצר.

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

יש להוסיף תוכנית נוף מפורטת לתוכנית ולהתאים את חתכי הרחוב המתוכננים למתבקש בתוכנית האב תלפיות.

יש להוסיף לנספח הבינוי התייחסות עקרונית לאצירת אשפה, כניסת ספקים, חצר משק, תכנונם והופעתם המזערית של תשתיות תת קרקעיות כמו חדרי השנאה וגנרטורים.

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, איכות סביבה, מבני ציבור, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע מדרכות וכבישים, שפ"ע עצים וגננות, עידכון בהתאם לחו"ד מידע.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בחלקות בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית.

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

נראה שחישוב השטחים לא נכון יש סטייה של כ-1000 מ"ר בשטח התוכנית לבין שטח החלקה קו כחול זהה לגבול החלקה.

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ואו חלוקה בהסכמה על חלק מתחום התכנית לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף 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, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ואו יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. - יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תאי שטח 101 ו-202)

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.

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

רישום:

- יש להעביר את הערה "תא שטח 201 יירשם על שם מדינת ישראל" בס' 6.3.2 תחת פרק זה.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מציעה הקמת מתחם מעורב שימושים בשטח משרד הרישוי ברובע מתחדש תלפיות, הכולל מגדל בן 20 קומות לטובת תעסוקה, מסחר ומשטרה ושני מגדלים בני 29 קומות למגורים, ותעסוקה מעל 5 קומות מסד לתעסוקה ומסחר ומבנה בן 6 קומות עבור מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ, להלן:

1. שינוי יעוד קרקע ממסחר ותעסוקה למגורים מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שטח למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
3. קביעת סה"כ 336 יח"ד למגורים (שטח יח"ד ממוצעת- 113 מ"ר מירבלי).
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת זכויות בניה.
6. קביעת הוראות בניה ושימושים.
7. קביעת הוראות למבנים להריסה.
8. קביעת הוראות לטיפול בעצים לשימור/להעתקה/לכריתה.
9. קביעת הוראות למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.
10. קביעת הוראות לזיקות הנאה.

מצב מאושר:

תכנית 71951 משנת 2016, התכנית ייעדה את שטח המתחם לדרך מאושרת, מבנים ומוסדות ציבור ומסחר ותעסוקה. התכנית חילקה את שטחה לתאי שטח הבאים:

ת.ש: 301 מבנים ומוסדות ציבור: מבנה ציבורי בן 5 קומות.

ת.ש: 501 מסחר ותעסוקה: מבנה בן 18 קומות.

ת.ש: 116 דרך מוצעת בין משה ברעם לרחוב האומן.

ת.ש: 502 מסחר ותעסוקה: מבנה בן 12 קומות.

ת.ש: 613 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור: מבנה בן 18 קומות.

מצב קיים:

מתחם משרד הרישוי- שטח התכנית ברובו בפועל מתפקד כמגרש חנייה גדול. ביתרת השטח מבנה משרד הרישוי. בחלקו הדרום מזרחי לכיוון דרך משה ברעם, כביש המחבר בין רח' האומן לרחוב משה ברעם. ממערב לשטח הכביש קיים שטח פתוח. בשטח התכנית קיימים עצים בוגרים.

התוכנית הופקדה בתאריך 25/07/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 23/09/2025.

לתוכנית הוגשה 1 התנגדות:

התנגדות מספר 1:

הוגשה ע"י נציגות וועד בעלי העסקים מתחם היוצר, אסף חמו, דורון ברבש, יניב קוטלר, מוריס ברדוגו, שי בן גיגי, יונתן מקיאס.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתחם היוצר, שנמצא מדרום מערב לשטח התכנית דנן, מבוסס על אזור חנייה בשטח התכנית בנדון ומהווה אזור תפעולי למוסכים ולעסקים במתחם. מבקשים לקבוע בשלביות התכנית מתן פתרון חנייה חליפי לחנייה הקיימת בפועל ע"י שתי אופציות:
- א. שימוש בשטח הדרך העתידית בחנייה למתחם היוצר לתקופה של 5 שנים ע"י הסדרי תנועה.

- ב. לאפשר לבאי מתחם היוצר לחנות בשטח העתידי המיועד לבית ספר שיישאר ריק עד למימוש, לתקופה של 5 שנים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. לדחות את ההתנגדות בדבר מציאת פתרון זמני לשטח תפעולי לרבות חנייה זמניים עבור מתחם בית היוצר הסמוך בדרך דרך או שטח חום: הסדרי תנועה הזמניים המבוקשים בתחום דרך/ שטח מיועד למבנים ומוסדות ציבור ייבחנו ויטופלו מול הגורמים העירוניים המוסמכים לכך, ולא במסגרת התכנית.
2. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1293620
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	סמחוב חיים
עורך התכנית:	זוסמן אבשלום
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	01/10/2024
כתובת	הרב פניז'ל -11-9-7,5, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	7	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/03/2025	לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית בכפוף למפורט הלן: 1. על פי תצלומי אוויר נראה כי יש עבירות בניה בשטח שלא הוצגו במסמכי התכנית. יש לערוך את נספח הבינוי באופן שיציג בבירור את מיקום והיקף חריגות הבניה והטיפול המוצע בהם להכשרה או להריסה. יש להוסיף לנספח הבינוי טבלה המפרטת את היקף שטחי הבניה המאושרים בהיתר, את היקף עבירות הבניה מוצעות להכשרה, וסך זכויות הבניה החדשות המבוקשות בתכנית. 2. כל השטחים אשר נבנו ללא היתר ואינם ניתנים להכשרה יסומנו להריסה. תנאי בהליך הרישוי עבודות יהיה ביצוע כל ההריסות המסומנות בתכנית על ידי מבקש ההיתר. 3. תותר תוספת יחידות דיור חדשות בכפוף למתן פתרון חניה. מובהר בזאת כי מספר יח"ד יצומצם בהתאם למספר מקומות חנייה אותם ניתן לספק במגרש, פתרון החניה יתואם עם אגף תוש"ה. 4. תותר תוספת בניה מעל המבנים הקיימים, יצירת קומת מרתף ותוספת בכפוף לקו בניין. לא תותר הרחבה של הבניה מעבר לקו בניין הקיים בכל מבנה לכיוון מערב בשל הקרבה לבניינים שכנים ממערב למעט לצורך תוספת עמודת ממ"דים בלבד. מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון. 5. יש להציע ממ"דים או חדרים מחוזקים עבור כל יחידות הדיור הבניין. 6. יש לצמצם את ההרחבות במרתף ובחזית האחורית הקבורה ולהציע במקומם מחסנים. 7. לא תותר הכשרת בינוי בקו בניין 0. המחסן הקיים בחזית דרום מערבית יסומן להריסה. 8. יש להגיש חוות דעת מהנדס לעניין התוספת המוצעת מתחת לבניין הקיים ובשטח

מילוי בתת הקרקע. 9. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף בגין ניהול מי נגר בהתאם להוראות תמא/ 1. 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית המוצעת מבקשת להוסיף 6 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. ש להציע פתרון חנייה מלא בתחום המגרש בתיאום עם אגף תושי"ה. במידה ואין פתרון חניה, יש לבטל את כל יח"ד החדשות המוצעות, ניתן לבחון תוספת דיוריות במקום תוספת יחידות דיור. מוצעת תוספת בניה בצד המערבי של הבניינים, אשר מצמצמת את המרווח בינם לבין שורת הבניינים ממערב. לא תותר הרחבה של הבניה מעבר לקו הבניין הקיים בכל מבנה לכוון מערב. קווי הבניין יסומנו עפ"י קונטור המבנה ותוספת הבניה המוצעת בתשריט ובנספח הבינוי. יש לסמן מידות לקווי הבניין המוצעים. התכנית מציעה הרחבות והשלמה של המרווחים בין 4 בניינים קיימים באופן שמייצר בניין רכבת ארוך. חפירת הקומה מייצרת יח"ד והרחבות שקבורות בחזית האחורית. יש לבחון הרחבות מסודרות שישאירו מרווחים בין הבניינים, והנמכת מפלס הקרקע בין הבניינים, ובאופן שיאפשר אור ואוויר גם מכוון צפון ודרום ולא ייווצר מראה של מבנה רכבת לחזית הרחוב. בהמשך לנ"ל, ליח"ד הקיימות אין מחסנים ובתחום המגרש נבנו מחסנים ללא היתר. יש לבחון לצמצם את ההרחבות ויח"ד בקומה 3.00-, ובחזית האחורית הקבורה, להוסיף שורת מחסנים עבור יח"ד בכל בניין. יש להשמיט סימון קו בניין עבור מחסן. יש לסמן מחסן קיים בקן אפס לגבול המגרש הדרומי להריסה. לא תותר בניה בקו בניין אפס. בהמשך לנ"ל, יש לסמן את כל הבניה שאינה מוסדרת בתחום התכנית להריסה בתשריט ובנספח הבינוי ולהוסיף הוראות בתקנון. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה או הכשרת עבירות בניה הקיימות ביח"ד	11/12/2024

המבקשת הרחבה.

יש להבהיר בתכניות בנספח הבינוי את הכניסות לבניינים וליח"ד, פירוט השימושים בדירות, מיקום הממ"דים לכל דירה.

יש להבהיר בנספח הבינוי את אופן הגישה לגג לכל הדיירים. תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית.

השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה ואגף שפ"ע – מח' גננות, עצים ותכנון.

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

תקנון

סעיף 1.7 – להשלים נתונים. נספח בינוי מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים.

סעיף 4.1.2א(3) קווי בניין – יש להשמיט קו בניין למחסן.

תשריט

יש לסמן עבירות בנייה להריסה.

יש לציין מידות לקווי בניין. נספח בינוי יש לציין באופן ברור מיקום הממ"דים בכל דירה. יש לסמן באופן ברור כניסה לכל דירה. יש לציין במלל על גבי התכניות פירוט השימושים בתכניות הדירות. יש להציג ברקע תכנית הפיתוח בתכנית המדידה את המלל באופן ברור. יש לסמן קק"ט בחתכים וחזיתות.	
לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית בכפוף למפורט הלן: 1. על פי תצלומי אוויר נראה כי יש עבירות בניה בשטח שלא הוצגו במסמכי התכנית. יש לערוך את נספח הבינוי באופן שיציג בבירור את מיקום והיקף חריגות הבניה והטיפול המוצע בהם להכשרה או להריסה. יש להוסיף לנספח הבינוי טבלה המפרטת את היקף שטחי הבניה המאושרים בהיתר, את היקף עבירות הבניה מוצעות להכשרה, וסך זכויות הבניה החדשות המבוקשות בתכנית. 2. כל השטחים אשר נבנו ללא היתר ואינם ניתנים להכשרה יסומנו להריסה. תנאי בהליך הרישוי עבודות יהיה ביצוע כל ההריסות המסומנות בתכנית על ידי מבקש ההיתר. 3. תותר תוספת יחידות דיור חדשות בכפוף למתן פתרון חניה. מובהר בזאת כי מספר יח"ד יצומצם בהתאם למספר מקומות חנייה אותם ניתן לספק במגרש, פתרון החניה יתואם עם אגף תוש"ה. 4. תותר תוספת בניה מעל המבנים הקיימים, יצירת קומת מרתף ותוספת בכפוף לקו בניין. לא תותר הרחבה של הבניה מעבר לקו בניין הקיים בכל מבנה לכיוון מערב בשל הקרבה לבניינים שכנים ממערב למעט לצורך תוספת עמודת ממ"דים בלבד. מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון. 5. יש להציע ממ"דים או חדרים מחוזקים עבור כל יחידות הדיור הבניין. 6. יש לצמצם את ההרחבות במרתף ובחזית האחורית הקבורה ולהציע במקומם מחסנים. 7. לא תותר הכשרת בינוי בקו בניין 0. המחסן הקיים בחזית דרום מערבית יסומן להריסה. 8. יש להגיש חוות דעת מהנדס לעניין התוספת המוצעת מתחת לבניין הקיים ובשטח מילוי בתת הקרקע.	

9. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף בגין ניהול מי נגר בהתאם להוראות תמא/ 1. 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית.	
לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית בכפוף למפורט הלן: 1. על פי תצלומי אוויר נראה כי יש עבירות בניה בשטח שלא הוצגו במסמכי התכנית. יש לערוך את נספח הבינוי באופן שיציג בבירור את מיקום והיקף חריגות הבניה והטיפול המוצע בהם להכשרה או להריסה. יש להוסיף לנספח הבינוי טבלה המפרטת את היקף שטחי הבניה המאושרים בהיתר, את היקף עבירות הבניה מוצעות להכשרה, וסך זכויות הבניה החדשות המבוקשות בתכנית. 2. כל השטחים אשר נבנו ללא היתר ואינם ניתנים להכשרה יסומנו להריסה. תנאי בהליך הרישוי עבודות יהיה ביצוע כל ההריסות המסומנות בתכנית על ידי מבקש ההיתר. 3. תותר תוספת יחידות דיור חדשות בכפוף למתן פתרון חניה. מובהר בזאת כי מספר יח"ד יצומצם בהתאם למספר מקומות חנייה אותם ניתן לספק במגרש, פתרון החניה יתואם עם אגף תוש"ה. 4. תותר תוספת בניה מעל המבנים הקיימים, יצירת קומת מרתף ותוספת בכפוף לקו בניין. לא תותר הרחבה של הבניה מעבר לקו בניין הקיים בכל מבנה לכיוון מערב בשל הקרבה לבניינים שכנים ממערב למעט לצורך תוספת עמודת ממ"דים בלבד. מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון. 5. יש להציע ממ"דים או חדרים מחוזקים עבור כל יחידות הדיור הבניין. 6. יש לצמצם את ההרחבות במרתף ובחזית האחורית הקבורה ולהציע במקומם מחסנים. 7. לא תותר הכשרת בינוי בקו בניין 0. המחסן הקיים בחזית דרום מערבית יסומן להריסה. 8. יש להגיש חוות דעת מהנדס לעניין התוספת המוצעת מתחת לבניין הקיים ובשטח מילוי בתת הקרקע. 9. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף בגין ניהול מי נגר בהתאם להוראות תמא/ 1. 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.	

12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית.	
לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית בכפוף למפורט הלן: 1. על פי תצלומי אוויר נראה כי יש עבירות בניה בשטח שלא הוצגו במסמכי התכנית. יש לערוך את נספח הבינוי באופן שיציג בבירור את מיקום והיקף חריגות הבניה והטיפול המוצע בהם להכשרה או להריסה. יש להוסיף לנספח הבינוי טבלה המפרטת את היקף שטחי הבניה המאושרים בהיתר, את היקף עבירות הבניה מוצעות להכשרה, וסך זכויות הבניה החדשות המבוקשות בתכנית. 2. כל השטחים אשר נבנו ללא היתר ואינם ניתנים להכשרה יסומנו להריסה. תנאי בהליך הרישוי עבודות יהיה ביצוע כל ההריסות המסומנות בתכנית על ידי מבקש ההיתר. 3. תותר תוספת יחידות דיור חדשות בכפוף למתן פתרון חניה. מובהר בזאת כי מספר יח"ד יוצמצם בהתאם למספר מקומות חנייה אותם ניתן לספק במגרש, פתרון החניה יתואם עם אגף תוש"ה. 4. תותר תוספת בניה מעל המבנים הקיימים, יצירת קומת מרתף ותוספת בכפוף לקו בניין. לא תותר הרחבה של הבניה מעבר לקו בניין הקיים בכל מבנה לכיוון מערב בשל הקרבה לבניינים שכנים ממערב למעט לצורך תוספת עמודת ממ"דים בלבד. מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון. 5. יש להציע ממ"דים או חדרים מחוזקים עבור כל יחידות הדיור הבניין. 6. יש לצמצם את ההרחבות במרתף ובחזית האחורית הקבורה ולהציע במקומם מחסנים. 7. לא תותר הכשרת בינוי בקו בניין 0. המחסן הקיים בחזית דרום מערבית יסומן להריסה. 8. יש להגיש חוות דעת מהנדס לעניין התוספת המוצעת מתחת לבניין הקיים ובשטח מילוי בתת הקרקע. 9. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף בגין ניהול מי נגר בהתאם להוראות תמא/1. 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית.	

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית

הרחבת דיור ותוספת יח"ד ב 4 מבני מגורים בני 2-3 קומות עם 16 יח"ד, רחוב פניז'ל, נווה יעקב.

עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי במערך יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ג'.
- 2- קביעת שטחי בניה מירביים.
- 3- קביעת קווי בניין חדשים.
- 4- קביעת מספר קומות מירבי.
- 5- תוספת 6 יח"ד לסה"כ 22 יח"ד, בכפוף לפתרון חניה.
- 6- קביעת הוראות בינוי.
- 7- קביעת תנאים להריסת גדרות/מבנים/אלמנטים בנויים.
- 8- קביעת הוראות בגין עצים לכריתה.
- 9- קביעת תנאים בהליך הרישוי.
- 10- קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.
- 11- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 175 מ"ר.

התכנית מקודמת בסמכות מחוזית

התוכנית הופקדה בתאריך 22/08/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 21/10/2025 .

לתוכנית הוגשו 5 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

אביה אברהם

בעלת תת-חלקה מס' 11 בבית המשותף (גוש, 30647 חלקה 7)

עיקרי ההתנגדויות:

- 1- **אי עמידה בדרישות תקנון הבית המשותף** - התכנית המוצעת עומדת בניגוד לסעיף 3 לתקנון הבית המשותף, אשר קובע כי כל בעל דירה רשאי לבצע תוספת בנייה בכפוף לשמירה על חלקו היחסי באחוזי הבנייה המאושרים לחלקה – וזאת בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף. מעיון בנספח א' לתקנון עולה בבירור כי דיירי דירות הקרקע (תתי חלקה, 1, 2, 10, 11, 19, 20, 28, 29,) מחזיקים בחלקים זהים ברכוש המשותף.

- בסעיף 3 לתקנון הבית המשותף נקבע: "כל בעל דירה יהיה רשאי, בכפיפות לתנאי חוזה החכירה, להוסיף תוספת בניה לדירתו, בתחומי הרכוש המשותף, זאת בתנאי שיקבל תחילה את הסכמת מנהל מקרקעי ישראל והרשויות המוסמכות לתכנון ובנייה, ובתנאי נוסף שהשטח הכולל של דירתו ושל תוספת הבניה שביצע ו/או שברצונו לבצע לא יעלו על חלקו באחוזי הבניה המרביים המותרים ו/או המאושרים לחלקה בשלמותה. חלקו של בעל דירה באחוזי הבניה הוא כחלקה של דירתו ברכוש המשותף של הבית המשותף "בנספח א' לתקנון מפורטים החלקים ברכוש המשותף עבור כל חלוקת משנה. מעיון בנספח זה ניתן לראות כי שטח הרכוש המשותף בכל דירות הקרקע זהה (דהיינו תתי חלקה 1,2,10,11,19,20,28,29): על אף הרשום בתקנון, ועל אף פניותי אליך בנושא, בתוכנית המוצעת אתה מתעלם התעלמות בוטה מהוראות מסמכי הבית המשותף המהווים את הבסיס לחלוקת זכויות במקרקעין ואשר עליהם לא ניתן להתנות או לבטלן.

- עיון בנספח המוצע מעלה כי חלוקת השטח אינו משקף את חלקם היחסי של הדיירים תוך העדפת תתי החלקה אשר מקדמים את התכנית על חשבון ותוך דריסת זכויותיהם של יתר הדיירים בחלקה. יצוין כי מבדיקה שערכתי עלותה של הכנת תכנית נקודתית בחלוקה לסך הנהנים הנה לא יותר מכמה אלפי שקלים חדשים ואשר ככל הידוע לי ולאור ההשבחה המשמעותית מקידומה לכל בעל דירה, אני) וככל הנראה גם יתר בעלי הדירות בחלקה) נשמח להשתתף בשותפים מלאים לקידום התכנית תוך בחינת הצרכים הרלוונטיים לכל נהנה כך שבסופו של יום התכנית תאושר בצורה המהירה ביותר ללא עיכובים, התנגדויות והליכים כאלה ואחרים. מסיבה זו פניתי אליך מספר פעמים במספר דרכים וביקשתי לאזן את התוכנית שתהיה הוגנת כלפי כלל הדיירים ותעמוד בדרישות תקנון הבית המשותף, כמו גם בקשתי לקיים אספת דיירים ע"מ לנסות ולהגיע לעמק השווה אך כל פניותי נפלו על אוזניים ערלות.

2- פגיעה בשוויון והעדפה בלתי מוצדקת החלוקה המוצעת של אחוזי הבניה בתכנית נוטה באופן מובהק

לטובת דיירים מסוימים – אותם דיירים שמקדמים את התכנית – תוך פגיעה ישירה בזכויות יתר בעלי היחידות בבית המשותף. מצב זה סותר את עקרונות השיתוף וההגינות שעליהם מושתת התקנון, ומהווה הפרה בוטה של עקרון השוויון.

3- **היעדר הידברות ותום לב** - מתוך רצון כן להגיע להסכמות, פניתי מיוזמתי למבקשי הבקשה, שלחתי מכתב רשום והצעתי לכנס אספת דיירים לשם דיון בהשגת פתרון שוויוני והוגן. לצערי, כל פניותי לא נענו. ההתנהלות הבלתי משתפת אינה עולה בקנה אחד עם חובת תום הלב החלה בין שותפים למקרקעין. מצורפת להתנגדות פנייה למגישי התכנית.

4- **בקשה להורות על תיקון הבקשה** - בנסיבות אלו, אבקש מהוועדה הנכבדה להורות למבקשים לתקן את התכנית כך שתכבד את הוראות התקנון ואת זכויות כלל בעלי הדירות בחלקה. כל תכנית שתוביל לפגיעה שיטתית בזכויות יתר הדיירים – אינה יכולה להתקבל.

לאור האמור לעיל, באם לא תתוקן התכנית בהתאם להוראות מסמכי הבית המשותף, בכוונתי לפנות לכבוד המפקח על רישום מקרקעין מר רביב מייזל על מנת שיורה לעצור את התכנית לצורך שמירת זכויותי וזכויות יתר בעלי הדירות הרלוונטיים.

התנגדות מספר 2:

אריה וציפורה טרופ, ת.ז. 043469816

דייר ברחוב הרב פניז'ל 5-7-9-11

עיקרי ההתנגדויות:

היות ובתוך טווח הזמן שניתן להגשת התנגדות היו חגי תשרי, מה שהפחית בהרבה את הזמן הריאלי להתעסקות הנדרשת. והיות וקיבלנו את המכתב והפרסום רק ב 1/9 כשעליו נכתב תאריך מוקדם בשבוע וחצי (22/8), והיות וכבר ביקש אחד הדיירים הארכה ולא קיבל שום התייחסות לכך, אנו נאלצים להגיש באופן עצמאי את ההתנגדות דלהלן למרות שאנו משמשים פה לדיירים רבים שלא הספיקו להחתיים עו"ד וכן אנשים מבוגרים שאין להם גישה למערכת. במקביל אנו כן מנסים להספיק להחתיים דיירים רבים לפני סיום האפשרות להגשה, וייתכן שנספיק מחר ונגיש את כל האמור להלן בכתב התנגדות מרוכז עם יפוי כח כנדרש).

הקדמה קצרה : ראשית ברצוננו לציין כי אנו שמחים ומעוניינים ששכנינו ירחיבו את דירותיהם, ואין עינינו צרה בהרחבת דיור ושיפור חייהם, ואכן הסכמנו וחתמנו בשמחה לשכננו על בקשתם להרחבת ושיפור הדיור וכמו שכבר עשו חלק מאיתנו אך לצערנו התברר כי התוכנית שהוגשה אינה תואמת למה שנאמר לנו, ופוגעת ישירות בדיירים השייכים לחצי הבניין שלא נכלל בבקשה. בנספח הבינוי בתוכניות ובחזיתות לא קיימת התייחסות כלל וכלל לחצי מבניין המדובר שנמצא ברובו במרחק של פחות מ- 3 מטרים מהחלק שבו מבוקש שינוי התב"ע קירבה זו בין שורות הבתים משפיעה מאוד, וחייבת התייחסות, ולסבירות דעתנו קשה מאוד לדון בתוכניות כשמידע בסיסי כ"כ חשוב לא מוצג בשקיפות על התוכניות ולכן נציין בכמה נקודות מהמידע החסר:

א. מדובר במבנה ייחודי הבנוי בשתי שורות מדורגות - כל שורה מורכבת מבתיים דו משפחתיים בלבד, שורת הבתים האחת קרובה לכביש, מאחוריה שביל גישה ביניים צר (כאמור ברובו פחות מ 3 מטר) אשר ממנו מגיעים אל שורת הבתים האחורית. (ראה המחשה בנספח א') מבנה ייחודי זה תוכנן באופן מחושב הנותן את האויר והאור בצורה מאוזנת לכלל הדיירים, ולכן חשוב ביותר לשמר את המרווחים הקיימים בין הבתים הקדמיים כדי לאפשר למבנה האחורי לקבל אוויר ואור כמו שהיה עד כה (בצד מזרח).

ב. כדי לחדד את החשיבות והקריטיות של הסעיף הקודם - יש לציין כי מאחורי השורה האחורית מתנשאים שלושה בניינים רבי קומות ומבנה עירוני גבוה של בית הכנסת אשר חוסמים אור אוויר ופרטיות מכיוון זה) מערב

ג. דיירי שתי השורות הינם ועד בית אחד לכל דבר ועניין, ומדוע בתוכנית זו נמתח קו כחול המתעלם מקיומו של מחצית מהבניין?

ונסיף בזה להלן חלק מטענתנו ומהפגיעה הישירה של התוכנית בדירות ובמבנים שלנו

1- פגיעה באיכות החיים ובסביבת המגורים .

- פגיעה בפרטיות : עקב הקירבה הרבה בין בתי השכנים, כיום 2 שורות של בתים צמודי קרקע במרחק של 3-5 מטר ואינו מתוך בניין אלא דירות של כניסה פרטית 2 קומות, וברור לכולם שחסימה הרמטית של תוספת בנייה תביא להיזק ראייה, וליצירת מבטים ישירים לדירות קיימות, קירבה מוגזמת למבנים קיימים או שינוי שלא ישתלב בסביבה בצורה נכונה, ותקינה .

- חסימת אור שמש, אוויר או נוף : בנייה נוספת תהווה נזק ממשי לכל הצד של המתנגדים

- מפגעים ורעש : כיום כל רחוב זה - הינו מקור לכל מי שרוצה למצוא לעצמו שקט מכל השכונה הסואנת, וזהו הייחודיות של שביל איכותי זה, "כפר בתוך עיר", וברור שתוספת דירות תוביל לפגיעה משמעותית ביצירת רעש, זיהום אוויר, ומפגעים סביבתיים אחרים, ובפרט שאין כיום שום שירותי עירייה באזור זה של ניקיון וחשמל מסודר, עקב טענה שמקום זה מוגדר כשטח פרטי .
- השפעה על אסתטיקה וצביון השכונה : כל הצביון והאופי של רחוב זה ובפרט השביל הצר של שורת הבתים 5-7-9-11 הינה שורה בתים שאמורה להיות שקטה, צנועה, רגועה, איכותית, ולא כשוק של הוספת דיורים ותוספות בנייה.

2- טענות תכנוניות ותשתיות:

- תנועה וחניה : כיום אין בכלל מספיק חניה לכל רחוב פניז'ל.
- שטחי ציבור : פגיעה במעברים ובגרמי מדרגות שגם כך הינם צרים מדי
- היבטים בטיחותיים : צפיפות בין המבנים תקשה על גישת כוחות בטחון והצלה במקרי חירום

3- פגיעה בזכויות קנייניות וכלכליות:

- ברור לנו על פי הערכות ומידע על כך שבעקבות תוכנית זו יהיה ירידת ערך המקרקעין - כי השינוי בתב"ע יגרום לירידת ערך הנכס של המתנגד, בשל בנייה בצמוד, שינוי ייעוד קרקע סמוכה או הגדלת צפיפות
- 4- **פגיעה כלכלית ונטל ההיטל :** טענה זו הינה טענה קשה וכואבת ביותר - על כך שנודע לנו מבעלי העניין אשר כל השינוי תב"ע זה - שיהיה על כל בעלי זיקת ההנאה כולל ורכוש המשותף (שזה כולל אותנו כל דיירי שביל זה של רחוב פניז'ל 5-7-9-11) חובת תשלום "היטל השבחה" למרות שאין זה משביח לנו כלום אלא בדיוק ההפך, הדבר פוגע ומזיק לנו ומוריד לנו משמעותית את ערך הדירה, ודבר זה מהווה פגיעה בזכות הקניין שלו וביכולת שלו לממש את הנכס, ובגין שיצירת נטל כלכלי מופרך זה הינו בלתי סביר אבקש לדחות לגמרי את היטל ההשבחה מכל השורה האחורית .
- 5- פגיעה כלכלית נוספת ופגיעה סביבתית הפחתת הכדאיות של הפרויקט ב פינוי בינוי זה מפחית את הכדאיות הכלכלית של פרויקט הפינוי-בינוי ועלול להביא לאי היתכנותו.
- שינוי תב"ע חדש יכול להפריע בעתיד אם נרצה להגיש בקשה דומה לשינוי תב"ע בדברים הבאים: עלול לגרום זכויות, להגביל גובה, לקבוע כמות מקסימלית לדירות במבנה, ולהגביל הגשת שינוי תב"ע נוסף בשנים הקרובות , ועל כן במידה והועדה מוצאת לנכון לאשר את התוכנית – אנו מבקשים שתהיה התייחסות גם לבתים שלנו בתוכנית זו, במיוחד שאף אחד ממגישי הבקשה לא הציע לנו להשתתף בכך והגישו על דעת עצמם ולטובתם בלבד.

לאור כל הנ"ל אנו מתנגדים לשתי נקודות עיקריות בתוכנית :

1. אין לנו בעיה עם בנייה בחזיתות הדרומיות והצפוניות אשר יסתיימו עד גובה השביל (כלומר תוספות למפלס מינוס -שלוש ומפלס אפס-אפס), כאשר סיום גג התוספת הוא עד לגובה מפלס השביל-) סביבות מפלס אבסולוטי 705.95 .
- אך אנו כן מתנגדים לכל בנייה מעל לגובה האמור – בין אם בניית מדרגות, או מרפסות או כל תוספות אחרות על החזיתות הנ"ל- היות והמרווחים הקיימים בין המבנים הינם קריטיים לקיומם של אור ואויר לדיירים בדירות האחוריות (ראה המחשה בנספח ב)/ התנגדותנו הזו אינה פוגעת במבקשים לקבל תוספות בנייה, היות והם מבקשים תוספת על כל הגג כולו.
2. אנו מתנגדים להוספת יחידות דיור רשמיות נוספות, כמו שצינו המבנה הינו מבנה דו משפחתי וכל הוספת יחידות דיור רשמיות משנה באופן דרסטי את אופי המבנה ותזיק באופן ישיר לערך הדירות.

3. במידה ולמרות כל האמור הוועדה תמצא לנכון לאשר הוספת דירות נפרדות אנו דורשים לתת באופן שוויוני אופציה לכל הדירות במבנה לקבלת דירה נפרדת, דרישה זו באה על רקע העובדה כי מגישי התוכנית לא פנו אלינו בשלב תכנון ולא הציעו לנו להצטרף לתב"ע והיות ושינוי זה -במידה ויאושר-יגרום לנזק משמעותי לדירות שלנו, ראוי למצער לאפשר לכל הדיירים אופציה זו ולא באופן של כל הקודם זוכה.

התנגדות נוספת של אותו מתנגד:

בנספח הבינוי בתוכניות ובחזיתות לא קיימת התייחסות כלל וכלל לחצי מבנין המדובר שנמצא ברובו במרחק של פחות מ-3 מטרים מהחלק שבו מבוקש שינוי התב"ע קירבה זו בין שורות הבתים משפיעה מאוד וחייבת התייחסות ולסבירות דעתנו קשה מאוד לדון בתוכניות כשמידע בסיסי כ"כ חשוב לא מוצג בשקיפות על התוכניות ולכן נציין בכמה נקודות מהמידע החסר

- א. מדובר במבנה ייחודי הבנוי בשתי שורות מדורגות -כל שורה מורכבת מבתים דו משפחתיים בלבד, שורת הבתים האחת קרובה לכביש, מאחוריה שביל גישה ביניים צר (כאמור ברובו פחות מ 3 מטר ואף פחות מי זה) אשר ממנו מגיעים אל שורת הבתים האחורית. (ראה המחשה בנספח א) מבנה ייחודי זה תוכנן באופן מחושב הנותן את האויר והאור בצורה מאוזנת לכלל הדיירים, ולכן חשוב ביותר לשמר את המרווחים הקיימים בין הבניינים הקדמיים כדי לאפשר למבנה האחורי לקבל אוויר ואור כמו שהיה עד כה (בצד מזרח)
- ב. כדי לחדד את החשיבות והקריטיות של הסעיף הקודם - יש לציין כי מאחורי השורה האחורית מתנשאים שלושה בניינים רבי קומות ומבנה עירוני גבוה של בית הכנסת אשר חוסמים אור אוויר ופרטיות מכיוון זה.(מערב)
- ג. דיירי שתי השורות הינם ועד בית אחד לכל דבר ועניין, ומדוע בתוכנית זו נמתח קו כחול המתעלם מקיומו של מחצית מהבנין
- ד. בנוסף, אנו הדיירים בחרנו את מגורינו בבית זה שהוא דו משפחתי בלבד וגם שילמנו מחיר גבוה, מתוך בחירה ורצון לגור במקום שקט, עם פרטיות ולא בבנין הומה אדם לאור האמור תוכן התנגדויותינו הוא :

- 1- אין לנו התנגדות לבנייה על הגגות ולבניית קומה מתחת הקרקע כמו"כ אין לנו התנגדות לבנייה בחזיתות הדרומיות והצפוניות אשר יסתיימו עד גובה השביל (כלומר תוספות למפלס מינוס-שלוש ומפלס אפס-אפס), כאשר סיום גג התוספת הוא עד לגובה מפלס השביל- (סביבות מפלס אבסולוטי 705.95), אך אנו כן מתנגדים לכל בנייה בחזית צפונית ודרומית מעל לגובה האמור – בין אם בניית מדרגות, , מרפסות או כל תוספות אחרות - היות והמרווחים הקיימים בין המבנים הינם קריטיים לקיומם של אור ואויר לדיירים בדירות האחוריות (ראה המחשה בנספח ב) התנגדותנו זו אינה פוגעת במבקשים לקבל תוספות בנייה, היות והם מבקשים תוספת על כל הגג כולו
- 2- אנו מתנגדים להוספת יחידות דיור רשמיות נוספות, כמו שצינו המבנה הינו מבנה דו משפחתי וכל הוספת יחידות דיור רשמיות משנה באופן דרסטי את אופי המבנה ותיק באופן ישיר לערך הדירות.
- 3- במידה ולמרות כל האמור הוועדה תמצא לנכון לאשר הוספת דירות נפרדות אנו דורשים לתת באופן שוויוני אופציה לכל הדירות במבנה לקבלת דירה נפרדת, דרישה זו באה על רקע העובדה כי מגישי התוכנית לא פנו אלינו בשלב תכנון ולא הציעו לנו

להצטרף לתב"ע והיות ושינוי זה -במידה ויאושר-יגרום לנזק משמעותי לדירות שלנו ,
ראוי למצער לאפשר לכל הדיירים אופציה זו ולא באופן של כל הקודם זוכה .

התנגדות מספר 3:

בן ציון אבא שאול מזרחי

ודיירי רחוב הרב פניז'ל 5-7-9-11

משפחת אוחיון שמחה, אזולאי רינה, אזולאי נורית, בן דוד יוסף חיים, דביר יעקב, רחל דינה,
משפחת ורנר, משפחת יסלובסקי, משפחת לוי אריה, בן ציון מזרחי, משפחת רולניק,
סבטלנה יודוביץ'.

עיקרי ההתנגדויות:

- אנו שמחים ומעוניינים ששכנינו ירחיבו את דירותיהם, ואין עינינו צרה בהרחבה ושיפור חייהם, ואכן הסכמנו וחתמנו בשמחה לשכנינו על בקשתם. אך לצערנו, התברר כי התכנית שהוגשה לא תואמת למה שנאמר לנו, ופוגעת ישירות בדיירים השייכים לחצי הבניין שלא נכלל בבקשה.
- בנספח הבינוי בתכניות וחתכים לא קיימת התייחסות כלל לחצי מבניין המדובר שנמצא בקובו במרחק של פחות מ – 3 מ' מהחלק בו מבוקש שינוי התב"ע. קירבה זו בין שורות הבתים משפיעה מאוד, וחייבת התייחסות, וקשה לדון בתכניות כשמידע בסיסי כל כך חשוב לא מוצג בשקיפות על התכניות.
- א. מדובר במבנה ייחודי הבנוי בשתי שורות מדרגות. כל שורה מורכבת מבתים דו משפחתיים בלבד. שורות הבתים הקרובה אל הכביש, מאחוריה שביל גישה ביניים צר (ברובו פחות מ – 3 מ'), אשר ממנו מגיעים לשורות הבתים האחורית. מבנה זה תוכנן באופן מחושב הנותן את האוויר ואור בצורה מאוזנת לכל הדיירים, ולכן חשוב ביותר לשמא את המרווחים הקיימים בין הבניינים הקדמיים, כדי לאפשר למבנה האחורי לקבל אור ואוויר, כמו שהיה עד כה (בצד מזרח).
- ב. כדי לחדד את החשיבות והקריטיות של הסעיף הקודם, - יש לצייל שמאחורי השורה האחורית מתנשאים שלושה בניינים רבי קומות, ומבנה עירוני גבוה של בית כנסת, אשר חוסמים אור ופרטיות מכון זה (מערב).
- ג. דיירי שתי השורות הינם ועד בית אחד לכל דבר ועניין, ומדוע בתכנית זו נמתח קו כחול המתעלם מקיומו של חצי מהבניין?
- ד. בחרנו את מגורינו בבית זה שהוא דו – משפחתי בלבד. וגם שילמנו מחיר גבוה, מתוך בחירה ורצון לגור במקום שקט, עם פרטיות, ולא בבניין הומה אדם. לאור כך, התנגדויותינו הן:
1. אין לנו בעיה עם בניה בחזיתות הדרומיות והצפונית אשר יסתיימו עד גובה השביל (כלומר תוספת למפלס -3, +0.00), כאשר סיום גג התוספת הוא עד לגובה מפלס השביל (מפלס אבסולוטי 705.92).
 2. אך אנו מתנגדים לכל בניה מעל הגובה האמור, בין אם בניית מדרגות, או מרפסות או כל תוספות אחרות על החזיתות הנ"ל, היות והמרווחים הקיימים בין המבנים הינם קריטיים לקיומם של אור ואוויר לדיירים בדירות האחוריות.
 3. אנו מתנגדים לתוספת יח"ד רשמיות נוספות, כמו שצינו, המבנה הינו מבנה דו משפחתי וכל הוספת יח"ד רשמיות משנה באופן דרסטי את אופי המבנה ותזיק באופן ישיר לערך הדירות.
 3. במידה והועדה תמצא לנכון לאשר הוספת דירות נפרדות, אנו דורשים לתת באופן שוויוני אופציה לכל הדירות במבנה לקבלת דירה נפרדת, דרישה זו באה על רקע הערבה כי מגישי התכנית לא פנו

אלינו בשלב תכנון, ולא הציעו לנו להצטרף לתכנית, היות וזינוי זה, במידה ויאושר, יגרום לנזק משמעותי לדירות שלנו. ראוי לאפשר לכל הדיירים אופציה זו ולא באופן של כל הקודם זוכה. להלן חלק מטענותינו מהפגיעה הישירה של התכנית בדירות ובמבנים שלנו:

4. פגיעה באיכות החיים ובסביבת המגורים:

- **פגיעה בפרטיות** – עקב הקירבה בין בתי השכנים, כיום 2 שורות של בתים צמודי קרקע במרחק של 3-5 מ', ואינו מתוך בניין, אלא דירות של כניסה פרטית בשתי קומות, וברור לכולם שחסימה הרמטית של תוספת הבניה תביא להיזק ראייה, וליצירת מבטים ישירים לדירות קיימות, קירבה מוגזמת למבנים קיימים או שינוי שלא ישתלב בסביבה בצורה נכונה ותקינה.
- חסימת אור שמש, אוויר או נוף – אין מי שלא מודה ויודע שבניה נוספת תהווה חורבן והרס קיים, ונזק ממשי לכל הצד של המתנגדים, שכיום כל האוויר הקיים בבית, וכל האור שנכנס הינו רק משני חלונות סלון בלבד, וברגע שתהיה תוספת בניה, כל מקור החמצן, אוויר ואור, ייחסם כמעט לחלוטין. למרות בתכנית נותנים כמה מטרים בודדים, אין הקומץ יכול להשביע אפילו את האפרוח.
- **מפגעים ורעש** - כיום כל רחוב זה - הינו מקור לכל מי שרוצה למצוא לעצמו שקט מכל השכונה הסואנת, וזהו הייחודיות של שביל איכותי זה, "כפר בתוך עיר". וברור שתוספת דיור והוספת דירות ויחידות תוביל לפגיעה משמעותית ביצירת רעש, זיהום אוויר, ומפגעים סביבתיים אחרים. ובפרט שאין כיום שום שירותי עירייה באזור זה של ניקיון וחשמל מסודר, עקב טענה שמקום זה מוגדר כשטח פרטי. ולכן הכל נעשה באופן יזום של השכנים, וזה קורה בעצלתיים, ובעגמת נפש גדולה מה שיגדל בצורה לא הגיונית בתוספת של עוד לכולך רעש וזיהום.
- **השפעה על אסתטיקה וצביון השכונה** - כל הצביון והאופי של רחוב זה ובפרט השביל הצר של שורת הבתים 5-7-9-11 הינה שורה בתים שאמורה להיות שקטה, צנועה, רגועה, איכותית, ולא כשוק של הוספת דיור ותוספות בנייה.

5. טענות תכנוניות ותשתיות:

- **עומס על תשתיות קיימות** - כיום כל התשתיות ברחוב זה שלנו ישנות מאוד וכמעט ולא מתפקדות בצורה ראויה וסבירה, למשל בתחום המים והניקוז של הביוב - אין לנו מים בצורה תקנית. זרימת המים בימי שישי ובערב חגים כמעט לא קיימת בברזים, זרם איטי עד כדי אי קבלת מים בברזים, וכן כל מערכות הביוב קורסות כל חורף, צף ביוב וכו' ... על פני כל השביל, האיך ניתן יהיה להוסיף על כך דיורים?
- **תנועה וחניה** - כיום אין בכלל מספיק חניה לכל רחוב פניז'ל, ניתן לבוא כל ערב שבת ולראות איך כל הרכבים חונים בצורה לא נורמטיבית, תוך כדי חסימת רכבים בשביל לקבל חניה ליד הבית, וכן הגברת עומסי תנועה ברחוב כ"כ צר, האם ניתן לכך מענה להוסיף עוד 50 שטחי חניה נוספים? היש מקום כזה.
- **שטחי ציבור** - פגיעה בהקצאת שטחים למבני ציבור, גנים ציבוריים או שצ"פים (שטח ציבורי פתוח). ובפרט שכל המדרגות וכל האפשרות לעלייה לטיילת ללא כל אפשרות הנגשה לנכים, וכאשר יוסיפו את הדיורים וההרחבות - לא יהיה ניתן בשום פנים ואופן להוריד עגלת נכים במדרגות הצרות והעקומות שקיימות כיום ובפרט אחרי ההרחבה.

6. פגיעה בזכויות קנייניות וכלכליות -

ברור לנו על פי הערכות ומידע על כך שבעקבות תוכנית זו יהיה ירידת ערך המקרקעין - כי השינוי בתב"ע יגרום לירידת ערך הנכס של המתנגד, בשל בנייה בצמוד, שינוי ייעוד קרקע סמוכה או

הגדלת צפיפות. ובפרט בדון שלנו שמהווה - פגיעה בזכויות קנייניות - זכויות קנייניות משותפות, בנייה על רכוש משותף ללא הסכמה כנדרש בחוק. על כך נשמח לצרף בהמשך חוות דעת של שמאי מקרקעין מומחה, עו"ד, ואדריכל/ית חציונית לתיק זה. כמובן שמחוסר הזמן ולמרות בקשות חוזרות ונשנות שלנו אליכם לקבל הארכת זמן לא נענתה עד היום.

7. **פגיעה כלכלית ונטל היטל** - טענה זו הינה טענה קשה וכואבת ביותר - על כך שנודע לנו מבעלי העניין ומהאדריכלית של כל השינוי תב"ע זה - שיהיה על כל בעלי זיקת ההנאה כולל ורכוש המשותף(שזה כולל אותנו כל דיירי שביל זה של רחוב פניזל 11-9-7-5) חובת תשלום "היטל השבחה", למרות שאין זה משביח לנו כלום, אלא בדיוק ההפך. הדבר פוגע ומזיק לנו ומוריד לנו משמעותית את ערך הדירה, ודבר זה מהווה פגיעה בזכות הקניין שלו וביכולת שלו לממש את הנכס, ובגין שיצירת נטל כלכלי מופרך זה הינו בלתי סביר אבקש לדחות לגמרי את היטל השבחה מכל אלו שמתנגדים, ובוודאי שהוועדה אינה רשאית להתעלם מן ההשלכה הכלכלית הכבדה של התוכנית על בעלי הקרקע בעת בחינת סבירותה והצורך הציבורי בה.
- וישנו עוד טענה לא קשורה לעצם השינוי תב"ע, אלא להליך שבה הכל התנהל בצורה לא ברורה, לא ישירה וכנה, ולא מפורסמת בצורה חוקתית. וברור לכולם שהיה פגם בהליך הפרסום וההפקדה - ונפלו פגמים מהותיים בדרך בה פורסמה התוכנית או בהליך הפקדתה, חוסר פרסום מספיק ולקיחת הדפים והסרתם מיד אחר פרסומם, אנשים בעלי עניין אשר הטעו בכוונת זדון את מקור התוכנית וענינה המקורית, ובכך מנעו מהציבור הרלוונטי להגיש התנגדויות במועד.
 - לאור האמור לעיל אנו מתנגדים בכל תוקף לבניה כללית לצדדים(למעט מפלס הכביש והקומה מעליו, ולא בקומת השביל המדוברת כלל).
 - למעט מרפסת לצד בקומה הקיימת בלבד. וכן להשאיר מרווח בקומה הנוספת של הבניה, בין 2 הדירות הקיימות 'מעל חדר המדרגות והמטבחים הקיימים כיום.
 - וכן מפאת עומס החנייה והתשתיות המיושנות הקיימות, אנו דורשים שלא יהא אישור נוסף לבקשת יחידות דיור נוספות (מעבר ל- 6 שביקשו).
 - וכן אנו דורשים התחייבות של המבקשים להחלפת כל התשתיות הישנות הקיימות לחדשות גם אצל המתנגדים על חשבונם. הכולל : מים, חשמל, תקשורת, ביוב, גז. וכן אנו דורשים להסיר מעלינו חיוב "היטל השבחה" ו/או כל הוצאה ממונית אחרת בגין הרחבות אלו.
 - נ.ב : אנו משאירים לעצמנו את הזכות לצרף להתנגדות זו בעתיד כל איש מקצוע שיוכל לייצג אותנו, כגון : עו"ד, שמאי, אדריכלית וכו', וכל זה מפאת קוצר הזמן כולל החגים לרבות בקשת הארכה שלא זכתה למענה כלל.

התנגדות מספר 4:

יוסף שלום מלול בעלים של תת חלקה 17 (בגוש 30647 חלקה 7)

עיקרי ההתנגדויות:

- 1- נאמר לי ע"י התייעצות עם אדריכלים מקצועיים שיש סבירות גבוהה, כיוון שאני והמבקשים שותפים באותה חלקה, שהיטל השבחה בגין אישור תוכניות הנ"ל יחול גם עלי, למרות שאינני מרוויח ומקבל דבר בגין השבחה זאת. ולכן ברצוני לוודא שיופיע במפורש שלא אתחייב בשום הוצאות ומיסים בדגש על היטל השבחה.

2- אנו מתגוררים בבניה ייחודית של כניסות פרטיות, במקום צפוף ביותר אשר נבנה בצורה מחושבת במיוחד ע"מ שכל הדיירים למרות השכנות הצפופה ייהנו מאוויר/נוף/אור. גם הוועדה נתנה דעתה על כך וביקשה בצדק לשנות ולתקן מהתוכנית הראשונית שהוגשה. אך עדיין בקשר לדירתי הספציפית שבנויה באמצע וסגורה מכל הכיוונים המקום היחיד שמאפשר מעט אור ואוויר הינו רק מול דירות 12, 13 שביקשו בעבר היתר בניה על הגג בוועדה המקומית (בקשה להיתר 2015/0895.00). הבקשה אושרה ואחד מהתנאים לקבלת ההיתר היה שבין 2 הדירות הנ"ל לא יבנה אלא יישאר שם מרפסות עם מעקה עד לגובה 1.30 מ'. ויותר מכך קיים ברשותי מסמך מקורי החתום ע"י הצדדים והמחלקה לרישוי ובניה עיריית ירושלים שהמבקשים הנ"ל מתחייבים שלא לבקש היתר לבניה בחלק זה. הבעיה שתוכנית זו - 101-1293620 שהוגשה במחוזי, מבקשת אפשרות בניה על החלק הספציפי בין הדירות הנ"ל, במקום המרפסות הקיימות ובניגוד להסכמות החלטות והתחייבויות מול הוועדה המקומית. ולכך אני מתנגד לחסום את כיון האוויר והאור כפי שהוחלט כבר בעבר בוועדה המקומית.

התנגדות מספר 5:

מאיר ראם בעל תת חלקה 13 (גוש 30647 חלקה 7), רחוב הרב פניז'ל 9/13.

עיקרי ההתנגדויות:

- חשוב לי שהתכנית תצא לפועל, מתוך הטבה מקסימלית לכל דייר שיוכל לשפר את דיורו. ישנן מספר נקודות שארצה שיטופלו לצורך בניית הרחבה מותאמת והוגנת.
1. **הזק ראיא** - בדירה הרשומה כתת חלקה 4 ישנה הרחבה משמעותית לכיוון דירתנו אשר עלולה לגרום הזק ראיא משמעותי. תוספת לאורך כל הדירה של 3 מטר רחב עם ארבע חלונות בשתי קומות (לכיוון תת חלקה 13).
 2. **אי שוויון** - השטח בין דירות (תת חלקה 4 ו-13) חולק באופן בו דירה (תת חלקה 4) קיבלה הרחבה גדולה באופן משמעותי. אבקש להדגיש שבעיית ה'הזק ראיא' משמעותית עבורי יותר מאשר האי שוויון.
 3. **שינוי בכניסה לדירה** - אבקש שהכניסה לדירתי תהיה כפי שהיא קימת היום.
 4. **מחסנים** - אבקש חלוקה שוויונית של המחסנים הניתנים בקומה 1-.
 5. **בנית ממ"ד** - אבקש שבנית הממד של דירתי (תת חלקה 13) תתבצע מעל השכן שמתחתי ולא בחצר הקדמית, שהיא הכניסה המובילה לבית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

- 1- **לקבל חלקית** את ההתנגדות של אי עמידה בדרישות תקנון הבית המשותף, והטענות הקנייניות על זכות הגשת תכנית העולות בהתנגדויות השונות – יש לבחון נושא זה מול היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית אשר התכנית בסמכותה, כתנאי למתן תוקף.
- 2- **לדחות** את ההתנגדות של הדירות בשורה שמאחורי שורת הבניינים בתכנית, הטוענים לפגיעה בשוויון

והעדפה בלתי מוצדקת למגישי התכנית. וכי לא ניתנה להם האפשרות להצטרף לתכנית ולהרחיב את דירותיהם, או להוסיף יח"ד חדשות, וכי הם חלק מאותו ועד בית והתכנית היתה צריכה לכלול גם אותם – בחלקות בהם קיימים מספר מבנים, על אף שרצוי היה לקדם תכנית אשר מסדירה מסגרת תכנונית לבניה לכל המבנים בחלקה, אין מניעה חוקית או תכנונית לקדם תכנית על מבנ אחד כפי שקורה בתכנית זו, בכל והדירות בשורת הבניינים האחורית, שאינם חלק מהתכנית, מבקשים לקדם תכנית, הם יכולים לפנות למוסדות התכנון לבחינת קידום תכנית חדשה.

3- **לקבל** את ההתנגדות שמבקשים לוודא שלא תהיה תוספת של יח"ד מעבר לשש יח"ד המבוקשות בתכנית – במסגרת התכנית מבוקשת תוספת של 6 יח"ד. ניתן לקבוע בהוראות התכנית כי מספר יח"ד יהיה מחייב ותוספת של יח"ד תהיה סטייה ניכרת.

4- **לקבל חלקית** את ההתנגדות של דירה 13 לחוסר שוויון והטענה שההרחבה שקיבלו קטנה מההרחבה שניתנה לדירה 4, וההתנגדות לשינוי מקום הכניסה לדירה והחלפת מקום הממ"ד בהמשך לממ"ד המוצע לשכנים בצד הצפוני של הבניין - ניתן לבחון הגדלה של ההרחבה ושינוי מקום הממ"ד לצד הצפוני של הדירה, מעל הממ"ד המתוכנן לדירה במפלס +0.00, ושמירה על הכניסה הקיימת היום. עמודת ממ"ד ימוקמו זו מעל זו.

5- **לקבל חלקית** את ההתנגדות של היזק ראייה מדירה 4 לכיוון דירה 13 מאחר ומוצעים חלונות לכון דירה 13 בהרחבה המוצעת לדירה 4 במרחק של כ- 3 מ' התכנית הינה מסגרת תכנונית מיקום חלונות המדויק יכול שייבחן בהליך התכנון המפורט להיתר. עם זאת ועל מנת להימנע מהיזק ראייה ניתן לקבוע בהוראות כי פתחים לא יופנו זה מול זה במרחק של 3 מ' ומטה, פתחים לא יופנו, ככל הניתן, לפתחים של דירות סמוכות. על כן- ניתן לבטל בנספח הבינוי חלונות המוצעים במרחק 3 מ' בממ"ד ובחדר, לכון דרום לחצר דירה 13, ולהשאיר את החלון הממ"ד הפונה מזרחה לכון הדרך. עם זאת, ככל ותקבל ההתנגדות לשינויים שביקשו בעלי דירה 13, יהיה צורך לבחון מיקום החלונות מחדש.

6- **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין תוספת מחסן לכל יח"ד – התכנית מציעה כ- 8 מחסנים חדשים במפלס 3.00-. לא ברור מה שטח המחסנים. בהתאם להמלצת הועדה המקומית בדיון להפקדה, יש להציע בקומה זו מחסנים לכל יח"ד. יש למספר את המחסנים בהתאם למספר יח"ד ולציין שטח המחסן על גבי התכנית.

7- **לדחות** את ההתנגדות שנספחי הבינוי אינם מציגים את שורת הבתים האחורית (ממערב) המצויה במרחק של כ- 3 מ' מהתוספות – התכנית לא מציעה הרחבות דיור כלפיי מערב מעבר לקונטור הבניין הקיים ובכך אינה מצמצמת את מרווחי הבניה הקיימים כיום כלפיי מערב. ישנו חתר ב-ב שמדגים את הבינוי המוצע כלפיי הבניינים ממערב, וכי בתשריט מצב מוצע ניתן לראות שקו הבניין צמוד לקונטור הבניין הקיים ממערב.

8- **לדחות** את ההתנגדות של פגיעה באור, אוויר ופרטיות והיזק ראייה וחסירת הנוף, כתוצאה מצמצום המרווחים בין הבניינים ובניה מעל מפלס השביל הקיים ותוספת קומה חדשה מעל הבניינים. - מדובר בתכנית להרחבות דיור המציעה תוספת של ממ"ד ומחסנים ליח"ד. התכנית נבחנה תכנונית ע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה, הבינוי כלפיי מערב שומר על קונטור הבניין הקיים, והתכנית מאפשרת תוספת של עד קומה אחת בלבד שלא צפויה להשפיע על האור ואוויר של הבניינים הסמוכים ממערב.

9- **לדחות** את ההתנגדות לפגיעה באסתטיקה של השכונה, תוספת מפגעים, רעש וזיהום, צפיפות וחסירת המעבר לשירותי הביטחון, עומס על התשתיות, וצרכי ציבור, והדרישה שמגישי התכנית ישדרגו את כל התשתיות על חשבונם - במסגרת התכנית מוצעת תוספת של 6 יח"ד חדשות בלבד. מדובר בתוספת זניחה שאין בה בכדי להכביד או לפגוע בתשתיות קיימות. הדרישה שמגישי התכנית ישדרגו את התשתיות במתחם אינה סבירה.

10- **לקבל חלקית** את ההתנגדות לחוסר חניה ועומס על התנועה- התכנית המופקדת קובעת בסעיף 6.1.1 כי

פתרונות חניה עבור יח"ד חדשות יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה.

11- לדחות את ההתנגדות לחשש לירידת ערך - התכנית מציעה הרחבות דיור פתרונות מיגון ותוספת של 6

יח"ד בלבד, בהתאם לעקרונות התכנון המקובלים בעיר בבניה עירונית. ככול והמתנגדים סבורים שהם

נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

12- לדחות את ההתנגדות לחובת תשלום היטל השבחה לדיירים בבניינים מאחורי התכנית, או בנוגע לדירה

שאינה מקבלת הרחבה - היטל השבחה מכוח תכנית זו לא יוטל על בתים שאינם בתחום התכנית או

דירות שלא קיבלו הרחבה (אם ישנן כאלה), היות ואין התכנית משביחה אותן.

13- לדחות את ההתנגדות בדבר פגיעה בשטחים ציבוריים ובנגישות בשבילים - התוכנית אינה משנה את

תוואי המדרגות הקיים במתחם. לא ברורה הטענה.

14- לדחות את ההתנגדות בדבר פגמים מהותיים בהליך הפרסום וההפקדה הסרת מודעות, העדר שקיפות או

הטעיה מצד בעלי עניין. וכי המתנגדים ביקשו ארכה לצורך הגשת התנגדויות ולא נענו - מבדיקה שנערכה

נמצא כי הליך הפרסום וההפקדה בוצע במלואו בהתאם להוראות החוק והנהלים המחייבים. התוכנית

פורסמה כחוק בעיתונות וברשומות, והמסמכים הועמדו לעיון הציבור כנדרש. עם זאת, יש לבחון נושאים

אלה מול היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית, אשר התכנית וטיפולו בסמכותה.

15- לקבל חלקית את ההתנגדות לגבי השארת מרפסות פתוחות בין דירות 12-13 בהתאם להיתר

2015/0895- יש להציג בתכנית את היתר הבניה המאושר והבינוי המוצע מכוחו. ככל ובעלי הדירות אינם

מעוניינים בתוספת הבניה המוצעת בתכנית, יש לבטל את ההרחבה המוצעת בדירותיהם ובהתאם להיתר

המאושר.

16- בהמשך לנ"ל- נספח הבינוי אינו ערוך באופן קריא, אינו ברור ואף מטעה. יש לתקן את נספח הבינוי

גרפית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, ולהשלים את המידע כמפורט להלן:

- ציון מפלסים באופן ברור.
- מספור נכון של יחידות הדיוור.
- סימון ברור של מיקום הממ"דים בכל דירה.
- ציון לאן מובילים גרמי המדרגות הרבים בכל דירה.
- סימון ברור של כניסה לכל דירה.
- הצגת תכנית הפיתוח ברקע תכנית המדידה, עם מלל קריא וברור.
- סימון קק"ט בחתכים ובחזיתות.

17- לדחות את כל שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

תכנית מספר 9

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1190537
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	כהן תמיר
עורך התכנית:	לוי אדר' יגאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	27/04/2023
כתובת	ישראל זנגויל 23 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30287	11	לא
30287	23	לא
30287	18	לא
30287	24	לא
30287	17	לא
30287	16	לא
30287	47	לא
30287	15	לא
30287	107	לא
30287	1	לא
30287	3	לא
30287	4	לא
30287	8	לא
30287	9	לא
30287	106	לא
30287	22	לא
30287	109	לא
30287	77	לא
30287	115	לא
30287	7	לא
30287	10	כן
30287	19	כן
30287	117	לא
30282	45	לא
30282	44	לא
30282	9	לא
30282	25	כן
30282	8	כן
30282	56	לא
30282	26	כן

30282	27	כן
30282	31	לא
30282	28	כן
30282	29	כן
30282	30	לא
30282	36	לא
30282	15	לא
30283	96	לא
30283	40	לא
30283	4	לא
30283	98	לא
30288	3	לא
30288	9	לא
30190	158	לא
30190	231	לא
30412	141	לא
30412	146	לא
30412	138	לא
30412	111	לא
30412	142	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/07/2025	בהמשך לבקשת המתנגדים למתן ארכה להגשת התנגדויות, הוועדה מחליטה להיענות לבקשה ולהאריך את תקופת הגשת ההתנגדויות ב-14 ימים.
23/04/2025	בהמשך להחלטת הוועדה מיום 02.04.2024, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. בפני הוועדה הוצגה התכנית המעודכנת של פרישת יעודי הקרקע שקבעה את החלוקה לשצ"פ ולמבני ציבור, כן הוצג בפני הוועדה הבינוי העקרוני המוצע בתחום התכנית לרבות הצגת הדמיות. כמו כן, התווספו בהוראות התכנית השימושים הנדרשים והיקפי זכויות הבניה המבוקשים עבורם. 2. נוכח ערכיות הקרקע שהוצגה בפני הוועדה והרצון להתחשב בשימושים הנדרשים בקרקע, תעודכן התכנית באופן שהבינוי הדרומי למבני ציבור יצומצם ויתווסף השימוש למחנאות, בתיאום עם לשכת התכנון. 3. בהחלטת הוועדה נקבעו תנאים להפקדת התכנית לעניין שטח מסחרי המוצע כלפי רחוב זנגוויל ולגבי בריכה אקולוגית. הוועדה תציין כי התכנית אינה מציעה שטח מסחרי או בריכה אקולוגית ועל כן תנאים אלה בהחלטתה יבוטלו. 4. בהחלטת הוועדה נקבע תנאי להפקדת התכנית לעניין זכות הדרך והבטחת מדרכות ברוחב 3.5 מטרים. הוועדה תציין כי התכנית אינה כוללת תכנון תנועתו ועל כן התנאי האמור ייקבע בהוראות התכנית כתנאי בהליך הרישוי. 5. בהחלטת הוועדה נקבע כי ייכלל חלק מחלקה 147 ככל הנדרש להסדרת המעבר לעמק. לאחר בחינה נמצא כי אין צורך בצירוף חלקה 147 לשטח התכנית, על

כן הוועדה קובעת כי סעיף זה מבוטל. 6. בהחלטת הוועדה נקבע כי טבלאות האיחוד והחלוקה יתואמו עם היועץ השמאי של הוועדה ויוצגו לרמ"י. הוועדה תציין כי התכנית שונתה לכזו שאינה כוללת איחוד וחלוקה, ועל כן קובעת כי סעיף זה בהחלטתה יבוטל. 7. בהחלטת הוועדה נקבע כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת כתב שיפוי. הוועדה תציין כי מאחר שהתכנית מציעה הפקעה מלאה של שטחה לבעלות העירייה, הרי שלא נדרשת הגשת כתב שיפוי. בהתאם לכך, הסעיף בהחלטת הוועדה יבוטל. 8. יתר סעיפי ההחלטה מיום 02.04.2024 ייוותרו ללא שינוי. 9. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ישי טלאור / סאוסן אבו זרד-מיעארי / עדי אילן, קיריל פקטה, ליוזה שיר, שקמה סיג, חיים כהן. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית ועמדת מהנדס העיר, הוועדה סבורה כי בכפוף לתיקונים להלן מדובר בתכנית המציעה שיפור משמעותי של השלד הציבורי בשכונת קריית יובל העוברת תהליכי התחדשות עירונית משמעותיים. בהתאם לאמור מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בהתאם למפורט בהחלטה זו: 1. הוועדה תציין כי התכנית שהוגשה כוללת שני אזורי תכנון נפרדים, בקריית היובל ודרך חברון. הוועדה מחליטה כי לא ניתן לקדם את שני המתחמים כאמור בתכנית אחת. לאור האמור, מסמכי התכנית יתוקנו כך שמתחם דרך חברון ייגרע כולו מתחום התכנית בענייננו ויקודם בתכנית אחרת שמספרה יהיה: 101-1320233 - דרך חברון עיבוי מגורים ומבני ציבור בקרבת הרק"ל (ראו החלטת הפקדה בעניינה במסמך החלטות של הוועדה מיום 2.4.2024). 2. במסגרת התכנית בענייננו יקודם מתחם בית טיילור בלבד ולשם הבהירות, שם התכנית בענייננו, יתוקן כך שיירשם: " 101-1190537 - בית טיילור- פארק עירוני ומבנה ציבור, שינוי יעוד משפ"פ לשצ"פ". מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון. 3. הוועדה מברכת על קידום התכנית המציעה לקבוע חלק משמעותי מעמק היובל ביעוד שצ"פ ובכך לחזק את מעמד העמק כשטח פתוח לרווחת התושבים. כמו כן התכנית מציעה שביל גישה חדש מכיוון מערב, אשר יגדיל את נגישות התושבים לעמק. 4. הוועדה קובעת כי השימושים במתחם התכנית יהיו בהתאם למצב הקיים בפועל ובהתאם לעקרונות התכנון שהוצגו בדיון, ושהוצגו בפני הוועדה בדיון המעקב ובקרה של תכנית האב ליובלים גנים, דהיינו השימושים יהיו למטרות ספורט, תרבות, נופש ופנאי בלבד. 5. הוועדה תציין כי שכונת קריית היובל עוברת תהליכי התחדשות מעמיקים. במסגרת קידום הליכים אלה, הוועדה המחוזית מקיימת דיוני מעקב ובקרה ומוודאת כי לצד העצמת הזכויות ניתנים מענים לצרכים הציבוריים של השכונה. עפ"י הניתוח שהוצג לוועדה, צרכי פנאי נופש וספורט עתידיים לקבל מענה במתחם בית טיילור, ומכאן חשיבות ההקפדה על שימושים אלה. 6. כן סבורה הוועדה כי השטח המצומצם למסחר המוצע כלפי רחוב זנגוויל יאפשר יחסי גומלין ראויים בין השימושים הקהילתיים השונים בבית טיילור	02/04/2024

והשטח הפתוח בחזית הרחוב. ייבחן האם השטח ייקבע במגרש נפרד בתיאום עם לשכת התכנון. 7. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי לשימוש המסחרי המוצע יהא הגשת תכנית פיתוח לאישור הוועדה המקומית אשר תציג את השתלבות השטח המסחרי בסביבתו הקרובה ובזיקה לבית טיילור. 8. להוראות התכנית תתווסף הוראה כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור משרד הבריאות לעניין הברירה האקולוגית. 9. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות קביעת זכות הדרך לאורך רחוב זנגוויל להבטחת מדרכות ברוחב 3.5 מטרים. 10. לעניין הכללת השביל בחלקה 147, הוועדה מחליטה כי תחומה של התכנית יכלול רק את התחום הנדרש להסדרת המעבר לעמק. כללי 11. תנאי להפקדה יהא תיאום טבלאות האיחוד וחלוקה עם היועץ השמאי של הוועדה והצגתן בפני הוועדה בדיון פנימי נוסף כתנאי להפקדה. הטבלאות יוצגו לרמ"י טרם הדיון לשם קבלת התייחסותם. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו, וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון. 13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות הנהנה מרכזי מאישורה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לפרסם את דבר הפקדת התכנית באמצעות הצבת שלטים ומשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 15. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
לאור החשיבות של התכנית וההפרשות המשמעותיות שהיא מציעה לצורכי ציבור הן בקריית יובל והן בגבעת המטוס, ולאור חילופי השטחים בין קרקע עירונית לקרקע פרטית במטרה לשפר את התכנון הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית. השימושים בשטח בקריית יובל יהיו לצורכי השכונה - בתי ספר, טיפת חלב, גני", מועדון נוער, מתנ"ס, מעונות יום, מועדון לקשיש, בתי כנסת, וכדומה.	19/04/2023

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית המופקדת כוללת את המתחם הידוע כמתחם בית טיילור
התכנית מציעה מגרש ציבורי הכולל את הבניין הקיים ומשמש כמנהל הקהילתי של השכונה.
שטחי הבניה של הבנין הקיים הם 4000 מ"ר.

יתר שטח התכנית הכולל את כל הוואדי משנה את ייעוד לשטח ציבורי פתוח וכולל בניה של 20000 מ"ר עבור שימושים של ספורט נופש ופנאי .
מתוכם 15000 מ"ר מעל לקרקע ועוד 5000 מ"ר שטחים תת קרקעים .

התוכנית הופקדה בתאריך 19/05/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 18/07/2025 .

לתוכנית הוגשו כ 260 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מנהל קהילתי באמצעות אסף שפיינר יור המנהל הקהילתי
עיקרי ההתנגדויות:

1. המינהל הקהילתי מברך על קידום התכנית אשר תעביר בצורה סופית את השטח הפרטי לידי עיריית ירושלים לאחר שנים של מאבקים ציבוריים ובכך תשנה את ייעוד הקרקע לשטח ציבורי. אנו רוצים להודות לראש העיר ולגורמים השונים מעיריית ירושלים ולמינהל תכנון אשר נרתמו למהלך הכה חשוב.
2. לפני כשלוש שנים, לאחר עבודה עם תושבים, ניסחנו "חזון לעמק היובל". החזון הופץ לגורמי עיריה שונים, אומץ ע"י הפרויקטור בעיריית ירושלים, כפי שבא לידי ביטוי הן בתשובות העיריה לועדה המחוזית במסגרת ההתייחסות לעידכון תוכנית האב והן במסגרת סלי הפרויקטים של העיריה.
3. החזון מנסה לשמר את השימושים: הגנה על השטחים הירוקים הכה נדירים והגדלה מדודה של שימושי חברה עם דגש על ספורט, פנאי וקיימות.
4. שכונת קרית היובל כרגע נמצאת בתהליך מתמשך ומשמעותי של התחדשות עירונית. היקף יח"ד הצפוי להיבנות בשכונה הוא גדול מאוד (כרגע יש תוכניות לבנייה של 11,700 יחידות דיור רק בקרית היובל) ואיתו כמובן צפוי גם גידול משמעותי באוכלוסיה. השלד הציבורי, לרבות ובפרט השטחים הפתוחים, חשוב לתמיכה בגידול האוכלוסייה הצפוי.
5. מטרת המאבק הציבורי בעניין עמק היובל היתה למנוע הקמת מגדלי מגורים בשטח עמק היובל, להשאיר את השטח הטבעי כשטח ציבורי וכן לשמור את בית טיילור.
6. התכנית הנדונה טובה, אך יש בה מספר נקודות שאותן אנו סבורים שיש לשנות על מנת שהיא תשרת את הציבור ואת תושבי השכונות בצורה הטובה ביותר.
7. עמק היובל הוא אחד משני השטחים הציבוריים הפתוחים המשמעותיים ביותר בשכונה ביחד עם פארק אסבסטונים שנמצא כרגע בפיתוח.
8. קווי הבניין שהוגדרו כרגע בתכנית בשילוב היקפי הבניה המשמעותיים המותרים יכולים לחטוא למטרה.

9. התכנית עלולה להוסיף שטחים מבונים משמעותיים על חשבון חלק מעמק היובל ולמעשה לצמצם אותו.
10. אנו סבורים כי ניהול השימושים בתוכנית צריך להיות יותר קומפקטי כך שישארו אזורי החיץ בין השטח הבנוי לשטח הפתוח של עמק היובל, ואף יתווספו שטחים ציבוריים פתוחים לטובת התושבים.
11. התוכניות העירוניות להפיכת המתחם, למתחם ספורט משמעותי אשר יכלול בין היתר בריכה אולימפית ומגרש כדורגל עירוני הן תוכניות שבסופו של דבר עלולות להחליף מבנה ציבור מתפקד עבור תושבי השכונה, ויהפכו אותו למבני ציבור אשר תרומתם לקהילה המקומית נתונה בספק.
12. לאור זאת, כפי שנרחיב בהמשך, נבקש לצמצם את היקף השטחים המותרים לבניה בתכנית בנוסף לצמצום קווי הבניין לטובת צורת בינוי קומפקטית.
13. קו הבניין התחתית וקו הבניין הוגדרו לקו 0 יחד עם גבולות הקו הכחול של התכנית. המשמעות היא
14. שהבינוי יכול להתפרש עד לגבול החלקה.
15. על אף שהמתחם כיום מגודר בפועל על התוואי של גבול התכנית הוא מתפקד כשטח ירוק עם עצים, שטח אשר מהווה חוצץ מדורג בין השטחים הבונים בריכת טיילור לבין השטחים הפתוחים
16. בעמק.
- לשטח הזה יש חשיבות לתחושת המרחב הפתוח בעמק ולתחושת הימצאות בתוך פארק טבע עירוני.
17. כמו כן, השטחים האלו החוצצים בין הבריכה לטבע העירוני, כוללים היום מספר גבוה של עצים בוגרים.
18. התכנית אינה כוללת התייחסות כלשהי לסקר עצים ויש להניח שאם קווי הבניין יהיו כפי שמוצע, רוב העצים הבוגרים יכרתו.
19. לפיכך, נבקש לצמצם את קווי הבניה כך שיתאפשר שטח הפרדה ירוק בין המבנים לשטחי הטבע, ויתחשב במצב הקיים בשטח ובמיקומי העצים הקיימים.
20. אמנם בהוראות התכנית ובתשריט "בריכה אולימפית" אינה מוזכרת, אך בנספח הבינוי ועל סמך הצהרת הכוונות של עיריית ירושלים נראה שהכיוון הוא בניה של בריכה אולימפית במקום בריכת טיילור. לבניה של בריכה אולימפית ישנן השלכות משמעותיות כלפי המרחב והאוכלוסייה כפי שנפרט.
- לשם השוואה, גודל שטח המים של הבריכה הקיימת עומד על 15*25 מטרים ועוד כ-20 מ"ר בריכת פעוטות. לעומת זאת גודל שטח המים של בריכה אולימפית עומד על 25*50 מטרים, כלומר כמעט פי 4 מגודל שטח המים של הבריכה הקיימת היום. מלבד גודלו של חלל המים, יש לפרוגרמה של בריכה אולימפית דרישות נוספות כמו:
- בריכת חימום נוספת שגודלה עומד על 7*20 מטרים.
 - יציע עם מספר מקומות גדול לשם הדוגמה, בבריכה האולימפית באשדוד יש 1000 מושבים.

● חניון גדול. מבירור עם מהנדס לא ניתן למקם חניון תת קרקעי מתחת לגוף המים בעקבות העומסים הרבים ועל כן החניות צריכות להתפרש על שטח נוסף מחוץ לאיזור גוף המים. המשמעויות של בניית בריכה אולימפית אם כך:

הקטנת גודל השטחים הפתוחים בעמק היובל. אמנם השטחים הנמצאים בקו הכחול של התכנית מגודרים כיום ואין אליהם גישה מכיוון העמק, אך כאמור הם מהווים סוג של חוצץ ומרככים את המעבר מהשטחים הפתוחים לשטחים הבנויים. העצים והמדשאות נראים גם מחוץ לגדר ומוסיפים מאוד לתחושה המרחב. מלבד הפוטנציאל של הגדלת השטחים הפתוחים בעמק היובל, השטחים האלו יכולים לשמש בחלקם לשימוש של מבקרי הבריכה כשטחי חוץ נעימים ופתוחים ויזואלית כלפי הטבע העירוני.

פגיעה במענה הקהילתי לתושבי השכונות הסמוכות. נזכיר שבעקבות צפי לגידול משמעותי ביחידות הדיור בקרית היובל, גודל האוכלוסייה צפוי להכפיל את עצמו ואף יותר, ולהיות שכונה עם 60 אלף תושבים. יחד עם הגודל הנוכחי של רמת דניה, רמת שרת (13 אלף) הסמוכות ושכונות קרובות כמו מלחה (4 אלף), עין כרם (אלפיים), קרית מנחם (15 אלף) ובית וגן (24 אלף) גודל האוכלוסייה מגיע היום ל-100 תושבים ובעתיד צפוי להגיע ל-170 אלף ואף יותר וכבר היום אנו עדים לצפיפות בבריכות השחיה בשכונה.

21. אנו חוששים שחלוקת זמני השימוש בבריכה האולימפית תיטה משמעותית לכיוון פעילות השחייה המקצועית ולאגוד השחייה. כמו כן יתכן שהעומק בבריכה האולימפית לא יאפשר כניסה של הציבור הרחב מבחינת התקנים. לכן גריעת בריכת שחיה מהמרחב אף תחריף את המצב הקיים. אנו בעד הגדלת מספר הבריכות במרחב או לחילופין הגדלת מספר מסלולי השחייה ואורכם, אך יש להציג מראש הערכות לשיפור זמינות הבריכות לציבור.

22. חניות- לכאורה בריכה אולימפית מהווה איזור מושך לרבים: שחיינים, מאמנים, קהל.

23. מרחב יובלים וירושלים בכלל על פי חזון עיריית ירושלים והועדה המחוזית אמור להיות מוטה תחבורה ציבורית. ואכן בקרבת המתחם פרוש הקו האדום ובתהליך הקמה הקו הסגול (שני הקווים מציעים תחנה במרחק של כ 450 מטרים). היינו רוצים לראות התבססות של הגעה למתחם וחזרה ממנו, על תחב"ץ ועל הליכה ברגל. אנו חוששים מהקמת חניון על הקרקע שישמש ציבור מחוץ למרחב (הצפוף כאמור בלאו הכי והסובל ממחסור בחניות) על חשבון השטחים הפתוחים ומבקשים להחליט למנוע פגיעה כזו.

24. יתכן שראוי שהבריכה האולימפית היחידה בירושלים תמוקם באזור עם נגישות תחבורתית טובה יותר מאשר זו הקיימת במתחם בית טיילור.

25. לסיכום, בהמשך לנאמר בסעיף 1.1, נבקש לצמצם את קווי הבניין בתכנית כך שתתאפשר בניה של

- בריכת שחייה רגילה בלבד לטובת כלל הציבור והקהילה כפי שקיים היום.
26. שטח הבניה המתאפשר בעקבות התב"ע המוצעת הוא גדול בצורה משמעותית ממה שצריך לאפשר במתחם. אם נבחן את טבלה 5 ואת הסעיפים הנלווים לו (סעיפים א'-ט' המאפשרים נידוד בין שטח עיקרי לשירות, בין תאי השטח, ובין תת הקרקע אל מעל הקרקע ואי הכללה של שטחים מסוימים), נראה שהיקף השטחים שיהיה ניתן לבנות בתא שטח מספר 3 עומד על יותר מ-15,000 מ"ר.
27. אם בוחנים את היקף שטחי הבניה עבור בריכת שחיה שנבנתה בשנים האחרונות (קאנטרי הר חומה), נראה שהיקף השטח הבנוי הכולל עומד על כ-3,000 מ"ר בנוי. מתחם הבריכה בהר חומה כולל גם חדר כושר של 500 מ"ר, וחללי פעילות וסטודיו נוספים.
28. בהתאם לכך נבקש לצמצם את שטחי הבניה המותרים בתכנית להיקף אשר יאפשר בניה של מתחם ספורט ופנאי איכותי וקומפקטי אשר יכיל בריכת שחיה, חדר כושר, חללי פעילויות וסטודיו וחללים רב תכליתיים לטובת תושבי השכונה.
- 5,000 מ"ר בניה עיקרית מעל מפלס הקרקע נשמע כמו היקף בניה שיאפשר זאת ויותר, ואף יאפשר גמישות תכנונית.
29. התכנית מאפשרת להוסיף 20,000 מ"ר שטחי בניה אך לא מפרטת בצורה מספקת על הפן התחבורתי של המתחם. נושאים כמו נגישות לאוטובוסים, מיקומי חניות במפלס הקרקע ותנועה משמעותית על הדרך היחסית צרה אינם מקבלים התייחסות מספיק טובה. נבקש להכניס כחלק ממסמכי התכנית נספח תחבורתי המציג את הנושאים השונים באופן ברור.
30. מהכוונות של עיריית ירושלים ניתן להבין שהתב"ע של מתחם בית טיילור נועדה לתת מענה לבניה של מתחם ספורט עירוני אשר יכלול- בריכה אולימפית, מגרש כדורגל בתקן שמיועד לקבוצות מקצועיות עם יציע של 300/350 מושבים, אולם ספורט גדול, מרכז התעמלות קרקע ומרכז אומנויות לחימה. כל אלו צפויים למשוך תנועה רבה אל תוך השכונה באמצעות רכב פרטי ותחבורה ציבורית.
31. תכנית אב יובלים-גנים אשר מקודמת בועדה המחוזית, למיטב הבנתנו, לא לקחה בחשבון בניה של מתחם ספורט ברמה עירונית בקרית היובל. למתחם כזה בשכונה שהולכת ומצטופפת מאוד יש משמעויות רבות מבחינת השלכות תחבורתיות שיש לקחת בחשבון.
32. הבה"ת שנעשתה במסגרת קידום תכנית האב של יובלים-גנים על ידי צתא"ל והוצגה לוועדה המחוזית לא לקחה בחשבון יצירה של מתחם ספורט ברמה עירונית.
33. אנו מבקשים לייצר מתחם ספורט איכותי אשר נותן מענה לתושבי השכונות הסמוכות, ולא מעצים את התנועה מרחבי ירושלים ורחבי הארץ אל שכונת קרית היובל. כיוון שלא נעשתה בחינה תחבורתית בנושא אין לדעת למה לצפות ואנו חוששים כי מערכת התחבורה של השכונה לא תוכל לעמוד בעומס

שיווצר בעקבות כך.

34. אם גורמי התכנון סבורים בכל זאת, כי ראוי לקדם מתחם ספורט עירוני בקרית היובל בואך רמת דניה, נבקש שתעשה בה"ת אשר תקח בחשבון את הגידול האוכלוסייה הצפוי בשכונה תוך הסתמכות על קיבולת הרכבת הקלה.

35. היבטים סביבתיים- מתחם בית טיילור נמצא בגבולות עמק היובל, אזור המוגדר כאתר טבע עירוני. ניתן לומר כי גורמי התכנון מודעים היטב לחשיבות של טבע עירוני במרחב העירוני המצטופף. ממש לאחרונה בפברואר 2025 יצא מדריך של מינהל התכנון בשם "טבע עירוני בתכנון כוללני ומפורט".

36. מתוך המדריך- "השילוב של אתרי טבע במרחב העירוני חשוב לצורך הגנה על המגוון הביולוגי, לשיפור איכות החיים לתושב להיערכות לשינויי אקלים. אתרי טבעי עירוניים מציעים נגישות לטבע ללא עלות או צורך ברכב פרטי. מייצרים נוחות אקלימית, תורמים לבריאות נפשית ופיזית. תומכים בקיום של מינים

שונים, מסייעים בניהול נגר עירוני ותורמים ליצירת זהות מקומית, שייכות וקהליות".

37. המתחם נמצא בסמיכות לאתר הטבע העירוני ואפשר לומר שבחלקו הוא גם חלק ממנו ולכן נדרש לאותה ההסתכלות. כאשר תכנית מספר 101-0373522 של התכנית פינוי בינוי הצפונית בעמק קודמה בשנת

2016, היא הכילה סקר טבע עירוני מאוד רחב אשר כלל התייחסות מעמיקה לכל נושאי הקרקע והנגר, היבטים נופיים, בע"ח ועוד. מכיוון שהתוכנית ממוקמת בעמק היובל, נבקש שתכנית זו תכלול גם היא תסקיר סביבה מקיף.

38. זיהום אור- מלבד הקרבה לטבע והשפעת זיהום אור על הסביבה, התכנית יכולה לגרום להפרעה כלפי תושבי רמת דניה הסמוכים. התאורה החזקה שאנו מכירים ממגרשי ספורט אחרים ברחבי העיר יכולה להיכנס אל תוך בתי התושבים ולזלוג אל השטחים הפתוחים שחל עמק היובל. נבקש לבחון את נושא זיהום האור ולהוסיף להוראות התכנית סעיפים אשר יכולים לצמצם את ההפרעה האפשרית כלפי הסביבה וכלפי התושבים. (למשל שימוש בסוגי תאורה מסוימים, הגבלת התאורה החל משעות מסוימות וכו')

39. אקוסטיקה - בדומה לנושא של זיהום אור, גם לנושא האקוסטי יכולה להיות השפעה שלילית כלפי הסביבה והתושבים המתגוררים סמוך. מגרש הספורט המתוכנן הוא בעל יציע של כ-300/350 מושבים במרחק של פחות מ-100 מטר מקו הבתים של שכונת רמת דניה, במגרש מתוכננים פעילות שוטפת של אימונים, משחקים עם קהל, מערכת כריזה ועוד אשר יכולים ליצור מטרידים רבים. נבקש שהתכנית תכלול הוראות מיוחדות לצמצום ההפרעה האקוסטית שיכולה להיווצר בהתאם לדוח אקוסטי מקיף.

40. התכנית אינה כוללת חיוב של תקן של בניה ירוקה 5281 בהתאמה למבני ציבור, בשכונה רוב תכניות

ההתחדשות העירונית כוללים תקן של בניה ירוקה ונרצה שגם מבני הציבור יעמדו בסטנדרטים האלו של תקן בנייה ירוקה 5281 על פי המדריך של המשרד להגנת הסביבה, התקן יכול לחול גם על מבנים לצורך התקהלות ציבורית כמו מרכזים קהילתיים ומרכזי ספורט.

41. נבקש לאפשר ולהכניס להוראות התכנית הוראה כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים.

42. התייחסות לפן האסתטי- המתחם הוא חלק מעמק היובל, פארק טבע עירוני שצפוי להיות מפותח כפארק אקסטנסיבי בהמשך. נבקש התייחסות אל הפן האסתטי של הגגות בתכנית כך שיתאימו לאופיו הירוק הפארק.

43. בעמק היובל יש מידי חורף בעיות נגר מאוד קשות המתחילות ממעלה העמק, מתחת לרחוב תורה ועבודה לאורך האזור הטבעי ובסמוך למתחם בית טיילור ועד לפארק דניה ורחוב גלבר במורד. הנגר מהווה בעיה בטיחותית ותנועתית-רגלית משמעותית, מציף את האזור הסמוך לבריכת השחיה ומגרש הכדורגל, יוצר

שלוליות אשר נשאות לתקופות ארוכות, ואף מונע שדרוג של פארק דניה-פארק משמעותי במרחב.

44. במסמכי התכנית ישנה התייחסות כללית מאוד ולא מעמיקה לנושא הנגר.

45. כחלק מהעבודה שנעשתה ע"י הפרויקטור יובלים-גנים בשיתוף גורמי העירייה השונים, הוכנה ע"י עיריית ירושלים, רשימה של סלי פרויקטים מהם נגזרות תוכניות עבודה של העיריה. פרויקט משמעותי שנמצא ברשימה הוא "ואדי היובל-שלוחה צפונית", הפרויקט הוא תכנון כולל של עמק היובל כפארק רובעי

המשתרע על 53 דונם ומטרתו הם "תכנון פארק רובעי בראיה הוליסטית לכל שטח ואדי היובל ע"פ חזון התושבים. בכלל זה ניהול הנגר בראיה אגנית, קישוריות למרחב הסובב ולתכנית מבנצ אגרון, שמירה על אזורי טבע עירוני." [מתוך טבלת סלי הפרויקטים]

46. נכון לעכשיו, תיעדוף הפרויקט הוא לחומש השני, כלומר בין השנים 2030-2035 יתכן שהתכנון יחל לאחר התכנון של מתחם בית טיילור (על פי התב"ע הנדונה כאן) אנו רוצים שיהיה תכנון כולל לעמק היובל אשר יקדים את התוכניות הפרטניות. לא נרצה להיקלע למצב שבו תוכניות נקודתיות מקדימות את התכנון הכוללני ולמעשה קובעות עובדות בשטח שלא בהכרח נעשות בראיה כוללת.

47. כיוון שהתכנית הנ"ל הינה תכנית ציבורית אשר ממוקמת לאורך זרימת הנגר, וככל הנראה התכנון המפורט של המתחם יעשה לפני שיתחיל תכנון רחב יותר של הפארק הרובעי, יהיה נכון שהבחינה המעמיקה של נושא הנגר בכלל העמק תיעשה במסגרתה מלכתחילה ואף תתן פתרונות משמעותיים לנושא.

48. בנוסף לכך, שטחי הבניה המתאפשרים כחלק מהתב"ע המופקדת מתחת לפני הקרקע (5,000 מ"ר) ומעל הקרקע (15,000 מ"ר), עשויים להוסיף לנגר העילי שיצטבר אל המורד ואף להחריף את מצב השטפונות כתוצאה מהפחתת שטחים מחלחלים ואיטום הקרקע באמצעות בטון.

49. בעקבות חשיבות נושא הנגר למתחם, אנו מבקשים כי בנוסף למסמכי התכנית הקיימים, יתווסף נספח מפורט ומעמיק של נושא הנגר עם הנחיות קונקרטיות לניהול הנגר בעמק אשר בוחן בין היתר את

ההשפעה האפשרית של בניה בתת הקרקע (בניית חניונים לצורך העניין).

50. עצים - במסמכי התכנית שהועלו אין התייחסות כלל לנושא העצים בתכנית.

51. מינהל קהילתי יובלים רואה חשיבות עליונה בשימור עצים בוגרים במרחב, אנו מצרים על כריתת עצים גדולי ממדים ורבי-ערך, שהולכים ומתמעטים בעיר בשנים האחרונות בשל תכניות בנייה ותחבורה שונות.

52. בשכונת קרית היובל לבד נכרתו בשנים האחרונות מאות עצים, ועוד יד המסור החשמלי נטויה. לעצים, בעיקר לגדולים בהם, ערך נופי רב, וגם ערך אקולוגי במתן צל, בקירור הסביבה, בפליטת חמצן, בספיחת מזהמים, בבידוד מרוחות ומרעש, ועוד שלל תפקידים מועילים. לעצים השלכות ישירות ברורות על בריאות הציבור. צמצום מספר העצים גורם לזיהום אוויר, להתחממות הסביבה, ולהשפעה נפשית הרסנית על

האוכלוסייה המתגוררת במקום, אוכלוסייה שמבקשים להכפילה ואף יותר באמצעות תכניות פינוי-הבינוי בשכונה ובסביבתה. השתילים שיתווספו אינם יכולים לפצות על הפגיעה העצומה בסביבה ובציבור בשל כריתת העצים. לעצים הצעירים ייקח עשרות שנים לגדול לממדי העצים הנוכחיים ולתת ערך אקולוגי כמו של העצים הבוגרים.

53. בדומה לתוכניות אחרות במרחב, שם קיים נספח סקר עצים, נבקש שמסמכי התכנית יכללו התייחסות ראויה לנושא העצים הנמצאים בשטח התכנית. יש לכך אפילו חשיבות גבוהה יותר לאור תפקודו של עמק היובל כאתר טבע עירוני.

54. עמדות טעינה לרכב חשמלי בחניון- לא ברור מדוע המילה "מגורים" מופיעה בסעיף זה. התכנית אינה מאפשרת מגורים.

55. לסיכום

56. מינהל קהילתי רואה בקידום התב"ע של מתחם בית טיילור חשיבות רבה לטובת פיתוח איכותי של המרחב הציבורי, הן של השטחים הפתוחים והן של השטחים הבנויים וזאת לטובת תושבי השכונות הסמוכות ותושבי המרחב כולו. קרית היובל, השכונה הסמוכה, עוברת שינויים רבים של התחדשות עירונית וגידול אוכלוסיה משמעותי. מתחם בית טיילור אשר נמצא בעמק היובל הוא מתחם ציבורי איכותי מאוד ובפרט בזכות שטחים הפתוחים הסמוכים אליו.

57. צמצום תכסית השטחים הבנויים - כנגזרת מכך, בניה קומפקטית אשר תשמר את השטחים הפתוחים בסביבת הבינוי ואף תוכל להגדילם.

58. צמצום השטחים הבנויים - כרגע התכנית מאפשרת בניה מאסיבית של שטחים בנויים, נבקש לצמצם את היקף השטחים הבנויים ובהתאם לכך לתכנן מתחם ספורט אשר יתן מענה לתושבי

השכונות.

59. מבני ציבור לטובת תושבי השכונות הסמוכות- נכון לעכשיו, נראה שהתוכנית של עיריית ירושלים היא להקים מתחם ספורט עירוני ומשמעותי בעמק היובל בעיקר לטובת האינטרס העירוני. מתחם הכולל בריכה אולימפית, מגרש כדורגל תקני לקבוצות מקצועיות ומתחמי ספורט עירוניים נוספים. כידוע לכם, שכונת קרית היובל היא שכונה עם היקף התחדשות עירונית מאוד משמעותי בעיר, ללא שטחים משמעותיים נוספים ועודפים לצרכי ציבור ולכן התכניות הציבוריות המקודמות צריכות לשים דגש ראשית על טובת השכונה והשכונות הסמוכות ולתמוך בשלד הציבורי של השכונה ובאוכלוסיה הרבה הצפויה בשכונה. במיוחד כאשר פה הדגש הוא כפול-שמירה על השטחים הפתוחים, ומבני ציבור לטובת התושבים.
60. הסתכלות כוללת על עמק היובל- התייחסות מעמיקה לנושאים של ניהול נגר, שימור הסביבה ושמירה על עצים בוגרים.

התנגדות מספר 2 – התנגדויות רבות חוזרות על עצמן

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה בהנאה מהנכס המתנגד מתגורר בסמוך לתוכנית, וטוען כי מימושה יפגע משמעותית באיכות החיים שלו.
2. היעדר שיתוף ציבור התוכנית לא תוכננה בשיתוף עם תושבי האזור, ומתמקדת בצרכים עירוניים כלליים.
3. המתנגד תומך בהקמת בריכה שכונתית במקום בריכה אולימפית.
4. תשתיות לא מתאימות תשתיות הקיימות (תחבורה, חניה, גישה לפארק, שטחים ירוקים) אינן מתאימות להיקף התוכנית, מה שעלול לפגוע בשגרת החיים.
5. חוסר ראייה תכנונית כוללת
6. אין אינטגרציה עם תוכניות קיימות כמו שדרוג גינת הכלבים, כניסות לפארק מבית ספר אגרון, וכניסות מהרחוב הסמוך.
7. נגישות תחבורתית לקויה
8. הפארק מתוכנן להתחבר לרחוב זנגוויל דרך דרך צרה ללא מוצא, ללא תשתיות תחבורה, חניה או תחבורה ציבורית מתאימה.
9. המתנגד מתנגד למיקום מגרש הכדורגל בסמוך לבנייני מגורים, ומציע להזיזו לאזור המחנאות כדי לצמצם רעש ותאורה.
10. חוסר בנספחים חיוניים

11. התוכנית הוגשה ללא נספחי תנועה, חניה, אקוסטיקה, ניקוז ותאורה – תחומים שעלולים לגרום למפגעים חמורים.

12. במקביל להגשת התכנית ובמנהל לא תקין העירייה מקדמת היתר בניה למגרש כדורגל למרות שהתכנית טרם אושרה.

התנגדות מספר 3 – שי אורבך

פיטר אורלי

איילת ברוך

עיקרי ההתנגדויות:

1. היעדר פתרון תחבורתי למתחם בסדר גודל כזה

2. עומס תחבורתי והשפעה על תשובי השכונה

3. מפגעי רעש ותאורה בקרבת מגורים

התנגדות מספר 4- אורלי זליג

עיקרי ההתנגדויות:

1. הדרה של תושבים ממתקנים ציבורים בגלל הפיכת הברה מברכה שכונתית לברכה אולימפית.

2. היעדר של מרחבים קהילתיים משלימים כגון מדשאות, אזורי ישיבה, בית קפה או קיוסק.

3. פגיעה בזמינות ובנגישות בעיקר בסופי שבוע- התכנית אינה מבטיחה כי המתקנים יהיו פעילים בשבת.

4. פגיעה בשכונה ובאיכות החיים – קרבה למגורים, לא צורפו נספחים לעניין חניה רעש ותאורה.

התנגדות מספר 5 : בית הלחמי אורן

עיקרי ההתנגדויות:

1. כריתה מסיבית של עצים ובפגיעה בלתי הפיכה בטבע עירוני

2. החמרת בעיות ניקוז והצפות

3. ניתוק רציפות ונגישות למוקדים בשימוש קהילתי

התנגדות מספר : הרבה סטנסלים דומים

עיקרי ההתנגדויות:

1. עומס בלתי נסבל על רחוב גלבר.

2. האם תהיה גישה מפארק דניה לברכה ולאולמות או שהתכנית מנתקת את רמת דניה ממתחם הספורט המתוכנן?

3. מחסור גדול במקומות חניה
4. השקט והשלווה בשכונה ישתנו בגלל מתחם הספורט.
5. היעדר ו/או הצגה ו/או שקיפות בתיכנון פתרון תחבורתי הולם למתחם בסדר גודל כזה:
6. על פי המצויין בתוכנית שהופקדה נראה כי היא מתבססת על דרך ללא מוצא המחברת לרחוב זנגוויל, ללא יציאה חלופית וללא תשתית תחבורתית מתאימה. לא ברור כיצד מתוכנן לפעול מתחם ספורט כה גדול, שצפוי למשוך מבקרים רבים מהעיר ומחוצה לה, ואפילו מהעולם אם תוקם הברכה האולימפית ללא נגישות תחבורתית תקינה, תשתיות חניה, או נגישות לאוטובוסים.
7. רחוב זנגוויל הינו רחוב מקומי חד סטרי שאינו מתאים לנפחי תחבורה כבדים, והפעלת מתחם ספורט רחב היקף תגרום לפקקים, מצוקת חנייה חמורה, וסכנה להולכי רגל - במיוחד בקרב ילדים לאור סמיכות בתי ספר למרחב, קשישים והולכי רגל הנעים בין השכונות. כמו גם רחוב קובובי שבחלקו התחתון הוא רחוב חד סטרי אשר כיום ישנה מצוקת חנייה גדולה מאוד וכמובן רחוב גלבר שהוא רחוב ללא מוצא וצפוף מאוד שגם שם המצוקה גדולה התחבורה הנכנסת תכביד על רחובות פנימיים שאינם ערוכים לקליטה של רכבים רבים.
8. אולמות הספורט הגדולים צמודים לבתים ברחוב זנגוויל מצד אחד ומגרש הכדורגל צמוד לבתים ברחוב קובובי וצמודים לבתים ברחוב חורחה גרסייה גראנדוס. מתקנים גדולים אלו מתוכננים בסמיכות גבוהה לבתי מגורים - כולל בניינים רבי קומות ובתים פרטיים. הפעלה יומיומית ובשעות הערב של אולמות הספורט ומגרש כדורגל תגרום לרעש מתמשך ולהפרעה לשגרת חיי הדיירים. התאורה החזקה הדרושה לפעילות ערב תפגע גם באיכות החיים של תושבי הבתים הסמוכים.
9. לתוכנית לא צורפו נספחים המפרטים כיצד מתכוונים להתמודד עם מפגעי התנועה והתאורה. זה המקום גם לציין כי להבנתי התוכנית הוגשה ללא נספחי תנועה, חניה, אקוסטיקה, ניקוז ותאורה על אף שהיא מקור אדיר למפגעים בתחומים אלה. לא יעלה על הדעת לבצע תוכנית כה גדולה בלי לתת את הדעת למפגעים אלה. איך אפשר להביע את הדעה על משהוא שלא הוצג?
10. האם הכוונה למצוא לאחר מעשה, פתרונות הרסניים כמו צמצום שטח הפארק לטובת תנועה וחניה או הפקעת מגרש חניה שבבעלות התושבים. אנו דורשים התייחסות כעת כדי שלא נגיע למצב בו יגידו 'אין בררה'.

התנגדות מספר : אלון יצחק ברקאי :
עיקרי ההתנגדויות:

1. אני תושב השכונה מזה חמש שנים. אני גר ברחוב קובובי 25 ממש מעל פארק פישמן. אני מכיר את הפארק ועד לשימושים שנעשים בו יום יום, לאורך עונות השנה והחגים. הפארק יקר לליבי כמו לכל תושבי השכונה, וגם לתושבים מכל העיר שאני רואה כיצד הם באים אליו מרחוק בגלל הייחוד שלו. ההתנגדות מגיעה מרצון לשמור עלי ועל משפחתי, כמו גם על הפארק המיוחד הזה.
2. בתור אדריכל אני מכיר את הצורך בפיתוח, כמו גם את הדחף להתנגד לו. אני מקווה שהצלחתי במסמך טיעוני ההתנגדות הזה להביא מבט כנה ומאוזן על התכנית.
3. בתור חבר בקהילה של תושבי המקום אני משמיע קול עבור רבים, ולא רק עבור עצמי. התכנית עוררה שיח אינטנסיבי והרבה התנגדויות בשכונה, וההתנגדות הזו לא מנותקת מהם. אני רואה בנו גם נציגים של חלקים נוספים ורבים בעיר שבאים לפארק פישמן מתוך צורך במפלט ירוק ונופש בעיר הגדולה ביו תר בישראל.
4. ראייה כללית של התכנון בכל האזור - ממתחם בויר ועד גולומב, מבית הספר אגרון ועד הכניסה לפארק מכיוון גלבר. נראה כאילו האזור מורכב מתכניות פרודות אשר אינן מכירות ואינן משלימות זו את זו.
5. התאמה לצרכי השכונה – נראה שהתכנית באה לתת מענה לצרכים עירוניים, ועולה השאלה האם המתחם הזה מתאים לצרכים בסדר גודל שכזה. לאור נתוני הסביבה הקרובה והגידול בתושבי הרובע עקב כל תכניות ההתחדשות העירונית, האם לא ראוי יותר לכוון את הצרכים לסדר גודל רובעי?
6. תנועה – התכנית הוגשה ללא נספח תנועה. שאלות רבות עלו בנושא התנועה אשר אין להן מענה במסמכי התכנית.
7. התכנית הינה גדולה ומשמעותית וניתן להוציא מכוחה היתרים, לכן תמוה שאינה בוחנת ומספקת תשובות לנושא התנועה.
8. אקוסטיקה – התכנית מהווה מקור אדיר למפגעים אקוסטיים, אך נעדרת ממנה כל התייחסות לנושא הטיפול והמניעה במפגעים אקוסטיים. החל מכיווני המושבים של הקהל, דרך אלמנטים לספיגת רעש ועד מיקום הציד הטכני על גגות המבנים. חוסר המענה לבעיית האקוסטיקה בולט בהיעדרו.
9. נגר – התכנית יושבת על ציר ניקוז ראשי, אך לא כוללת נספח הידרולוגי. כבר היום יש בעיות הצפה באזור בכל חורף, איך תכנית בסדר גודל משמעותי כל כך לא מלווה בנספח הידרולוגי המתאר ומתנה את אופן הטיפול בנגר עילי בשטחה?
10. תאורה – בדומה להתייחסויות סביבתיות אחרות, גם ההתייחסות לתאורה בולטת בהיעדרה. מיקום של איצטדיון כדורגל מטרים בודדים מתחת למבני מגורים מחייב התייחסות והתנייה לנושא התאורה.

11. חזית חמישית – המבנים המתוכננים יושבים נמוך בטופוגרפיה, ומבני מגורים רבים צופים עליהם מלמעלה. התכנית חייבת להדגיש את חשיבות החזית החמישית והטיפול בה כדי למנוע מצב שבו כל מה שייראה מלמעלה יהיה חוות מזגנים וציוד מכני.
12. בדיקת חלופות – התכנית עצמה כללית מאוד, וכאמור – כללית מדי. אבל נספח הבינוי קונקרטי מאוד ויכול לצאת אל הפועל בכל רגע. האם נבחנו חלופות לבינוי? בשטח כל כך גדול ודאי יש חלופות רבות למיקום של האלמנטים בשטח.
13. צריך לבדוק את התכניות הסמוכות ולהציג איפה הן מתנגשות, איפה קיימת חוסר בהירות וחוסר וודאות, למה אין תמונה ברורה של המצב הסופי שאליו הסביבה רוצה צריכה ויכולה להגיע אליו, כך שניתן יהיה לבחון את התכניות המפורטות כנגדה? האם סך כל השטחים הירוקים הפתוחים מספיקים? האם השטחים החומים מנוצלים נכון? האם נשמר מספיק מקום לכבישים ותנועה?
14. התאמה לצרכי השכונה –
15. יש בסביבה את מרכז הספורט במלחה. האם לדעת המתכננים השטח של בית טיילור יכול להכיל פונקציות דומות בגודלן למתחם מלחה? צריך להרכיב פרוגרמה מפורטת ככל הניתן לשימושים המתוכננים לפונקציות השונות במתחם כדי לבחון האם תנאי השטח יכולים לעמוד בהם. כמה משחקים יהיו בשנה? כמה צופים הם יביאו? האם יהיו חוגים? שיעורים קבועים לבתי ספר? טורנירים ואירועי ספורט מיוחדים? צריך לערוך נספח פרוגרמתי מפורט כדי לבחון היתכנות. לא ייתכן שקודם ייבנו ואז יתמודדו. צריך לשקול להוסיף פרק של הוראות תפעול עבור כל מתקן ספורט.
16. מאד תמוה איך בתכנית בסדר גודל שכזה, אשר מכווחה ניתן להוציא היתרי בנייה – אין נספח תנועה (ונספח ניקוז, ונספח אקוסטיקה, ונספח סביבתי).
17. איך יתבצע פינוי המוני במקרה של מצב חירום באמצע משחק? איך יגיעו רכבי חירום?
18. - האם הוקדשה מחשבה להשפעה ההידרולוגית של חפירת חניון תת-קרקעי בליבו של ערוץ ניקוז? (התשובה)
19. בהיעדר נספח ניקוז היא – לא).
20. נבקש להוסיף כי הגיעו לידינו תכניות פיתוח למגרש הכדורגל המוצע בנספח הבינוי של התכנית, המציגות כביש ומדרכה מסודרים. יחד עם זאת לא ברור על איזה מגרש מוצעת הדרך, מדוע מגרש הדרך לא מופיע במסמכי התכנית, מדוע התכנית לא כוללת מגרש דרך מוצעת?
21. זה נראה כאילו הועדה המקומית מסתירה את התמונה המלאה מהציבור ומהועדה המחוזית.
22. התכנית משמיטה ברשלנות את סביבתה הקרובה, ובייחוד את סביבת המגורים הצמודה לה. כך נראה נספח הבינוי של התכנית מתוך מסמכי התכנית (צד שמאל), וכך הוא נראה עם ההקשר הסביבתי (צד ימין).
23. אצטדיון הכדורגל ממוקם בצמוד לגבול מגרש של בתי המגורים של רחוב גרנדוס, וכ- 19 מ' מבניין מגורים בקובובי. 27.

24. יחד עם זאת אין שום התייחסות להשפעה הסביבתית של תכנית בעלת פוטנציאל כל כך גדול למפגעים סביבתיים, והראשון שבהם הוא אקוסטיקה. אפילו אין פיסקה המחייבת הגשת דוח אקוסטי ו/או אישורו מול מחלקת איכות הסביבה כלשהי.
25. ושוב – זוהי תכנית ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה.
26. מה עם כל הצידוד של מיזוג אוויר, חימום המים של הבריכה, משאבות חום וכו' אשר יוצבו על הגגות – מה תהיה
27. ההשפעה האקוסטית שלהם?
28. ללא התייחסות אקוסטית ברורה, ועדיף בתוך נספח אקוסטי מקיף ומעמיק – ללא הגדרה ברורה של ההשפעה
29. והבעיות האקוסטיות שהתכנית מייצרת – לא יהיו פתרונות לאותן בעיות בשלב הרישוי.
30. ושוב - כאשר התכנית לא בודקת את ההשפעות הסביבתיות שנוצרות מהמצב המוצע שלה, התמונה המלאה מוסתרת מהציבור וגם מהועדה המחוזית.
31. הטופוגרפיה בשטח התכנית מהווה ערוץ ניקוז מרכזי לסביבה. שני ערוצי ניקוז מקיפים את פנימיית בויר משני צידיה ומתחברים בדיוק באזור מגרש הכדורגל.
32. אבל לתכנית אין נספח ניקוז שבוחן את המצב הקיים, את השפעת התכנית על המצב הקיים, את הבעיות העוללות להיווצר ואילו פתרונות ניתן להציע לטיפול בנגר, לא רק הנגר העילי בשטח התכנית אלא בזרימה המשמעותית המתנקזת לשטח התכנית.
33. רחוב גלבר סבל בחורף האחרון מהצפה קשה. האם ניתן לשלב את התכנית הזו בהצעת פתרון לנושא? בטח שאסור לתת לה להחמיר את המצב.
34. -כמו נושא האקוסטיקה והנגר, גם ההשפעה של התאורה על הסביבה לא נחקרה. אין דרישה לבדיקה כזו כתנאי בהליך רישוי, אין אפילו דרישה של אישור איכות הסביבה כתנאי להיתר.
35. על מנת שהתושבים לא יופקרו לגורלם, על מנת לתת להם כלים להתמודד עם המפגע שהעירייה מתכננת להקים על סף דלתם – התכנית חייבת לבחון את השפעת התאורה של האצטדיון, לאבחון בעיות אפשריות ולהציע מנגנונים ברמת התפעול להתמודדות שוטפת עם הנושא.
36. הבינוי המתוכנן של הבריכה ואולמות הספורט נמצא בעמק, והגגות של המבנים ייראו מכל מבני המגורים שמסביב. יש לתת דגש ולהוסיף בהוראות התכנית כי החזית החמישית תקבל טיפול הולם לאישור מהנדס העיר. נושא זה מתכתב עם הטיפול האקוסטי המתבקש בחוות המזגנים ומשאבות החום אשר מן הסתם יאכלסו את גגות המבנים.
37. -התכנית כאמור לא מראה את התמונה המלאה של המצב המוצע מאחר והיא לא כוללת שום מחקר של השפעות על הסביבה, לא תחום השפעה ואפילו לא קונטקסט סביבתי ברמת התשריט (כפי שניתן לראות מתצלום האוויר המצורף בסעיף 4 לעיל). יחד עם זאת היא כוללת נספח בינוי המציג את האלמנטים השונים ובראשם את אצטדיון הכדורגל עם הטריבונות בצורה מאד מפורטת. האם נבחנו

- חלופות למיקום המגרש בתכנית? האם נבחנו חלופות למיקום הטריבונוט באצטדיון? האם החלופות נבחנו מבחינת הפגיעה האקוסטית, ההשפעה על הנגר, על סכמת התנועה?
38. כאשר תכנית כוללת פגיעה בערכי טבע, רט"ג דורשת הצגת חלופות. מדוע אין כאן הצגת חלופות, כאשר הפגיעה בסביבה כל כך בולטת לעין?
39. התכנית המוצעת הינה גדולה ומשמעותית ובעלת השלכת סביבתיות מרחיקות לכת. יחד עם זאת התכנית לא מציגה בחינה כלשהיא של ההשלכות הסביבתיות הללו. לא בצורה שטחית ולא בשום צורה. מבני המגורים הסמוכים לתכנית מכיוון דרום מזרח אפילו לא כלולים בתשריט המצב המוצע. ההיעדרות של נספחים בסיסיים מהתכנית כמו תנועה, נגר ואקוסטיקה מטשטשים את התמונה ופוגעים ביכולתה של הועדה המחוזית ו של הציבור הרחב לשפוט באשר לפגיעה האפשרית שהתכנית פוגעת בהם ובסביבתם.
40. עוד בולט בהיעדרו נספח חלופות כלשהו שמראה נסיון כלשהו למזער את ההשפעה הסביבתית של התכנית בכלל ושל האצטדיון בפרט.
41. היעדר תהליך של שיתוף ציבור, היעדרם של נספחים בסיסיים, חיוניים לעריכת תכנית מוקפדת – מצביעים לא רק על תכנית רזה בצורה מרושלת, אלא גם לכאורה על זלזול בתושבי העיר ובזכותם לצדק תכנוני ולמרחב ציבורי המגן על האינטרסים שלהם כאינדיבידואלים. הקמתו של אצטדיון כדורגל יכול להיות מוצג כאינטרס ציבורי, אך יכול גם להסתיר אינטרס צר של גורמים מסוימים בתוך המוסד הציבורי אשר למעשה דורס את זכויות הציבור.

התנגדות מספר 86 יגיל הורוביץ

עיקרי ההתנגדויות:

1. אני אדריכל מורשה נגישות, חבר פעיל בוועדה הפיזית של שכונת יובלים, לאורך השנים שמתי דגש מיוחד בוועדה, בין היתר, על האבחנה בין פינוי/בינוי לבין תכניות יזם לתוספת יחידות דיור בשכונה.
2. כידוע, תהליך הפינוי/בינוי הינו הכרח בל יגונה! האיזון המידתי בין שטחים פתוחים לבין שטחים מבונים עומד למבחן בדיון על תכנית זו.
3. חברי הועדה ושאר המכותבים, מי יותר ומי פחות, מודעים להיסטוריה של התכנית:
4. היזמים, הבעלים הפרטיים של השטח, ביקשו לשנות את ייעודן מ-שפ"פ לשטחי מגורים ושימושים נוספים.
5. הציבור הצליח, תוך כדי מאבק עיקש, לבטל את רוע הגזרה! הרציונל להיענות לבקשות הציבור היתה החשיבות הרבה של שימור ואדי-היובל כשטח טבע עירוני!
6. לצערי, התכנית המוגשת ממשיכה, ביד גסה, להפר את האיזון המבוקש!
7. בין הרצון לשמר סטטוטורית את הוואדי כשטח (1) לאורך השנים מתקיים דיאלוג/ויכוח/קונפליקט

טבע-עירוני לבין המציאות שמשנה את המקום לשצ"פ אקסטנסיבי וגם אינטנסיבי. בפארק דניה מדרום לתכנית זו וגם בתכנית "עמק היובל" שמצפון לה, כבר נעשה הויתור לטובת שצ"פים כחלופה סבירה ל"טבע עירוני טהור". הסקר הנפלא שנעשה בשעתו על אודות החי והצומח בוואדי שימש מנוף לביטולה של תכנית המגורים. דא עקא - התכנית החדשה המוגשת גוזלת את השטח הפתוח לטובת בנייה ציבורית מאסיבית. התוכנית רומסת את הקרקע הטבעית בכסות של שטח ציבורי פתוח. קיימת הצדקה לשנות את הטבע לשטח פתוח מפותח - אבל אין הצדקה לבנות בו מבני ציבור מפה ועד הודעה חדשה !

9. לא התקיים דיון ציבורי ראוי בהיבט הפרוגרמתי ובהיבט הפיזי. התקיים דיאלוג בין מנהלי המינהל הקהילתי לועדות התכנון והיזמים הפרטיים והציבוריים אבל הועדה הפיזית של יובלים מודרה באופן קבוע מדיאלוג זה.

10. בתכנית המוגשת בולט לרעה אי הצגתן של התכניות השכנות, כולל הבינוי והאידיאולוגיה שבהן.
11. למשל: תכנית בתי הספר שמדרום (אגרון ועוד) מציעה בנייה אינטנסיבית ולגובה, תוך מתן התייחסות מכובדת לשטח הפתוח שממזרחה.

12. שתי בעיות לדוגמא:

- רוח התכנון: הוראות התכנית שקובעות תכסית מותרת של 100% עם קווי בניין של מטר אחד מעל הקרקע ואפס מתחת לקרקע - במגרש המכונה שצ"פ - אינן תומכות בהגנה על הוואדי !

- כנות בתכנון : שטחי אחסון שנאים מרחבים מוגנים + חדרים טכניים, + את כל אלה מתירה התכנית להוסיף למניין השטחים שבטבלה, ככל שיבקשו היזמים - זהו מתכון לבניה לא מידתית, ללא מגבלות, וגם לא שקופה! לזה מתווספת ההתרה שלשל ניווד שטחים בין עיקרי למשני ובין עילי לתת קרקעי ככל שהיזמים יבקשו.

13. אנה אנו באים ?

14. אני מבקש שהתכנון הזה יוחזר אל היזמים ואל צוות התכנון לחשיבה חדשה ונוספת. הצוות יפנה אל הציבור, בכלל זה אל הועדה הפיזית של מינהל יובלים, ששם יתאפשר לי ולאחרים להציע חלופות :

15. אידיאולוגיות/פרוגרמטיות/פיזיות.

16. המחשבה העיקרית היא:

א - המתחם כולו, כולל בית טיילור ומבני סהספורט הקיימים ים יוכרזו לפינוי בינוי - הריסה ובניה חדשה !

ב- השימושים שעליהם יוסכם בפרוגרמה ה ישתנו (לא כל מה שנחוץ נחוץ בירושלים יכול להתממש כאן...)...

ג- הבינוי ירוכז, ככל הניתן, בתחום הדופן ופן המערבית של המתחם (זו) (זו שבנויה כיום).

17. הבינוי יהיה 6-8 קומות קומות עם גגות ות פעילים ו- "ירוקים", מדורג רג כלפי הפארק, עם כ- 4 קומות ד- כלומר: ניצול משאבי שטח ראוי יותר מזה שקיים היום ומזה שמוצע בתכנית!
18. התוצאות המקוות הן של הימנעות מכל בינוי, וי, והגנה סטאטוטורית משמעותית מעל ערוץ הוואדי המרכזי, ואילו בצד המערבי יוקם מבנה חדש חדש רב-שימושים (כולל שחיה, כושר, ועוד), מבנה אשר מחד ידבר עם המרחב הפתוח ממזרח באופן מופלא, ומאידך יהווה רצף אורבאני של רצועת הבינוי החדשה של בתי הספר.

התנגדות מספר עמירם בן עמיר
עיקרי ההתנגדויות:

1. בעיני חסרה ראייה כוללת של התיכנון במקום. כיצד איך אפשר לתכנן מגרש כדורגל, מבנה או מתקן ספורט, מבלי להציג תחילה את הפתרונות לבעית הנגר העילי, שהפכה בשנים האחרונות לסיוט [מכוניות שהוצפו ב 45-50 ס"מ מים, חלקן הוכרוז כ TOTALLOSS מי הגשם התחתרו בשביל ממזרח למגרש הכדורגל שחיבר בין הפארק לעמק היובל ולביה"ס בויאר והפכו אותו לתעלה בלתי עבירה. בנוסף, פרוייקט הפינוי בינוי בזנגויל/ תורה ועבודה רק יעמיס על הנגר הקיים! לא ראיתי התיחסות לפתרונות הליכתיים ממערב למגרש הכדורגל לכוון גינת הכלבים, ביה"ס גרשון אגרון ורח' גולומב. כמו כן, התכנון נוגס משמעותית בשטחי בילוי [פארק הדשא] ואינו מציג שום תוספת או חלופה, לפארק שסובל כל קיץ מעומס גדל של קהל תשתית תחבורה - הכביש המוביל מרח' זנגויל לפארק דניה ולמגרש הכדורגל בעייתי מאד, כולל עקומה חדה ושיפוע תלול במיוחד באיזור הכניסה לבריכת טיילור ולגני הילדים במבנה בנות יעקב] [ליידי דייויס"]. בנוסף, זוהי דרך ללא מוצא - כיצד יסתובבו האוטובוסים שיביאו את קבוצות הכדורגל? איך ינועו שם מכוניות מבלי לסכן את הולכי הרגל [תלמידים, קייטנים בדרכם לבריכה ובעלי כלבים בדרכם לגינ"כ? בעיני התוכנית לא נותנת מענה מספק!]
3. טבע עירוני – בשנים האחרונות בוצעו "נגיסות" משמעותיות בשטח הפתוח של עמק היובל.
4. תיכון רעות הוקם ע"ח חורשת האורנים, ממזרח לו, ננגס החיבור בין הערוץ המזרחי של העמק לרח' תורה ועבודה, הגישה נחסמה ע"י בניית בית ספר/ תלמוד תורה ממזרח לבויאר ובצמוד לרח' רחמים נאהורי [המשך קדיש לוז]. כמו כן תוכניות מאושרות לפינוי בינוי של זנגויל/ תורה ועבודה, ומוסד נוסף מעבר לגדר של בויאר/ רעות ינגסו עוד 7-8 דונם משצ"פ הטבע העירוני, ויחסמו את גישת הולכי הרגל מצפון! תוכניות הבניה למתקני הספורט והבריכה, יפגעו גם הם בסביבתם בהמשך, ברובן, הפרות בלתי ניתנות לשיקום [מאורות דורבנים, מתחם ייחודי של 100 מ"ר עם 3 מיני סחלבים בצמוד לבריכה/ מחנאות]. הכוונה "לדחוס" בריכה אולימפית מאיימת בפגיעה בשטחים שבט"ו בשבט האחרון נטענו בהם כ 200 עצים כחלק משיקום העמק משריפות, על ידי תלמידי בתי הספר בשכונה ובמעמד ראש העיר.

5. זיהום רעש ואור – מגרש הגדורגל סמוך מידי לבנייני המגורים וזכורים לנו מפגעי הרעש בעת משחקי נוער.
6. מעבר לסוגיית העדר מינהל תקין, המתכננים מפסידים לא לצרכי התושבים הגרים בסמיכות. אלו החיים גם את התובנות, התצפיות והנסיון של רק את הרצונות של התושבים – אלא בסביבה.
7. בעיקר, ישנה בעיית שימושים - בריכה אולימפית – זה גדול עלינו. פיזית השטח קטן מידי, אך מדי יום לשיעורי שחיה, כושר ובילוי לדוגמא, אמנו ז"ל, רעייתי, ילדי ואני פקדנו את הבריכה להגיע מדי יום ללא מגבלה, משפחתי. אין זה סביר שבבריכה אולימפית יתאפשר לתושבים שיפוצ הבריכה השכונתית בשל אילוצי תחרויות ואימונים - זו פגיעה בשימושיות לציבור! נדרש והתאמתה לצרכי תושבי השכונות הסמוכות בלבד.

התנגדות מספר טובה רויז

עיקרי ההתנגדויות:

1. אני מתגוררת ברחוב גלבר, וממש בצמוד לתוכנית המתוכננת.
2. עצם הרעיון, של שמירת המקום לצורכי ספורט ופנאי, מבורך. אבל לתוכנית כפי שהוגשה אני מתנגדת.
3. לא שיתפו את הציבור בתכנון התוכנית, והנחיתו עלינו תוכנית המנותקת לחלוטין מצרכי השכונה ואופייה, ופוגעת באופן קשה בתושבים, ובין השאר בי, כמי שמתגוררת בצמוד לתוכנית המוצעת.
8. התוכנית כוללת מתקנים כמו בריכה אולימפית, ומגרש בדורגל בגודל תקני, המיועד למשחקים רשמיים, והגדול בהרבה מזה הקיים כיום, אשר לא מתאימים לשכונת מגורים שקטה. הן מבחינת מהות המתקנים וגודלם והן מבחינת היקף הקהל שצפוי לפקוד אותם.
4. ובאופן תמוה מאוד התוכנית, בהיקף שכזה, מתעלמת לחלוטין מנושא דרכי הגישה. כיצד יגיעו כל אותם אלפי אנשים) כפי שכתוב בתוכנית עצמה) לתוך שכונת מגורים שקטה. והתוכנית בנושא זה שותקת.
9. השתיקה הזו, בנושא דרכי הגישה, רועמת במיוחד, לנוכח חוסר ההתאמה בין המתקנים הללו לבין אופי השכונה והסביבה - שכונת מגורים שקטה וירוקה עם כבישים צרים התואמים את צורכי האוכלוסייה הקיימת. ולצורך השוואה, מגרש כדורגל בגודל תקני קיים ב"טדי", הממוקם במרחק של 5.1- ק"מ בלבד ממיקום המגרש המתוכנן. ומגרש כדורגל נוסף קיים בבית וגן, במרחק של 2.1- ק"מ ממיקום המגרש המתוכנן. בשהן המגרש ב"טדי" והן המגרשים בבית וגן נבנו במיקום המרוחק מבתי מגורים, עם שטח סביבם, כפי שראוי שמתקן שכזה יהיה. וכשמספר מגרשי כדורגל כאלה ממוקמים ממש בסמוך למיקום המגרש המתוכנן בתוכנית, מה הדחיפות לדחוף מתקנים אלה - מגרש כדורגל בגודל תקני ובריכת שחיה אולימפית ללב שכונת מגורים.

10. התוכנית שהוגשה אף מתעלמת מעומסי התנועה הצפויים, והפיכת חיי התושבים לגיהנום.
11. התעלמות התוכנית מנושא דרכי הגישה, למעשה מונעת את הבאת הנושא בפני הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, ובכך לא מאפשרת לתושבים הזדמנות להגיש התנגדות מפורטת לעניין דרכי הגישה, ואף מונעת דיון בפני הוועדה בנושא כל כך חשוב.
12. לנוכח דרכי הגישה הקיימות כיום, כלל אין התכנות לתוכנית בסדר גודל שכזה במיקום המתוכנן.
13. הדאגה היא שלא יפילו עלינו, בדיעבד, וללא דיון בוועדה, וללא אפשרות להתנגדות התושבים, דרכי גישה שיהרסו את אופי השכונה ויפגעו באיכות חיי התושבים.
11. כיום קיימים במקום מתקני ספורט, כמו מגרש כדורגל בגודל קטן יותר, שמתאים למקום, ושירת באופן יפה קבוצת כדורגל ירושלמית, הבוגרים, קבוצות ילדים ונוער. וברכת שחייה חצי אולימפית, שמשרתת את האוכלוסיה בשכונות הסמוכות, מגרשי טניס ועוד. וחשוב מאוד לשמר את מתקני הספורט עבור אוכלוסיית הסביבה שהולכת וגדלה.
12. אין ספק ששיפוץ הבריכה הקיימת, פי שנעשה רק עכשיו, מבורך. ומה הצורך, דווקא בסביבה זו, להכניס בריכת שחייה אולימפית??
13. התוכנית, בשל מיקום מגרש הכדורגל המתוכנן, רומסת חלק קסום מהפארק. מדובר בפארק יפהפה, המשרת את האוכלוסייה בכל הסביבה (ואף משמש לטקסים ביום הזכרון וביום העצמאות ועוד), וראוי היה להגדיל את שטח הפארק, על חשבון חלק משטח התוכנית, במיוחד נוכח הגידול בגודל האוכלוסייה עקב הבנייה המסיבית של פרוייקטי פינוי בינוי באזור. ובוודאי שלא לפגוע בו.
14. מיקום מגרש הכדורגל המתוכנן צמוד לבנייני מגורים, ואף חוסם את דרך הגישה של אוכלוסיית השכונה אל מתקני הספורט, ובכך ממדר אותנו, תושבי שכונת רמת דניה, ממתקני הספורט.
15. הרחקת מגרש הכדורגל מהפארק, לכיוון "שטח המחנאות" (והחלפה בין מגרש הכדורגל ואזור המחנאות) כבר תמנע את הפגיעה בפארק, תשאיר את דרך הגישה של התושבים מכיוון הפארק אל מתקני הספורט, ואף תרחיק את מפגע הרעש והצפיפות מבתי המגורים.
16. התוכנית, לאור מיקום מגרש הכדורגל, כוללת בריתת עצים רבים ובהם עצי פרי, והנזק הסביבתי הנגרם מכך גדול. הרחקת מגרש הכדורגל כנ"ל, אף עשויה להקטין את בריתת העצים המסיבית הכלולה בתוכנית.
17. הפארק מהווה חלק משמעותי מאיכות החיים של התושבים במקום, וחלילה פגיעה בו תפגע מאוד באיכות החיים של התושבים, שמתגוררים זה עשרות שנים לצד אחד הפארקים היפים בעיר.
18. אני מבקשת מהוועדה המחוזית לדחות את התוכנית המופקדת ולא לאשרה.

התנגדות מספר אפרים שלום
עיקרי ההתנגדויות:

1. בתכנית המופקדת יש ליקויים משמעותיים

2. יש להעלות את הברכה יותר צפונה בצלע ההר כדי לשפר את הנגישות.
3. האולמות המתוכננים אינם משתלבים בסביבה הקיימת.
4. אין לבנות כל מבנה בשטח התכנית למעט בריכת שחיה.
5. ביטול האולמות הסגורים גם יאפשר מיקום טוב יותר של מגרש הכדורגל.
6. מתנגד למיקום שטח למחנאות בשטח התכנית הוא לא קשור ולא משתלב באזור הספורט.
7. מיקום מגרש הכדורגל הוא טעות והוא פוגע קשות בבנייני המגורים.
8. התכנית לא מציעה ולא יכולה להציע דרכים ראויות למתחם בסדר גודל שכזה.
9. התכנית לא מסדירה מספקי חניה למתחם.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שנבקש לצמצם את קווי הבניה כך שיתאפשר שטח הפרדה ירוק בין המבנים לשטחי הטבע, ויתחשב במצב הקיים בשטח ובמיקומי העצים הקיימים - יש לצמצם את קווי הבניין כך שלא יוצע קוו בניין אפס ויאפשר ייצירת מעברים בשטח הוואדי מצפון לדרום בצורה רציפה, בנוסף יתווסף סעיף לתקנון שבמסגרת התכנון במפורט יש לעשות מאמץ לריכוז זכויות הבניה בצורה מרוכזת ולא מפוזרת על כל השטח ושמירה על החיבור הציבורי בין צפון לדרום.
 2. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שאמנם בהוראות התכנית ובתשריט "ברכה אולימפית" אינה מוזכרת, אך בנספח הבינוי ועל סמך הצהרת הכוונות של עיריית ירושלים נראה שהכיוון הוא בניה של בריכה אולימפית במקום בריכת טיילור. לבניה של בריכה אולימפית ישנן השלכות משמעותיות כלפי המרחב והאוכלוסייה כפי שנפרט - התכנית תתוקן באופן שלא תציע בריכה אולימפית אלא בריכת שחייה תחרותית/קהילתית/רב תכליתית.
 3. **לקבל** חלקית את ההתנגדות נבקש לצמצם את שטחי הבניה המותרים בתכנית להיקף אשר יאפשר בניה של מתחם ספורט ופנאי איכותי וקומפקטי אשר יכיל מרכז ספורט חדשני הכולל, בריכת שחיה, חדר כושר, חללי פעילויות וסטודיו וחללים רב תכליתיים לטובת תושבי השכונה.
- 5,000 מ"ר בניה עיקרית מעל מפלס הקרקע נשמע כמו היקף בניה שיאפשר זאת ויותר, ואף יאפשר גמישות תכנונית. – התכנית מציעה כיום 20000 מ"ר מתוכם 15000 מ"ר מעל לקרקע ועוד 5000 מ"ר מתחת לקרקע, לאור היקף ההתנגדויות בנושא שטחי הבניה המוצעים יש לצמצם את שטחי הבניה ל 10000 מ"ר מעל לקרקע.

שטחי הבניה המוצעים יחולקו בין שני המתחמים המוצעים בתכנית :

בחלק הצפוני של תא שטח 1 - 8000 מ"ר מעל לקרקע.

בחלק הדרומי של תא שטח 1 – 2000 מ"ר מעל לקרקע.

במסגרת היתרי הבניה יותר לנייד שטחים בין שני המתחמים בהתאם לצרכים.

במסגרת היתרי הבניה יוצע בינוי המנצל את הפרשי הטופוגרפיה במגרש ומשלב את הבינוי עם השטחי הפתוחים.

4. **לקבל** חלקית את ההתנגדויות לעניין שהמתחם צריך לתת מענה בעיקר לשכונת קריית יובל שעוברת תהליך משמעותי של התחדשות עירונית ותוספת משמעותית של יחידות דיור- חזון אגף הספורט הוא לתכנן מתקני ספורט ברמה הגבוהה ביותר ביאה לעיר בירה ולעיר הגדולה בישראל.
כל מתקן ספורט מגודל בינוני ומעלה (בעיקר אולמות, בריכות ומגרשים) מתוכנן בראיה כלל עירונית כמו המתקנים שיתוכננו במתחם טיילור קרי הבריכה ומגרש הכדורגל, אך בד בבד אנו תמיד מסתכלים גם על ההיבט הקהילתי-שכונתי, לרבות חוגים אחה"צ, פעילות לקהילה ופעילות גופנית לתלמידי מוסדות החינוך, ע"מ להתאים את המתקנים הללו גם לקהילה, לבתיה"ס, לאגודות הספורט שפועלות בשכונות הרלוונטיות ואפילו לוקחות בחשבון היבטים כלליים יותר של צרכי תרבות (אירועי תרבות בתוך אולמות הספורט וכד').

5. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית אינה מפרטת את הפן התחבורתי של המתחם. נושאים כמו נגישות לאוטובוסים, מיקומי חניות במפלס הקרקע ותנועה משמעותית על הדרך היחסית צרה אינם מקבלים התייחסות מספיק טובה. נבקש להכניס כחלק ממסמכי התכנית נספח תחבורתי המציג את הנושאים השונים באופן ברור- לאור צמצום שטחי הבניה המוצעים בהחלטה ולאור העובדה שבפועל קיימים במתחם שנים רבות מנהל קהילתי, בריכת שחיה, מגרש כדורגל ומגרשי טניס ועוד שימושים נוספים כמו תנועת נוער הוועדה סבורה שאין צורך בשלב זה של התכנית להציג נספח תנועה מפורט מכיוון שהתכנית אינה משנה מהותית את השימושים הקיימים אלא מציעה שיפור של המתקנים הקיימים והתאמתם לתקנים מודרניים עבור תושבי השכונה , התכנית תקבע כי תנאי למתן היתר בניה תהיה הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור אגף תושיה .

6. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין היבטים סביבתיים- מתחם בית טיילור נמצא בגבולות עמק היובל, אזור המוגדר כאתר טבע עירוני.

ניתן לומר כי גורמי התכנון מודעים היטב לחשיבות של טבע עירוני במרחב העירוני המצטופף. ממש לאחרונה בפברואר 2025 יצא מדריך של מינהל התכנון בשם "טבע עירוני בתכנון כוללני ומפורט".

המתחם נמצא בסמיכות לאתר הטבע העירוני ואפשר לומר שבחלקו הוא גם חלק ממנו ולכן נדרש לאותה ההסתכלות. כאשר תכנית מספר 101-0373522 של התכנית פינוי בינוי הצפונית בעמק

קודמה בשנת 2016, היא הכילה סקר טבע עירוני מאוד רחב אשר כלל התייחסות מעמיקה לכל נושאי הקרקע והנגר, היבטים נופיים, בע"ח ועוד. מכיוון שהתוכנית ממוקמת בעמק היובל, נבקש שתכנית זו תכלול גם היא תסקיר סביבה מקיף- תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר טבע עירוני בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

7. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין זיהום אור ואקוסטיקה - מלבד הקרבה לטבע והשפעת זיהום אור על הסביבה, התכנית יכולה לגרום להפרעה כלפי תושבי רמת דניה הסמוכים. התאורה החזקה שאנו מכירים ממגרשי ספורט אחרים ברחבי העיר יכולה להיכנס אל תוך בתי התושבים ולזלוג אל השטחים הפתוחים שחל עמק היובל. נבקש לבחון את נושא זיהום האור ולהוסיף להוראות התכנית סעיפים אשר יכולים לצמצם את ההפרעה האפשרית כלפי הסביבה וכלפי התושבים. - כאמור שנים רבות היה במקום מגרש כדורגל מתפקד שנהרס בגלל בעלי הקרקע, חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעניין זה.

8. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שבקש לאפשר ולהכניס להוראות התכנית הוראה כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים. והתייחסות לפן האסתטי- המתחם הוא חלק מעמק היובל, פארק טבע עירוני שצפוי להיות מפותח כפארק אקסטנסיבי בהמשך. נבקש התייחסות אל הפן האסתטי של הגגות בתכנית כך שיתאימו לאופיו הירוק הפארק. - נושאים אלה יתואמו מול המחלקה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר בשלב ההיתר.

9. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שבעמק היובל יש מידי חורף בעיות נגר מאוד קשות המתחילות ממעלה העמק, מתחת לרחוב תורה ועבודה לאורך האזור הטבעי ובסמוך למתחם בית טיילור ועד לפארק דניה ורחוב גלבר במורד. הנגר מהווה בעיה בטיחותית ותנועתית-רגלית משמעותית, מציף את האזור הסמוך לבריכת השחיה ומגרש הכדורגל, יוצר שלוליות אשר נשארות לתקופות ארוכות, ואף מונע שדרוג של פארק דניה-פארק משמעותי במרחב. נושא זה ייבחן בשלב היתר הבניה מול המחלקה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר.

10. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין עצים -במסמכי התכנית שהועלו אין התייחסות כלל לנושא העצים בתכנית.

מינהל קהילתי יובלים רואה חשיבות עליונה בשימור עצים בוגרים במרחב, אנו מצרים על כריתת עצים גדולי ממדים ורבי-ערך, שהולכים ומתמעטים בעיר בשנים האחרונות בשל תכניות בנייה ותחבורה שונות.

בשכונת קרית היובל לבד נכרתו בשנים האחרונות מאות עצים, ועוד יד המסור החשמלי נטויה. לעצים, בעיקר לגדולים בהם, ערך נופי רב, וגם ערך אקולוגי במתן צל, בקירור הסביבה, בפליטת חמצן, בספיחת מזהמים, בבידוד מרוחות ומרעש, ועוד שלל תפקידים מועילים. לעצים השלכות

ישירות ברורות על בריאות הציבור. צמצום מספר העצים גורם לזיהום אוויר, להתחממות הסביבה, ולהשפעה נפשית הרסנית על

האוכלוסייה המתגוררת במקום, אוכלוסייה שמבקשים להכפילה ואף יותר באמצעות תכניות פינוי-הבינוי בשכונה ובסביבתה. השתילים שיתווספו אינם יכולים לפצות על הפגיעה העצומה בסביבה ובציבור בשל כריתת העצים. לעצים הצעירים ייקח עשרות שנים לגדול לממדי העצים הנוכחיים ולתת ערך אקולוגי כמו של העצים הבוגרים.

בדומה לתוכניות אחרות במרחב, שם קיים נספח סקר עצים, נבקש שמסמכי התכנית יכללו התייחסות ראויה לנושא העצים הנמצאים בשטח התכנית. יש לכך אפילו חשיבות גבוהה יותר לאור תפקודו של עמק היובל כאתר טבע עירוני- מכיוון שנספח הבינוי הוא מנחה ולא מקבע את מיקום הבניינים באופן סופי, יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת סקר עצים בתיאום עם אגף שפ"ע ומנהנדס העיר.

11. לקבל את ההתנגדות לעניין שבסעיף עמדות טעינה לרכב חשמלי בחניון- לא ברור מדוע המילה "מגורים" מופיעה בסעיף זה. יש לבטל את המילה מגורים בסעיף זה.

12. לדחות את ההתנגדות בעניין פגיעה בזמינות ובנגישות בעיקר בסופי שבוע- התכנית אינה מבטיחה כי המתקנים יהיו פעילים בשבת- התכנית אינה קובעת את שעות הפעילות של המתקנים המוצעים בתכנית.

13. לדחות את ההתנגדות בעניין שיש צורך ראייה כללית של התכנון בכל האזור - ממתחם בויאר ועד גולומב, מבית הספר אגרון ועד הכניסה לפארק מכיוון גלבר. נראה כאילו האזור מורכב מתכניות פרודות אשר אינן מכירות ואינן משלימות זו את זו- התכנית עוסקת במתחם גדול ומשמעותי מספיק ואין צורך להרחיב אותו, כל השטחים שמסביב הם שטחים פתוחים שאינם מצריכים הגשת תכנית לצורך פיתוחם.

14. לדחות את ההתנגדות לכך שהבינוי ירוכז, ככל הניתן, בתחום הדופן המערבית של המתחם שבנוי כיום ויהיה 6-8 קומות קומות עם גגות ות פעילים ו- "ירוקים", מדורג רג כלפי הפארק, עם כ- 4 קומות ד- כלומר: ניצול משאבי שטח ראוי יותר מזה שקיים היום ומזה שמוצע בתכנית!- השימושים המוצעים בתכנית אינם מתאימים לבנייה של 6-8 קומות ולא ייתנו את המענה הנדרש לפרוגרמה המוצעת בתכנית.

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

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1215656
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קוֹזִי קֶאֶזָה בְּנֵי בְּתִירָה בֶּע"מ
עורך התכנית:	מאיר מיכל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	20/05/2024
כתובת	בני בתירא 7 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30123	28	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 11 תשריט 5

1. במסגרת התחדשות עירונית, הריסת 2 המבנים הקיימים והקמת מבנה מגורים גבוה חדש, לרבות פינוי ויצירת קומת קרקע פתוחה המחברת בין רחוב בני בתירא לרחוב הרב אשי 2. שינוי ייעוד ממגורים 1 למגורים ד'. 3. קביעת הוראות לגבי בניין המגורים המוצע הכוללות: גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד, פיתוח ועיצוב אדריכלי. 4. קביעת קווי בניין למגרש (עיליים ותת-קרקעיים). 5. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 30 ל 123. 6. מכפיל יחידות דיור של 4.1 7. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 96 מ"ר עיקרי. 8. קביעת מספר הקומות ל 23 קומות.

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	123	1462	100	16979	המהווים 1161 אחוזים מעל הקרקע

		100	1462		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיימים 2 בניינים בני 5 קומות הכוללים 30 יחידות דיור					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 3208 משנת 1979 התכנית קבעה את ייעוד הקרקע לאזור מגורים 1 5 קומות לחזית מעל קומת חניה אחורית					
היתרים: ל"ר הבניינים מיועדים להריסה					
עבירות בניה: ל"ר הבניינים מיועדים להריסה					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
א. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני מוצע ב. התייחסות לתכנית הבנייה: בהתחדשות עירונית אין התייחסות בתכנית המתאר ג. תכנית שכונתית: תכנית אב רסקו – מתחם B החלטת הוועדה המחוזית קבעה כי ניצויהיה לבחון תכנית לשני בניינים לפחות על פי תקן שמאי בתנאי שתציע שדרוג של השלד הציבורי ומתן מענה פרוגרמטי תוך שילוב של בניה גבוה ובניה שאינה גבוהה. ד. תקן חנייה עירוני:					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/30					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תואם					תמ"א 35
תואם					תמ"א 1

תמ"א 18			ל"ר
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	כן	כן	חיבור דרכים

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. יש להגיש למחלקה נספח סביבתי כולל דו"ח מיקרואקלים ונספח ניהול נגר כתנאי להפקדה. 2. המחלקה מבקשת שתיהיה נסיגה מקו הבניין התת קרקעי על מנת לאפשר שטחי חלחול ושמירה על צעים בוגרים קיימים.
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 11 מונה תדפיס תשריט 5 התחדשות עירונית במתחם ח' בארמון הנציב הערות הנכסים 1. סוג/ היקף ומיקום ההפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. 2. יש לציין בהוראות התכנית כי ההפרשות המבונות ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף. 3. יש להוסיף להוראות התכנית נוסח סעיף הפקעה כדלקמן: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף לשיפור פני	לא התקבל

	העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
- יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל השימושים השונים בתחום התכנית. - יש להציע פתרון למעבר נגיש, המקשר בין הרחובות בני בתירא והרב אשי. - 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.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
10/06/24 ד' סיון תשפ"ד חוות דעת אדריכל העיר לתוכנית 101-1215656 התחדשות עירונית בני בתירא 7-9 התוכנית המוצעת מבקשת להרוס שני מבנים בני 4-5 קומות ובהם 30 יח"ד. במקומם מוצע מגדל בן 23 קומות (עם גמישות מבוקשת בתקנון לקומה נוספת בהיתר הבניה) ובו 123 יח"ד. התוכנית נכללת בתחום תוכנית אב רסקו באיזור b. על פי התוכנית, איזור זה מיועד לפיתוח מתון. על פי החלטת הוועדה המחוזית מתאריך ה-21.06.21 ניתן לבחון היקפי בינוי גדולים יותר וטיפול בינוי גבוהים. בינוי ואדריכלות : 1. יש לבחון מדיניות כוללת לאיזור b אשר לוקחת בחשבון את נושא המענה לצרכי ציבור כמחולל התכנון. זאת על פני התקדמות בתוכניות נקודתיות אשר מטבען תורמות פחות לארגון וייעול המרחב הציבורי. לעניין זה יש לבחון התייחסות גם למגרש המגורים הלא מפותח המיצרני מדרום למגרש דגן. לעניין כמות שטחי הציבור, יש לציין את התוספת האפשרית של כמות יח"ד בפועל על ידי תוספת "דיוריות". יש לשקול האפשרות למתן מענה לצרכי הציבור גם בתוספת אפשרית של 30% בכמות יח"ד על פי המבקש בתוכנית. 2. הבינוי המוצע עשוי לשנות את אופי הרחוב והסביבה הקרובה, שכן מוצעת חזית ארוכה וגבוהה כלפי רחוב בני בתירא לעומת שתי מאסות נפרדות ונמוכות במצב הקיים. נראה כי אין מניעה להציע בינוי גבוהה לצד בינוי נמוך מבחינת היצע כמות יח"ד. תנאי להפקדת התוכנית יהא בחינת חלופה תכנון נוספת לפיה ייבנו שני מבנים בשטח התוכנית. 3. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע	אדריכל העיר

- של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון.
4. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
5. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.
6. הכניסה לחניון התת קרקעי נקבעה במפלס רחוב בני בתירא. רחוב בני בתירא גבוה ממפלס רחוב הרב אשי (המערבי). כמו כן, לאחרונה נסלל כביש אופניים בדופן המערבי על רחוב בני בתירא (בחזית הבינוי המוצע) אשר כניסה לחניה עלולה לפגוע ברציפות שלו. שני נתונים אלו מחייבים בחינה של כניסה לחניה מרוב הרב אשי. תנאי להפקדת התוכנית יהא בחינת אפשרות כניסה לחניה מרחוב הרב אשי המערבי.
7. מרפסות שירות ייפנו לחזיתות פנימיות וצידידות בלבד וללא כל מופע בחזית הראשית.
8. הבינוי ישאף להיות בעל צורה אחידה ככל הניתן ללא שבירות במעטפת. יש לתכנן את המרפסות כמקורות ולא כבולטות מדופן הבינוי.
9. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו').
10. יש לשאוף לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, יש להציע כחלק ממסת הבינוי ולהימנע מפורטל פתוח לשמיים.

תשתיות ופיתוח:

11. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איורורר למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמנו 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.
12. תנאי להפקדת התוכנית יהא תיאום ואישור לפתרון עקרוני לנושאי תברואה (פינוי אשפה) באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.
13. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.
14. 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.
15. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
16. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
17. 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 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופניים בבינוי ועיגון הנחיה זו בהוראות התוכנית.

כללי:

18. 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.
19. 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.
20. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר.
21. יש לתקן הערה לטבלה חמש לעניין המרת שטחים ביסן שירות לעיקרי – למען הסר ספק לא תותר המרת שטחי שירות לטובת שטח עיקרי.

הערות טכניות:

אדר' דניאל פרוינד

צוות אדריכל ראשי	
29.9.2025 אל : אדרי' הילה אפוטה – מחלקת תכנון העיר מאת : אבישי פישל – מחלקת מדיניות התכנון הנדון : חוות דעת מעודכנת מחלקת מדיניות התכנון- תכנית מס' 1215656 , בני בתירא 7-9, שכונת רסקו [חוות הדעת מתייחסת לגרסת הוראות 11 ותשריט 5 מתאריך 8.4.2024] 1. מיקום : בני בתירא 7-9 שכונת רסקו. גוש 30123, חלקה בשלמותה : 28. שטח התכנית : 1.473 דונם. 2. מצב סטטוטורי : התכנית מבקשת להחליף את תב"ע 2038 ומפנה גם לתכנית מתאר 62. - מצב מאושר: ייעוד הקרקע לפי התכנית הוא שטח לאזור מגורים 1 (גודל שטח 1,462 מ"ר מ"ר). ניתן לבנות עד 5 קומות. שטח עיקרי הוא 2,612 מ"ר. - מצב קיים: במקום יש שני מבני מגורים בני 5 קומות הכוללים 30 יח"ד סה"כ. 3. תיאור התכנית על פי מסמכי התכנית : - התכנית מציעה שינוי ייעודי קרקע ל: "מגורים ד" (גודל שטח 1,462 מ"ר). - הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנה חדש בן 23 קומות מעל כניסה קובעת ו-6 קומות מתחת לכניסה קובעת. - השימושים ביעוד מגורים ד: מגורים והפרשה למבנים ומוסדות ציבור. - הוספת 93 יח"ד, סה"כ 123 יח"ד. צפיפות בינוי 83 יח"ד לדונם. - סה"כ שטח כולל בסך 24,474 מ"ר, סך שטח מרבי 17,219 מ"ר וסך שטח עיקרי 12,070 מ"ר. מתוכם למגורים 11,830 מ"ר ולמבנים ומוסדות ציבור 240 מ"ר. תוספת של 9,218 מ"ר עיקרי. לתכנית זו ניתנה חוות דעת בחודש יוני 2025, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית בדיון מתאריך 12.5.25, ובה צוין כי בתכנית יהיו 96 יח"ד (תוספת של 66 יח"ד למצב הקיים, יחס פינוי בינוי של 3.2), והמבנה המוצע יצומצם ל-18 קומות. הוועדה המחוזית בהחלטה ציינה בסעיף 8 להחלטה כי " תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת מחלקת מדיניות בעיריית ירושלים לעניין הפרשות ציבוריות מבונות בתחום התכנית ככל וידרשו. ככל ולא תתקבל חוות דעת תוך 30 יום ממועד קבלת החלטה זו, הפרשה ציבורית ככל שתידרש תיקבע בתיאום עם יועצת הפרוגרמה של הוועדה". יובהר כי עד לתאריך הוצאת חוות דעת הקודמת לא נעשתה פנייה למחלקת מדיניות התכנון מטעם מגישי התכנית לעניין הפרשות ציבוריות נדרשות, ומחלקת מדיניות התכנון לא עודכנה כי היא נדרשת בחוות דעת, ולא לתנאי אותו ציינה הוועדה המחוזית בהחלטה. כעת, נדרשת חוות דעת מעודכנת לאור להנחיית מהנדס העיר ובתיאום עם המחוזית, שעל התכנית להציע הפרשה ציבורית משמעותית אם תקודם במתכונתה הנוכחית המצונית לעיל.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

4. לאור האמור, להלן המלצת המחלקה למדיניות התכנון בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית והנחיית מהנדס העיר:

- כפי שציינו, שכונת רסקו עתידה לגדול באלפי יח"ד בשנים הבאות. על פי הפרוגרמה שהוכנה לשכונה על ידי מחלקת מדיניות התכנון, ובחינת הפרויקטור לשכונה, צפוי מחסור במעונות יום, בכיתות גני ילדים, ושימושים ציבוריים נוספים. על כן כל תכנית נדרשת להפרשות ציבוריות אשר יתנו מענה הולם לצרכי השכונה.

- יתרה מזאת, עיריית ירושלים כמעט ואינה מקבלת כלל שטחים פנויים משמעותיים לצרכי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) בתכנית להתחדשות עירונית, על מנת לתת מענה לצרכי הציבור העתידיים.

- לאור האמור לעיל, ותוך לקיחה בחשבון של החיבור התחבורתי הנדרש, היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת, וצרכי השכונה והסביבה, נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן:

- כיתת גן ילדים בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר.

- הפרשה מבונה עבור צרכי חברה/רווחה/קהילה כגון המחלקה לשירותים חברתיים בגודל של 350 מ"ר.

סה"כ הפרשה מבונה נדרשת כ-480 מ"ר בנוי (לא כולל החצר הנדרשת עבור גן הילדים).

- יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.

- בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.

- 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.

בברכה,

אבישי פישל

מתכנן ערים, מחלקת מדיניות התכנון

העתקים:

אדר' ענבר וייס - סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי

מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף ומנהל מחלקת תכנון העיר

מר עופר אהרון- מנהל מחלקת מדיניות תכנון

אדר' ענת קליינמן- מנהל המח' לתכנון מבני ציבור

מר שלום כהן- ראש צוות מחלקת תכנון העיר

אדר' דניאל פרוינד- צוות אדריכל העיר

גב' עומרי אדר- אגף הנכסים	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	התחדשות עירונית	חריגה בקומות וזכויות מהסביבה
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		על פי החלטת הוועדה המחוזית חיבור מוצע בין רחוב אשי לבני בתירא
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
12/05/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים בהחלטה זו, מדובר בתכנית אשר מציעה את חידוש הבינוי, תוספת יח"ד לצד שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה מקבלת את חלופת הבינוי שהוצגה הכוללת מבנה גבוה לאורך רחוב בני בתירא. כן תציין הוועדה לחיוב את איכות הבינוי והעיצוב האדריכלי המוצעים בתכנית. בהמשך לאמור יקבע בהוראות התכנית כי נספח הבינוי הינו מחייב לעניין פריסת הקומות והחללים הפתוחים המוצעים. 2. לאחר היוועצות עם היועץ השמאי לוועדה ובהתייחס להיקף הזכויות הנדרש לשימושי התכנית, היקף הבינוי יצומצם והתכנית תציע סה"כ עד 94 יח"ד (11,919 מ"ר פלדלת), וזאת בהתאם לבחינה השמאית. מספר הקומות יצומצם בהתאם לגובה של עד 18 מעל קומת הכניסה. תקן החניה יצומצם בשים לב לסמיכות מתחם התכנית לציר הרק"ל ויקבע בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. 3. הוועדה סבורה כי על התכנית להציע חיבור תחבורתי בתחומה בין הרחובות בני בתירא ורח' אשי. בהתאם לכך, תקבע בדרום התכנית רצועת דרך ברחוב שמונה מטרים לפחות. תחום הדרך, מפלסי פיתוחה וחיבוריה לדרכים הקיימות, יותאמו עם יועץ התחבורה של הוועדה. כן תקבע שלביות ביצוע בהנחיית לשכת התכנון שתבטיח את מימוש הדרך יחד עם מבנה המגורים המוצע. בהמשך לאמור הכניסה לחניון התת קרקעי תיקבע בחלק הצפוני של התכנית במפלס רחוב אשי. 4. הוועדה תציין כי נוכח התועלת הציבורית המבוקשת בתחום התכנית – יצירת חיבור תנועתי בין רח' בני בתירא לרח' אשי, שחשיבותו רבה, לא ניתן לשלב בתחום התכנית בינוי מרקמי. הוועדה סבורה כי מדובר בחיבור תנועתי חשוב וכי הבינוי המוצע בבניין היחיד, יהיה עד 18 קומות בלבד (מעל קומת קרקע), באופן המשתלב בגובה הסביבה, בין היתר, בהתחשב בקרבת תחום התכנית לציר הרק"ל. 5. המעבר המפולש המוצע בקומת הקרקע של הבניין המוצע יצומצם ויקבע במקומו שטח למסחר בהיקף שלא יפחת מ-100 מ"ר, לצד הפרשה ציבורית מבונה ככל ותידרש. 6. כלפי הדרך המוצעת וכן כלפי רחוב בני בתירא יקבע קו בניין 0. כן יקבע קו

בניין נפרד עבור הבינוי המוצע בקומת הקרקע. 7. התכנית תציע שימור של העצים הבוגרים בעלי הערכיות הגבוהה המסומנים בנספח העצים 1,2 ומצויים בתחום הדרך. נספח העצים יקבע כמסמך מחייב. 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת מחלקת מדיניות בעיריית ירושלים לעניין הפרשות ציבוריות מבונות בתחום התכנית ככל וידרשו. ככל ולא תתקבל חוות דעת תוך 30 יום ממועד קבלת החלטה זו, הפרשה ציבורית ככל שתידרש תיקבע בתיאום עם יועצת הפרוגרמה של הוועדה. 9. בנוסף תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם המחלקה לעבודה קהילתית בעיריית ירושלים. 10. יקבעו הוראות לעיצוב מגדלים ומרפסות בהנחיית לשכת התכנון, אשר יוטמעו בהוראות התכנית ומסמכיה. 11. יקבע בהוראות התכנית כי 10% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר ו10% עד 80 מ"ר. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית, לרבות בחינת הצורך בהרחבת הדרך והבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר לפחות כלפי רחוב בני בתירא. 13. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית. 14. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות ומסמכי התכנית המתוקנים יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית. 15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון. 16. כתב שיפוי 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.	
התכנית ירדה מסדר היום.	24/02/2025
לשוב ולדון.	16/09/2024
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, אבי בן צור, מתן כתריאל, ענת ישראל. החלטה: לשוב ולדון.	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה המקומית לא דנה בתכנית בשלב ההפקדה.
2. בתאריך 12/5/2025 החליטה הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים.
3. עיקרי ההחלטה הציעו שינויים משמעותיים בתכנית שעמדה בתנאי סף :
 - א. צומצמו מספר הקומות ל 18 קומות.
 - ב. צומצמו מספר יחידות הדיור ל 94 יחידות דיור על פי בדיקת השמאי.
 - ג. הוצע כביש חדש המחבר בין רחוב אשי לרחוב בני בתירא ברוחב של 8 מטרים.
 - ד. התבקש תיאום עם המחלקה למדיניות תכנון לעניין ההפרשה הציבורית.
 - ה. צומצמה הקומה המפולשת המוצעת לכ 100 מטר והתווספה בקומה הפרשה ציבורית ומסחר.
4. מכיוון שהתכנית מקודמת כתכנית פינוי בינוי ומתבססת על פטור מהיטל השבחה בתקן השמאי יש צורך בקבלת החלטה להפקדה בוועדה המקומית ולכן התכנית משובצת לדיון.
5. תכנית האב קבעה כי ניתן לקדם במתחם זה תכניות להתחדשות עירונית על פי תקן שמאי בתמורה לשיפור המרחב הציבורי והפרשות לצורכי ציבור.
6. לאור יצירת הדרך החדשה וההפרשה המוצעת על ידי המחלקה למדיניות תכנון נראה כי התכנית תהיה תואמת לעקרונות תכנית האב.
7. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון ההפרשות לצורכי ציבור יהיו:
 - א. לאור האמור לעיל, ותוך לקיחה בחשבון של החיבור התחבורתי הנדרש, היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת, וצרכי השכונה והסביבה, נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן:
 - ב. כיתת גן ילדים בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר.
 - ג. הפרשה מבונה עבור צרכי חברה/רווחה/קהילה כגון המחלקה לשירותים חברתיים בגודל של 350 מ"ר.
 - ד. סה"כ הפרשה מבונה נדרשת כ-480 מ"ר בנוי (לא כולל החצר הנדרשת עבור גן הילדים).
 - ה. 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.
8. התכנית שעמדה בתנאי סף קבעה שטחים עיקרים לדירות בהיקף של 11830 מ"ר עיקרי עבור 123 יחידות דיור ב 22 קומות מגורים – שטח ממוצע של יחידת דיור 96 מ"ר עיקרי ופתרון מיגון של

ממקים, החלטת הוועדה המחוזית היא לצמצם 5 קומות מהבניין ל 17 קומות מגורים ולקבוע שטח פלדלת של 11919 מ"ר ל 94 יחידות דיור – שטח מוצע של 126 מ"ר לדירה – לא ברור כיצד ניתן ליישם את ההחלטה ולהגדיל את זכויות הבניה למגורים תוך צמצום 5 קומות. יש להבהיר.

9. מעבר לכך בהתייחס לשטחי הבניה שקבועים בהחלטת הוועדה המחוזית, נראה שיש טעות במספרים מכיוון שההחלטה מדברת על 94 יחידות דיור ושטח פלדלת של 11919 מ"ר, מדובר על שטח ממוצע של 126 מ"ר לדירה.

10. מדובר על שטח ממוצע לדירה גדול מאוד ולא מקובל בירושלים.

11. לאור ההחלטה של הוועדה המחוזית כי 20 אחוז מהדירות יהיו קטנות (10 אחוז עד 55 מ"ר ועוד 10 אחוז עד 80 מ"ר) הממוצע של יתר הדירות יהיה גבוה בהרבה.

12. יש לקבוע גודל ממוצע מקובל של כ 100 עד 105 מ"ר לדירה (לא כולל הדירות הקטנות).

מספר סידורי: 11

5 פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1299999
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אלישר סולימן
עורך התכנית:	לוי אדר' יגאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/11/2024
כתובת	ההגנה 11, הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה

גוש	חלקה	בשלמות
30760	1	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 8

מטרת התכנית:

התוכנית מציעה הריסת מבנה קיים של דיור מוגן "גולדן היל" והקמת מגדל בן 27 קומות עם שימושים מעורבים הכולל מסחר, מועדון דיירים, תעסוקה ומבני ציבור, בנוסף מוצעות 6 קומות מרתף תת קרקעיות. סה"כ מוצע 240 יח"ד.

עיקרי הוראותיה:

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים ודיור מוגן לעירוני מעורב - הכולל: מגורים, מסחר, תעסוקה, הפרשה ציבורית בנויה, כיכר עירונית שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת חדשה.
2. קביעת קווי בניין מרביים.
3. קביעת מספר הקומות המירבי ל- 27 קומות הכוללות - מגדל בן 24 קומות מעל קומה מקשרת ו- 2 קומות מסד ו- 6 קומות מרתף תת קרקעיות.
4. קביעת שטחי בנייה מרביים – 22,480 מ"ר 1,274% מירבי.
5. קביעת הוראות בינוי.
6. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
9. קביעת הוראות בגין הריסת המבנה הקיים.
10. קביעת הוראות לעניין הדרך המוצעת כחיבור לרחוב ההגנה.
11. קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך ו/או טיפול נופי		49.9	1.70		
דרך מוצעת		278.02	9.45		
כיכר עירונית		842.83	28.63		
עירוני מעורב	240	1,764.68	59.95	22,480	1,274%
שטח ציבורי פתוח		8.11	0.28		
סה"כ		2,943.55	100		
תיאור המצב הקיים					
בניין קיים בן 6 קומות בשימוש דיור מוגן					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1541 א משנת 1983 אשר קובעת את המקום כבניין ציבורי. תכנית 3065 משנת 1985 הקובעת את המקום כאזור מגורים 2. תכנית 3065 ד משנת 2001 הקובעת את המקום כאזור מגורים 2 מיוחד , תכנית לדיור מוגן. תכנית 13519 משנת 2012 הקובעת את המקום כאזור מגורים מיוחד לתוספת קומה, הרחבות ותוספת יח"ד לדיור מוגן עם זכויות בניה – 7930.45 מ"ר.					
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת העירונית					
עבירות בניה: לא נמצאו תיקי עבירה פעילים במערכת העירונית					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – המבנה אינו לשימור. עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. ו. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 6 קומות 320%. ז. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה.					

ח. תקן חנייה עירוני – גבוהה 2:1.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	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	1. כללי 1. התכנית מבקשת להרוס מבנה קיים של דיור מוגן ולבנות מגדל לשימושים מעורים הכולל מגורים, חזית מסחרית והפרשה ציבורית. 2. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 8 ולמונה הדפסה 9 של הוראות התכנית 2. הערות המחלקה לתכנית 1. חלק ממאפייני שכונת הגבעה הצרפתית ורחוב ההגנה בפרט, הם העצים רבים הנטועים בה ומלווים את צירי הדרכים. על כן ובשל התועלות הרבות שמביאים איתם העצים, סבורה המחלקה כי קונטור החנייה התת-קרקעית בכל שטח התכנית (למעט הכביש) נדרש לצמצום על מנת לשמר את העצים בשולי התכנית הפונים לרחוב ההגנה ולסמטה העובדת ממזרח לתכנית (חלקה 4). 3. התקבל מסמך סביבתי מאת חב. KVS 'להלן הערות המחלקה: 1. הצללות 1. יש להציג את כלל המבנים בתחום חותם הצל של התכנית ולהתייחס לכולם בניתוח השפעות התכנית בכל שעה משעות היום בצורה ברורה תוך סימון המבנים. 2. יש להציג את ההשפעה על השצפ מצפון לתכנית בצורה של היטל הצל בכל שעה על תחום השצפ ובעונות השנה השונות. כמו כן, יש להתייחס למפלסים השונים שמתקיימים בפרויקט בפרט אם הם כוללים חצרות גני ילדים או גגות ירוקים. 2. רוחות 1. ככלל הדוח לא עונה על הנחיות הרשות לבחינת מיקרואקלים מיוני 2024.

2. לא ברור מדוע מוצגת התייחסות לרוח בבית דגן. האם זו הרוח שנלקחה לחישובי מודל הרוחות? ולא נערך תיקון לנתוני הרוח של ג'נרלי כנדרש בהנחיות הרשות. 3. בפרויקט מפלסים שונים אולם לא הוצגו משטחי הבדיקה שנבדקו במודל הרוחות. 4. אין הלימה בין הכתוב במסמך לתוצאות המודל. תוצאות המודל מצביעות על חריגות גדולות ביחס לקריטריונים, ואף חריגות מהקריטריונים למצבי בטיחות ולמרות החריגות הרבות, המסמך לא מציג פתרונות להקטנת מטרדי הרוח הנגרמים בשל הפרויקט 4. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 1. המחלקה מתנגדת לסעיף 2 בסעיף העוסק בגג המסד ומאפשר שימוש של מערכות טכניות בגג המסד, ומבקשת לקבוע כי המערכות הטכניות יהיו על גג המגדל או בקומות התת-הקרקעיות או בקומה טכנית ייעודית על מנת לפנות את גג המסד כולו כגג פעיל עבור שימושי המגורים והציבור, עבור השהית נגר ומתקנים פוטו וולטאים וכן כיוון שמערכות טכניות מייצרות מפגעי רעש וקרבנות לחלונות המגורים ו/או ההפרשות הציבוריות יכולה ליצר מטרדים עבר התושבים. 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה יהיה B וליחידת דיור חדשה יהיה C. 4. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 5. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה. 6. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 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 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.	
4. מצב סטטוטורי: הריסת מבנה קיים של דיור מוגן "גולדן היל". 5. מצב מוצע: התכנית מציעה הקמת מגדל בעל שימושים מעורבים, להלן: 24 קומות למגורים, שני קומות למסחר ומבני ציבור ושש קומות מרתף תת קרקעיות. 6. שטחי בינוי: מגורים – 20,250 מ"ר עיקרי + שרות מסחר – 2,050 מ"ר עיקרי + שרות מבנים ומוסדות ציבור – 144 מ"ר עיקרי + 36 מ"ר שרות 7. הערות המחלקה:	אגף מבני ציבור- המחל"ת לתכנון מבני ציבור

- הערות כלליות- על פי התכנית, יש פונטניצאל לגן ילדים בשטח של מבנה ציבור. תחילה יש לבחון האם קיים צורך לשימוש זה באזור עם מחלקת מדיניות תכנון. כמו-כן, על-מנת לאפשר הפרשה מבונה זו, יש לתכנן שטח חצר גן הילדים – לפי התקן, להלן: גן ילדים = 130 מ"ר + חצר גן הילדים = 175 מ"ר. - נספח בינוי- 8. סימון שטח ציבורי בצבע חום, יש לשנות בנספח בינוי. 9. יש להציג תכנון תואם את הפרוגרמה של מדיניות תכנון עבור יתר השימושים ולהציג את תפקוד החלל עפ"י השימוש הרלוונטי. 10. יש להראות דרכי גישה נגישים אל המבנה ציבור. 11. יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור. - הוראות התכנית- 12. טבלה 5 – שטחים: - כל השטחים יתוכננו כשטחים עיקריים (קיים סעיף המאפשר ניווד שטחים). 13. יש להוסיף סעיף: השטח הציבורי יימסר ברמת גמר מלא. - נספח תנועה- 14. יש להציג חנייה עפ"י תקן, שטחי החנייה יהיו בנוסף לשטחים הקיימים. 15. חניות לפי תקן ירשמו ויימסרו לעירייה.	
יש לתכנן דחסנית אשפה עם שוט אשפה בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת- יש להביא מכתב התחייבות לתפעול הדחסנית ע"י חברת אחזקה	אגף תברואה
שלום ברצוני להוסיף כי בדיור מוגן בגבעה הצרפתית יש מחלקה סיעודית, וצריך לדרוש שתבנה מחלקה חדשה במקומה. לעיר חסרות כרגע 300 מיטות סיעודיות! אם שני הדיורים המוגנים בגילה וגבעה צרפתית ייהרסו, יגדל המחסור בעוד 60 מיטות! אנחנו עומדים מול משפחות במצוקה קשה ואין לנו כעיר מענה לכך.	אגף רווחה
תאריך 22/12/2024 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס 1299999 – 'גולדן היל' – מגדל שימושים מעורבים בקרבת הרק"ל. מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 8 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30760 חלקה 1 – העתק רישום בתים משותפים, בבעלות פרטים. נכסים שטחים	אגף נכסים

מצב קיים

מגרש 1 מכוח תוכנית 13519 יעוד מגורים מיוחד, שטח המגרש 2,943 מ"ר.

מצב חדש

מגרש 2 ביעוד ככר עירונית, שטח המגרש 842.83 מ"ר קיים הפרשה תלת ממדית על כל שטח החלקה.

מגרש 3 ביעוד דרך, שטח המגרש 278.02 מ"ר.

מגרש 4 ביעוד דרך/טיפול נופי, שטח המגרש 49.9 מ"ר.

מגרש 5 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש 8.11 מ"ר.

סה"כ שטחים שירשמו על שם עיריית ירושלים ללא הפרשות תלת ממדיות 336.03 מ"ר.

הערות הנכסים

1. רישום תלת ממדי, התוכנית קובע רישום תלת ממדי תחת כל שטחי הכיכר העירונית, יש לשקול ובעצם מפרישה קרקע נקייה רק במגרש הדרך והשצ"פ/פיתוח נופי. מגרש הדרך משרת את מגרש המגורים לכנסיה לחניון. סה"כ שטחים נקיים מתלת ממדי שירשמו לרשות עיריית ירושלים 336.03 מ"ר.
- יש לשקול את היקף השטחים שתוכנית זו מקצה לאור הקיפי הבנייה שלה.
2. קווי בניין
- התוכנית מציגה חריגה משמעותית מגבול מגרש המגורים גם בקומת המסד וגם בקומות עיליות.
- אין לחרוג בקווי הבניין למגרשים בבעלות או שירשמו על שם עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו.
- יש לתקן את תשריט והוראות התכנית בהתאם כולל סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 5 ד' לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקווי מגרש לתחום שטחים בבעלות או שירשמו בבעלות עיריית ירושלים מכוח תוכנית זו.
3. סעיף 4.2.1 שימושים בתת הקרקע בשטח השצ"פ, יש להבהיר שלא תותר התקנה של מתקנים הנדסיים אשר משרתים את מבני המגורים בשטחים ציבוריים.
4. יש להוסיף/לתקן את סעיפי הרישום וההפקעה:

חלוקה ו/או רישום

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
2. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
4. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
5. 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 התוכנית.

תנאים לתוכנית

1. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
2. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
3. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1299999 – רח' ההגנה 11, הגבעה הצרפתית כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת מבנה קיים של דיור מוגן "גולדן היל" והקמת מגדל שימושים מעורבים עם חזית מסחרית הכולל 24 קומות מגדל למגורים מעל קומה מקשרת למועדון דיירים ושטחי שרות למגדל ו- 2 קומות מסד למסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בנוסף מוצעות 6 קומות מרתף תת קרקעיות. התכנית חלה על חלקה 1 בגוש 30760, מודבר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. יש להוסיף לתקנון: - בטבלה שבס' 1.6 יש לצרף את תכנית 13519 וסוג היחס יהיה 'החלפה', הערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 13519 בתחומה". יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי: - תא שטח 2 כולל מגרש תלת ממדי מספר x, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממדי. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותר בו השימושים עבור.... יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש 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 ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. - במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "תא שטח 1 ומגרש תלת ממדי מספר x הכלולים בתכנית זו, מיועדים לאיחוד וחלוקה יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט, נספח התלת ממד 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. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד! תלת ממד: - בפרק תלת ממד איפה שמצוין x יש לציין את מספר תא השטח וכן מספר מגרש התלת ממד הנגרע ממנו. רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא	

אגף רישוי
ופיקוח - מחלקת
המידע התכנוני

לציין נפח אלא שטח היטל מגרש תלת מימדי' היחושב כמ"ר, במידה ומתקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב במ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרשי הראשי ממנו הוא נגרע. יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר והתמ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. הפקעות לצרכי ציבור תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות הפקעה וגם הוראות רישום איחוד וחלוקה היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים לכן, יש להפריד בין הוראות רישום אלו. במידה וישנם תאי שטח להפקעה יש לציין תחת סעיף זה אלו תאי שטח יופקעו, במידה וכל הרישום יעשה באמצעות איחוד וחלוקה אין להכניס סעיף הפקעה לתקנון. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 30760 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 03.06.2013 הקבעה את גבולות חלקה 1. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
- לאורכה של הדרך המוצעת, תהא מדרכה רציפה. - יש להציע פתרון לדרך נגישה אל הפרשת הציבור. הפתרון יהא מכני. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.	המחלקה לנגישות

• ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. • תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. • חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 9 של הוראות התכנית, וגרסה 8 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת הגבעה הצרפתית ברחוב ההגנה 11 גוש : 30760 חלקה 1. שטח התכנית : כ- 2.945 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 13519 שקבעה יעוד דיור מיוחד (מגרש 1). במקום קיים מבנה דיור מוגן בן 6 קומות ובו 77 דירות. 3. תיאור התכנית : מדובר בתכנית שעיקרה הריסה ופינוי של מבנה דיור מוגן "גולדן היל" והקמת מגדל מעורב שימושים בעל חזית מסחרית הכולל 240 יחידות דיור ב-24 קומות מגורים, שתי קומות מסד למסחר ומבני ציבור ו-6 קומות מרתף תת קרקעיות. התכנית קובעת הפרשה מבונה בסך של 180 מ"ר, כיכר עירונית והפרשה לצורך חיבור תכנית 1025519 לרחוב ההגנה. 4. הערכת התכנית : - שכונת הגבעה הצרפתית עוברת בשנים האחרונות פיתוח אינטנסיבי הכולל פרויקטים רבים של פינוי בינוי ותמ"א 38. מדובר בשינויים מהותיים העתידים לשלש את אוכלוסיית השכונה ואף יותר. כיום, מספר יחידות הדיור בשכונה הינו 2,729 (סה"כ 8,187 תושבים). מניתוח פרויקטים המקודמים בשכונה הידועים לנו כיום, נמצא כי 3,460 יחידות דיור חדשות עתידות להתווסף לשכונה כך שבעתיד, מספר יחידות הדיור יגדל לכ-7,153 יחידות והשכונה תמנה כ-30,000 תושבים. התהליכים שנסקרו לעיל אינם מביאים בחשבון פרויקטים נוספים שעתידיים להיות מקודמים בשכונה. על פי תחזיות הביקוש וההיצע לשרותי ציבור שערכנו, מדובר בפערים משמעותיים בעיקר במוסדות חינוך שמגיעים למחסור של מעל 50 כיתות לימוד לבתי ספר יסודיים. - התכנית מציעה שטח של 180 מ"ר לטובת צרכי ציבור – שטח זה רחוק מאוד מלייצר פתרון לביקושים הנגזרים מכח התכנית המוצעת. צורכי הציבור הנגזרים ישירות מהתכנית שלא מקבלים מענה הינם: 2 כיתות מעון יום, 3 כיתות גני ילדים, 6 כיתות בית ספר יסודי, 6 כיתות בית ספר על יסודי, אגף בבית ספר לשימוש רווחה, בית כנסת ושטח ציבורי פתוח לפי 3 מ"ר לנפש בשטח של 3.1 דונם. - ברחבי העולם ובכלל בישראל ישנו גידול באחוז האוכלוסייה הקשישה עקב שיפורים באיכות החיים וברפואה. לכן, פתרונות דיור מגוונים ובהם גם דיור מוגן נדרשים. בחודשים האחרונים בולטת תופעה של קידום תוכניות לשינוי יעוד ממוסדות לדיור מוגן למגורים כגון בתכנית 1236876 בשכונת גילה. עמדתנו העקרונית הינה, כי אין לפנות מוסד דיור מוגן ללא מתן מענה חלופי עבור המתגוררים בו בפרויקט עצמו או לכל הפחות בתחומי השכונה בה הוא שוכן (הגבעה הצרפתית). שלא לדבר על הצורך לפתח מוסדות חדשים עקב גידול האוכלוסייה. לעמדתנו שותפה המחלקה לאזרחים ותיקים באגף הרווחה (המנהלת מכותבת לחוות דעת זו). כאמור, במקום פועל בית דיור מוגן הנותן מענה לאוכלוסיית הקשישים באזור. מדובר ב-77 יח"ד המציעות מגוון אפשרויות דיור ושירותי סיעוד. בעיר חסרות כ-300 מיטות סיעודיות, סגירת הדיור המוגן בגבעה הצרפתית ובשכונת גילה תגדיל את המחסור בעוד כ-60 מיטות סיעודיות. לאור מגמות עולמיות, ארציות ועירוניות המצביעות על עלייה בתוחלת החיים והזדקנות	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

האוכלוסייה, קיים הכרח לספק פתרונות מגוונים לאזרחים ותיקים, החל מדיוור ציבורי ועד דיוור פרטי יוקרתי. בנוסף לכך, ע"פ נתוני המח' לתושבים ותיקים בעירייה, כבר כיום קיים מחסור של 300 מיטות לדיוור המוגן הציבורי. היה ולא תתקבל עמדתנו המתנגדת לשינוי היעוד, אנו מבקשים כי במסגרת הפרויקט יוקצו 80 דירות לטובת דיוור מוגן שיכלול מחלקה סיעודית. שאר יחידות הדיוור יצטרכו לתת מענה כנגזרת מסך התוספת שתאושר. בהנחה כי תקודם רק יתרה של כ-160 יחידות דיוור (וכן הדיוור המוגן), להלן הדרישות הציבוריות הנגזרות: - 2 כיתות גן בשטח בנוי בסך 260 מ"ר (130 מ"ר לכל כיתה גן) וחצרות צמודות בשטח כולל בסך 350 מ"ר (175 מ"ר חצר לכל כיתה). - יש להציג שטח ציבורי בנוי לבית כנסת בשטח 250 מ"ר. - יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הציבור המבונים. - יש להציג בנספח הבינוי את ההפרשות המבונות כולל שטחי חצרות. - הבינוי המפורט של השטחים הנ"ל יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ושאר אגפי העירייה הרלוונטיים. - יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבינוי ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. - 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. - בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבינוי מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיוור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
התכנית אינה מציעה שימושים עבור דיוור מוגן	הריסה ובניה של מגדל חדש עם ערוב שימושים	התאמה לחזון העיר
	במסגרת התכנית מוצעים שימושים למסחר ותעסוקה	כלכלת היישוב/ הרשות:
	מוצעים שטחים מבונים לטובת צורכי ציבור	השפעות חברתיות:
	התכנית נמצא על רחוב ראשי בשכונה ובקרבה לציר רכבת הקלה ומציעה פתרון חניה תת קרקעי	תשתיות ותחבורה:
התכנית מציעה עקירה של כל העצים בתחום המגרש לטובת הבינוי		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **מיקום התכנית וקישוריות** – התכנית ממוקמת על ציר ראשי של השכונה ונמצאת באזור בו קיימות יוזמות להתחדשות עירונית ואף תכניות שנמצאות בהליכים מתקדמים להתחדשות עירונית. מצפון לתכנית מקודמת תכנית גדולה ומשמעותית מס' 1025519 "ברוש הגבעה" אשר בין היתר שמה דגש על פיתוח שטחים ירוקים, קישוריות ומציעה תוואי דרך חדשים. קיימת חשיבות לייצר רצף של השטחים הציבוריים שנקבעו בתכנית "ברוש הגבעה".

המסמכים שעמדו בתנאי סף בתכנית דנן אינם מייצרים רצף של השטחים הציבוריים אשר נקבעו בתכנית "ברוש הגבעה". לאחר שנעשו תיאומים מול היזם ועורך התכנית, השימושים הותאמו לדרש והוגשה חלופה מתוקנת ע"י מצגת. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם:

א. לבטל את תוואי הדרך ממערב בתא שטח 3 ו4 וליעד לשצ"פ כהרחבה של השצ"פ בתכנית "ברוש הגבעה".

ב. להסיט את הדרך לכיוון מזרח ולתאם את הרוחב מול התכנית "ברוש הגבעה", במטרה לייצר חיבור רציף בין שתי התכניות ולרחוב ההגנה.

2. **מדיניות**

התכנית נמצאת בקרבה לרכבת הקלה בין הקו הירוק והקו האדום. לכאורה אינה ממוקמת על ציר רק"ל לעניין מדיניות נפחית, יחד עם זאת נמצאת באזור של קו רכס אשר מאפשר בינוי של עד 30 קומות מכוח מדיניות רק"ל, ועל מנת לאזן בין הגובה של המגדלים המקודמים בתכניות השונות בסביבה, אין מניעה לקדם את התכנית מכוח מדיניות רק"ל. לצורך כך יש לעמוד במדיניות המלאה כדלקמן:

א. התכנית תציג שימוש פרטי ולא תציג כשטח חום.

ב. התכנית תציג הפרשה לצורכי חיבור בהיקף של 40% - הרחבה של הדרך / שצ"פ.

ג. זכויות בניה בשיעור של 1200% עד 30 קומות מתוכם 75% ביעוד מגורים ו25% יעוד שאינו מגורים.

מאחר והמקום משמש בפועל כדיור מוגן, יש עדיפות להציע שימוש כדיור מוגן בהיקף של 25%.

ד. יותר הקמת החניון מתחת להפקעה לטובת הכביש וכן מתחת לכ - 50% מהשצ"פ על מנת לאפשר שתילה איכותית של עצים בוגרים.

ה. תידרש הפרשה מבונה (בנוסף ל 1200%). גודלה יבחן ויקבע בהתאם לפרוגרמה של המחלקה למדיניות תכנון.

3. קווי בניין

- א. קו בניין קדמי – התכנית מציעה בניין בנסיגה מהרחוב עם חזית מסחרית וכיכר עירונית כלפי הרחוב. יש להסיט את הבינוי כלפי הרחוב ולהציע קו בניין אפס לחזית ולשמור על גמישות להיתר הבניה.
- ב. קו בניין קדמי יקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של לפחות 3.5 מטרים בקטע המשיק לחלקה. ככל שנדרשת הרחבת זכות הדרך לצורך זה, יהיה על חשבון מגרש המגורים.
- ג. קו בניין כלפי השצ"פ וכלפי דרך בחזיתות הצידיות ככל ואינן מסחריות יהיה 3 מ' לכל הפחות.
- ד. קו בניין אחורי כלפי שטח למבני ציבור הגובל עם התכנית יהיה 5 מ' לכל הפחות. בתת הקרקע ניתן להיצמד עם קו אפס לדופן התכנית ולנצל את הפרשי הגובה בין התכניות.
- ה. במסגרת היתר הבניה יבוטל כל הפיתוח הקיים של המוסד בשטח שמחוץ לגבול החלקה כל חניה וקירות תמך ויוצע טיפול בשצ"פ בתיאום עם מהנדס העיר ליצירת קישוריות בין הפרוייקט לשטחים שמצפון והתאמת המפלסים בהתאם.

4. פרוגרמה

- א. הפרוגרמה היא עבור 160 יח"ד וכן הדיור המוגן להלן הדרישות:
- 2 כיתות גן בשטח בנוי בסך 260 מ"ר (130 מ"ר לכל כיתה גן) וחצרות צמודות בשטח כולל בסך 350 מ"ר (175 מ"ר חצר לכל כיתה).
 - יש להציג שטח ציבורי בנוי לבית כנסת בשטח 250 מ"ר.
 - יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הציבור המבונים.
 - יש להציג בהוראות התכנית ובנספח הבינוי את ההפרשות המבונות כולל שטחי חצרות.
 - הבינוי המפורט של השטחים הנ"ל יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ושאר אגפי העירייה הרלוונטיים.
 - תנאים למתן היתר בנייה יהיה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
 - השטח הציבורי יימסר ברמת גמר מלא.
 - כל השטחים יתוכננו כשטחים עיקריים (לא יתאפשר ניווד שטחים בין השימושים השונים לבין מגורים).

5. בינוי, אדריכלות ופיתוח

- א. 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.

- ב. 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.
- ג. יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
 - ודל 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.
- ד. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
- ה. יקבע כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
- ו. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
- ז. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
- ט. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
- י. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
- יא. 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 החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.

6. תשתיות

- א. 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 במבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

ב. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט 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.

ג. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

ד. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

ה. 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

7. עצים

א. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.

ב. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.

ג. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).

ד. 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.

8. איכות הסביבה

א. חלק ממאפייני שכונת הגבעה הצרפתית ורחוב ההגנה בפרט, הם העצים רבים הנטועים בה ומלווים את צירי הדרכים. על כן ובשל התועלות הרבות שמביאים איתם העצים, החניון התת קרקעי יתוכנן כך שישמור ככל הניתן על העצים בשולי התכנית

ב. הצללות

- יש להציג את כלל המבנים בתחום חותם הצל של התכנית ולהתייחס לכולם בניתוח השפעות התכנית בכל שעה משעות היום בצורה ברורה תוך סימון המבנים.

- יש להציג את ההשפעה על השצ"פ בצורה של היטל הצל בכל שעה על תחום השצ"פ ובעונות

השנה השונות. כמו כן, יש להתייחס למפלסים השונים שמתקיימים בפרויקט בפרט אם הם כוללים חצרות גני ילדים או גגות ירוקים.

ג. רוחות

- ככלל הדוח לא עונה על הנחיות הרשות לבחינת מיקרואקלים מיוני 2024.
- לא ברור מדוע מוצגת התייחסות לרוח בבית דגן. לא נערך תיקון לנתוני הרוח של ג'נרלי כנדרש בהנחיות הרשות.
- בפרויקט מפלסים שונים אולם לא הוצגו משטחי הבדיקה שנבדקו במודל הרוחות.
- אין הלימה בין הכתוב במסמך לתוצאות המודל. תוצאות המודל מצביעות על חריגות גדולות ביחס לקריטריונים, ואף חריגות מהקריטריונים למצבי בטיחות ולמרות החריגות הרבות, המסמך לא מציג פתרונות להקטנת מטרדי הרוח הנגרמים בשל הפרויקט
- ד. סעיף 2 העוסק בגג המסד ומאפשר שימוש של מערכות טכניות בגג המסד לא מקובל. יש לקבוע כי המערכות הטכניות יהיו על גג המגדל או בקומות התת-הקרקעיות או בקומה טכנית ייעודית על מנת לפנות את גג המסד כולו כגג פעיל עבור שימושי המגורים והציבור, עבור השהית נגר ומתקנים פוטו וולטאים וכן כיוון שמערכות טכניות מייצרות מפגעי רעש וקרבתן לחלונות המגורים ו/או ההפרשות הציבוריות יכולה ליצר מטרדים עבר התושבים.
- ה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכניות תחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
- ו. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה יהיה B וליחידת דיור חדשה יהיה C.
- ז. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
- ח. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה.
- ט. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
- י. 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.
- יא. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

9. כללי

- א. איחוד וחלוקה - 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:

- 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.
- במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "תא שטח 1 ומגרש תלת ממדי מספר X הכלולים בתכנית זו, מיועדים לאיחוד וחלוקה יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט, נספח התלת ממד ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
- ב. תלת מימד - בפרק תלת ממד, יש לציין את מספר תא השטח וכן מספר מגרש התלת ממד הנגרע ממנו.
- רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה לא לציין נפח אלא 'שטח היטל מגרש תלת מימדי' היחושב כמ"ר. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרשי הראשי ממנו הוא נגרע.
- יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב.
- ג. סעיפי רישום והפקעה
- מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: ציבור.
- בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
- 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 התוכנית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
- ה. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

- ו. תנאי להוצאת היתר בניה- יהיה רישום תצ"ר.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
- ח. סעיף 4.2.1 שימושים בתת הקרקע בשטח השצ"פ, יש להבהיר שלא תותר התקנה של מתקנים הנדסיים אשר משרתים את מבני המגורים בשטחים ציבוריים.
- ט. תנאי לקבלת ההיתר אישור אגף תברואה.
- י. יש להפריד בין הוראות הפקעה והוראות רישום איחוד וחלוקה באותו תא שטח היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים.
10. **חוו"ד גורמים** – להשלים חוו"ד גורמים של המחלקות הבאות: כיבוי אש, חב' חשמל, שפ"ע תחזוקה וגננות, אגף תושי"ה.
11. 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.
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1229111
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	יצחק ליברמן
עורך התכנית:	פרוס קרלוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	09/03/2025
כתובת	קרל נטר, שכונת מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
30102	250	כן
30102	235	כן
31331	39	לא
31336	27	כן
30102	252	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 21, תשריט גרסה 16.

מטרות התכנית: התחדשות עירונית בהליך פינוי בינוי, ע"י פינוי 2 מבני רכבת למגורים בני 5-6 קומות הכוללים 83 יחידות דיור ובינוי מתחם מגורים הכולל מספר מבנים (כ-6 מבנים) בני 16 קומות המכילים 298 יח"ד, מעל קומות מסד, מסחר והקצאות מבונות לצרכי ציבור. המתחם צמוד לציר רק"ל הקו תכלת – רחוב קרל נטר בשכונת מעלות דפנה. התכנית כוללת שטח בייעוד מעבר ציבורי להולכי רגל בהיקף של 2 דונם, הועדה המקומית הצטרפה כמגישה בדיון שהתקיים ביום 20.2.2025 עיקרי הוראותיה: - קביעת היעודים והשימושים המותרים בשטח התכנית וזכויות למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור הכוללים שימוש עבור תעסוקה ולשטח ציבורי פתוח. - קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות ומספר יח"ד: מבנים בני 15-16 קומות כמפורט: 14-15 קומות מגורים מעל קומת מסחר, מעל קומת מסחר תת קרקעית ו- 5 קומות חניה תת קרקעית. מעל חניון תת קרקעי - הגדלת מספר יח"ד מ- 83 יח"ד קיימות ל- 298 יח"ד (מכפיל 3.6), תוספת של 215 יח"ד (התכנית מאפשרת בהערה לטבלה 5 תוספת אפשרית של 10% יח"ד זאת אומרת 30 יח"ד נוספות- 328 יח"ד- מכפיל 3.9) קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.

4. קביעת זכויות והוראות להפרשות ציבוריות מבונות: **שטחים מרביים מתחת לכניסה קובעת 1300 מ"ר**.
 5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
 6. קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים.
 7. קביעת הוראות וזכויות לשטחי המסחר ותעסוקה: 4,021 מ"ר שטחים מרביים.
 8. קביעת הוראות לעניין לתכנון תלת ממדי (תא שטח 201) מתחת לשצ"פ שטחים פתוחים (שטח שטחים פתוחים 1146 מ"ר ועוד 198 מ"ר – שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור- סה"כ 1,344 מ"ר), מבני ציבור (1300 מ"ר), מסחר ומגורים
 9. קביעת הוראות בדבר שלביות ביצוע.
 10. שטח ממוצע ליח"ד (כולל ה- 10% תוספת יח"ד שטבלה 5 מאפשרת- 328 יח"ד)- 87 מ"ר עיקרי.
- צפיפות בינוי של כ- 49 יח"ד נטו 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, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	328	5,821.13	74.27		יח"ד כולל 10% -לפי גמישות בעת מתן היתר. צפיפות יח"ד לדונם נטו כ- 49 יח"ד.
שטח ציבורי פתוח		1146.73	14.61		במצב מאושר שטח מעבר ציבורי להולכי רגל שווה ל-2,015.55 מ"ר
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		197.85	2.52		
דרך מוצעת		672.43	8.58		
סה"כ		7838.15	100		
תיאור המצב הקיים					
התכנית ממוקמת בשכונת מעלות דפנה. המתחם כולל 2 בנייני מגורים בבניה רוויה, הכוללים סה"כ 83 יח"ד. כלולה בתכנית גם חלקה 250 בייעוד מגורים המשמשת כחניה פרטית של הבניינים הכוללים בתכנית, וכן חלק מחלקה 39 בגוש 31331 ברחוב קרל נטר. בגבול התכנית ממערב, ברחוב קרל נטר מתוכנן קו התכלת של הרכבת הקלה ותחנה סמוכה לתחום התכנית. מצידו השני של רחוב קרל נטר קיים בסמוך גן רובנס ובה"ס מעלות דפנה. ממזרח למתחם קיים מעבר ציבורי (רח' סוקניק) המחבר בין רחובות קרל נטר ושמעון הצדיק.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

<u>תכנית מס' 1439 מאושרת- משנת 1973.</u> יעוד חלקות 252 (מגרש 31) ו-235 (מגרש 32) על פי הוראות התכנית, אזור מגורים 3 עם חזית מסחרית בעורף של הבניינים. עם זכויות חניה במגרש 36 (חלקה 250). במגרש 31 (חלקה 252) סה"כ שטח הבניה המאושר הינו 2,765 מ"ר, עם חנויות, ובמגרש 32 (חלקה 235) סה"כ 3,370 מ"ר עם חנויות. שטחי החנויות הינם בנוסף לשטחי הבניה המפורטים. בשטחי החניה (מגרש 36) לא תורשה כל בניה. מגרשי החניה יוצמדו בצמידות מיוחדת למגרשי הבניה. <u>תכנית מס' 1439א'- מאושרת – משנת 1976.</u> יעוד חלקות 252 (מגרש 31) ו-235 (מגרש 32) על פי הוראות התכנית הוא אזור מגורים 3 עם חזית מסחרית בעורף של הבניינים. עם זכויות חניה במגרש 36 (חלקה 250). במגרש 31 (חלקה 252) סה"כ שטח הבניה המאושר הינו 2,765 מ"ר, עם חנויות, ובמגרש 32 (חלקה 235) סה"כ 3,370 מ"ר עם חנויות. שטחי החנויות הינם בנוסף לשטחי הבניה המפורטים. בשטחי החניה (מגרש 36) לא תורשה כל בניה. מגרשי החניה יוצמדו בצמידות מיוחדת למגרשי הבניה. <u>תרש"צ- 5/04/6- מאושרת-משנת 2000-</u> שיכון ציבורי. יעוד חלקות 252 ו-235 (מגרשים 1 ו-2) על פי הוראות התכנית הוא אזור מגורים עם חזית מסחרית. יעוד חלקה 250 (מגרש 1) על פי הוראות התכנית הוא מגרש חניה המשועבד לטובת מגרשים 1-3.	היתרים: <u>חלקה 252</u> • 0091.00/1971- משנת 1973. היתר מקורי לבנין בן 4 קומות מעל קומת חנויות וקומת מרתף חלקית. סה"כ השטח שאושר בהיתר: 2,639.9 מ"ר למגורים, סה"כ 32 יח"ד + 362.5 מ"ר ל- 4 חנויות. • 0462.00/1992- משנת 1992. היתר לסגירת מרפסת ע"י קירוי בטון והשלמת קירות לתת חלקה 31. • 0462.01/1992- מנשת 2023. בניית מרפסת פתוחה בשטח של 13.55 מ"ר בתת חלקה 33 ע"ג הגג שנוצר בתוספת של תת חלקה 31. <u>חלקה 235</u> • 0092.00/1971- משנת 1973. היתר מקורי לבנין חדש בן 4 קומות מעל קומת חנויות וקומת מרתף חלקית. סה"כ השטח שאושר בהיתר: 3,433 מ"ר למגורים, סה"כ 40 יח"ד + 602 מ"ר לחנויות. • 0103.00/2017- משנת 2018. היתר לתוספת ממ"ד ומרפסת לתת חלקה 11. סה"כ שטח הדירה בהיתר הינו 94.55 מ"ר + 12.14 מ"ר מרפסות פתוחות.
עבירות בניה: קיימות עבירות בניה. מדובר בהריסה ובניה, על כן אינו רלוונטי.	התייחסות למבנים ואתרים לשימור
ל"ר	התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
ט. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני. י. התייחסות לתבנית הבנייה- בינוי עד 6 קומות. יצוין כי בתוכנית מתאר 2000 נקבע כי בתוכניות להתחדשות עירונית לא יחולו הוראות סעיף 5 בנושא זכויות והוראות הבנייה, אלא היקף הבניה והוראות הבניה יקבעו בהתאם לגודל המגרש, היקף הפינוי ושיקולים תכנוניים נוספים. יא. תקן חנייה עירוני-נמוך ע"פ 5166 ב'. המתחם מוגדר כאזור תקן חניה נמוך. מס' מקומות החניה	

הנדרש במגורים הינו מקום חניה 1 לכל יח"ד . בנוסף התכנית קובעת את התקן בנוגע לחניות לשטחי מסחר, שטחי ציבור, לאופנועים ולאופניים.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם, אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
יש להשלים דו"ח ניהול מי נגר כתנאי להפקדה.		תמ"א 35	
		תמ"א 1	
		תמ"א 18	
		ל"ר	
		אחרת	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	ראה מטה חוו"ד מח' מדניות התכנון
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	10/03/2025 הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתוכנית 1229111- מעלות דפנה התחדשות עירונית ברחוב קרל נטר, ירושלים 1. כללי התכנית ממוקמת בשכונת מעלות דפנה, ברחוב קרל נטר. הקו התכלת של הרכבת הקלה מתוכנן לעבור ברחוב קרל נטר, ומתוכננת תחנת רק"ל מול תחום התכנית. התכנית מציעה חידוש של המרחב הציבורי בסביבתה, ומציעה דופן רחוב פעילה לרחוב קרל נטר ולתחנת הרכבת המתוכננת מול שטח התכנית. התכנית הינה תכנית פינוי בינוי המציעה הריסת שני מבני "רכבת" קיימים בני 5 ו 6 קומות, ובניית חמישה בניינים חדשים.

התוכנית מציעה הסדרת יעודים ושימושים וכוללת בין היתר מגורים, מסחר, מבני ציבור ושצ"פ.

שטח התוכנית 6 דונם.

חוו"ד המחלקה מתייחסת למונה תדפיס 12 להוראות התוכנית ו-11 לתשריט.

הערות המחלקה לתכנית:

1. השצ"פ המתוכנן בפריוקט נמצא מעל בינוי תת-קרקעי מה שיגביל את תפקודו של השצ"פ הן לשתילה והן כפתרון לחלחול מי נגר.
2. ע"פ תמ"א 1 יש להשלים דו"ח ניהול נגר כתנאי להפקדה.

הערות המחלקה לנספח מיקרואקלים:

1. התוכנית המתוכננת בטופוגרפיה משתנה אך משטח הבדיקה בדו"ח הוא אחיד ללא התחשבות בטופוגרפיה.
2. לא ברור מה פקטור הגברת הרוח ומה מיקום נקודת הרפרנס שחושב- יש להציג בדו"ח את טבלת הקלט ולציין נתונים אלו.
- הצללה : כל השטחים הפתוחים וחצרות גני הילדים עומדים בקריטריונים לחשיפה לשמש חורפית; כל גגות המבנים עומדים בקריטריונים לחשיפה לשמש חורפית; כל המבנים עומדים ביעדי החשיפה לשמש עבור חזיתות דרומית.

הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית:

3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכנית יחוייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.
5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/בחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
6. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
7. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
9. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו

בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל . 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה. 12. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.	
לא התקבל	אגף תברואה
תאריך 06/04/2025 חוו"ד תוכנית מס' – 1229111 מעלות דפנה התחדשות עירונית ברחוב קרל נטר מונה תדפיס הוראות 12 מונה תדפיס תשריט 11 בדיקת בעליות ונכסים גוש 31331 חלקה 39 – העתק רישום פנקס הזכויות, רשומה במשותף (מושע) על שם מדינת ישראל ועיריית ירושלים. חלקה שך העירייה מהחלקה 610/6377. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-247 מ"ר. גוש 30102 חלקה 252 – פרטיים. חלקה 25 – העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות מדינת ישראל, משועבדת בזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב ובזכות חניה חופשית לכלי רכב בשלמות. חלקות 236, 235, גוש 31336 חלקה 27. חלקה 235 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות פרטיים. גוש 31336 חלקה 27 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות מדינת ישראל. סה"כ שטח בבעלות עירונית כ-247 מ"ר, בבעלות משותפת עם מדינת ישראל. נכסים 859 - שביל ברח ארץ חפץ שטחים	אגף נכסי עיריה

מצב קיים

תוכנית 1439א

מגרשים 32, 35, 36 ביעוד מגורים, שטח המרשים בתחום התכנית 5,825.39 מ"ר. מגרש ללא מספר ביעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-102 מ"ר. מגרש ללא תכנון בתחום חלקה 39, שטח בתחום התוכנית כ-145 מ"ר. בתחום זה קיים תכנון מכוח תרש"צ בהתאם לחו"ד משפטית של היעוץ העירוני ייעודי קרקע מכוח תרש"צ אינם תקפים. סה"כ שטחים עירוניים/ציבוריים כ-247 מ"ר.

מצב חדש

מגרש 100 מגורים מסחר ותעסוקה, שטח המגרש 5,587.8 מ"ר. מגרש 200 שצ"פ, שטח המגרש בתחום התוכנית 468.72 מ"ר, במגרש זה קיים הוראות רישום תלת ממדיות, מגרשים בהם נרשמים פרטיים בתלת ממד לא נחשבים במניין השטחים הנרשמים לזכות עיריית ירושלים. שטח ציבורי שירשם לזכות עיריית ירושלים 0 מ"ר.

הערות:

1. התוכנית ערוכה כתוכנית איחוד וחלוקה אך כוללת שטחים מסדרים ולא מוסדרים ל תן לבצע איחוד וחלוקה בין שטח מוסדר ללא מוסדר. יש להוציא את חלקה 27 מתחום התוכנית או להשלים את הסדרתה תרם אישור תוכנית זו.
2. התוכנית מסמנת הוראות רישום תלת ממדיות אך אינה כוללת הספח תלת ממד והיא אינה תלת ממדית. לא ניתן לרשום בתלת ממד בשטחים לא מוסדרים.
3. רישום בתלת ממד יש לאבחן בין 2 מקרים
היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו).
כאמור לא ניתן ל"מכור" (רישום תלת מימדי הנו מכירה בשכבות) תת קרקע ציבורי לשימוש פרטי (חניות, מרפסות, מחסנים, מתקנים וכו') היקף השטח הציבורי בבעלות עיריה יחזור במלואו ללא בינוי בתת הקרקע או מעליו.

תוכנית זו לא מציע אף תא שטח הנרשם במלאו לזכות עיריית ירושלים מבחינת אגף הנכסים אין שום הפרשה בקרקע או קרקעות ציבוריות בתוכנית זו.

4. התמורה הציבורית שתוכנית זו מציאה לאור היקף הבנייה המשמעותי שלה אינה ראוי

היא אינה מציע כלל שטחים שנרשמים בשלמות לזכות עיריית ירושלים. השטחים המוצאים אינם אפקטיביים ולא תורמים דבר למרחב ציבורי והשטחים המובנים ממוקמים בתת הקרקע.

יש להטמיע את חוו"ד מחלקת מדיניות התכנון. מיקום השטחים הציבוריים כפי שהוא מוצע לא מוקבל על השטחים הציבוריים להיות ממוקמים במיקום איכותי מעל פני הקרקע. בנוסף יש למחוק את הרישום התלת ממדי ממגרש 200 ולרשום אותו בשלמות לזכות עיריית ירושלים.

5. בחלקה 250 משועבדת לזכות החלקות הסמכות לה יש לתת תמורה גם לחלקה 236 שאינה כלולה בתוכנית עבור זכויותיהם בקרקע.

6. יש להגיש טבלת איזון לאישור הנכסים בה השטח הציבורי חוזר במלא לעירייה, תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון.

7. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 7 – למחוק לא יותר כל שימוש בקרקע בבעלות עיריית ירושלים ללא אישור אגף הנכסים.

8. לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר לגבולות התוכנית או המגרש לתחום שטחים בבעלות או שירשמו לבעלות עיריית ירושלים. יש לתקן את מסמכי התוכנית.

9. יש למחוק את קווי הבניין ממגרש השצ"פ.

10. הוראות טבלה 5 סעיף, ד' למחוק לא יותר תוספת שטחים בתת הקרקע של מגרש בו יהיה רישום תלת ממדי.

11. יש להוסיף לתוכנית הוראות רישום והפקעה לפי הנוסח הבא:

הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבנות 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:

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

איחוד ו/או חלוקה

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י

החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות_בצבע חום המצוי בקומה_____של הבניין והיקפו כ-_____מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל_____בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות_בצבע חום המצוי בקומה_____של הבניין והיקפו כ-_____מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר ואישור 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 בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1229111 – רח' קרל נטר, מעלות דפנה כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית המבקשת הקמת מבני מגורים ומסחר חדשים. התכנית חלה על חלק החלקות הבאות: גוש שומה 31336 – חלקה 27. גוש מוסדר 30102 – חלקות 235,250,252 חלקה 252 רשומה בבית משותף. גוש מוסדר 31331 – חלק מחלקה 39. יש לערוך את התקנון בהתאם להנחיות הבאות:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון תחת 'הנחיות מיוחדות' במקום ההוראות בפרקים 4.2.1 ו-4.2.2:

- תא שטח 200 כולל מגרש תלת ממדי מספר 200א, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים, מסחר ותעסוקה ויותר בו השימושים הבאים:

1. מבנים ומוסדות ציבור.
2. מסחר ותעסוקה.
3. חניון תת-קרקעי, אחסנה ומתקנים טכניים לשימושי המגורים והמסחר.

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:

יש לשנות את שם פרק 6.2 ל'איחוד וחלוקה':

- יש להשמיט את סעיפים 2-3 מפרק זה.
- יש לצרף את הסעיף הבא: "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.

היות וחלקה 27 נמצאת בתחום גוש 31336 אשר הינו גוש שומה גבולותיה לא ישתנו והיא תישאר חלקה בפני עצמה.

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

תלת ממד:

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תא שטח מס' 200 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב.
- תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (z_1, z_2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי.

רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח, במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב במ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו

הוא נגרע. יש לתקן את נספח התלת ממד בהתאם לפורמט החדש הכולל איזומטריה. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: גוש שומה 31336: - חלקה 27 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 667/2014 הרשומה מתאריך 09.07.2015. גוש מוסדר 30102: - חלקות 235,250 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 657/2014 הרשומה מתאריך 12.07.2015. - חלקה 252 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 909/2016 הרשומה מתאריך 05.08.2018. גוש מוסדר 31331: - חלקה 39 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 911/2016 הרשומה מתאריך 12.09.2018. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 12 של הוראות התכנית, וגרסה 11 של תשריט מצב מוצע)	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת שמואל הנביא ברחוב קרל נטר, גוש: 31336, חלקה 27, גוש 30102 חלקות 325,250,252, גוש 31331 חלקי חלקה 39. שטח התכנית: כ-6.056 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1439 א' שקבעה את ייעוד הקרקע לאזור מגורים 3 מיוחד. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית פינוי בינוי המציעה חידוש המרחב הציבורי בסביבתה תוך פיתוח דופן רחוב פעילה לכיוון רחוב קרל נטר שעתידה לעבור בו רכבת קלה. התכנית מציעה הריסת שני מבני "רכבת" קיימים בני 5 ו-6 קומות ובניית חמישה בניינים חדשים בני 18 קומות. התכנית מציעה הפרשות מבונות לצורכי ציבור בשטח של 1,387 מ"ר בנוי וכ-468 מ"ר שטח ציבורי פתוח (מגרש 200). התכנית מציעה 340 יחידות דיור, מתוכן תוספת של 257 יחידות למצב הקיים. 4. התייחסות לתכנית המוצעת: בתקופה האחרונה מקודמות תוכניות נקודתיות באזור וזאת בלי בחינה כוללת של מערך שטחי הציבור והשלכות קידום אותם פרויקטים. עקב העובדה כי באזור צפויים לעבור שני קווי רכבת קלה, אנו סבורים כי נכון היה להשהות את קידום התוכניות עד להכנת תכנית מתאר חדשה לשכונה או לכל הפחות תכנית אב שתגדיר את היקף יחידות הדיור הצפוי, תקבע את השלד הציבורי וכן תגדיר יחידות לתכנון כך שיתאפשר לקבל הפרשת שטחים ציבוריים בהיקף הרבה יותר גדול ונוכל לשמר את השלד הציבורי הירוק לטובת התושבים הקיימים והעתידיים. במידה והתוכניות ימשיכו להתאשר באופן ספורדי (כפי שקרה עד היום), התוצאה התכנונית תהיה שכונה צפופה ללא היקף מתאים ואיכותי של שרותי ציבור ושטחים פתוחים. במידה ולא תאומץ התייחסותנו לעיל, להלן הערות המחלקה למדיניות התכנון: • התכנית המוצעת לא מאפשרת מעברים להולכי רגל ונוגדת את המלצת מחלקת מדיניות התכנון לשמור על גישה נוחה לרחובות הפנימיים בשכונה מאזור ציר הרכבת הקלה העתיד לעבור ברחוב קרל נטר. • יש להגדיל את הקו הכחול של התכנית ולהכליל בו את הבניין הנמצא בחלקה 236 בגוש 30102. • התכנית המוצעת מבקשת 71,901 מ"ר שטחים עיקריים למגורים עבור 340 יחידות דיור. סך ההפרשה המבונה המוצעת בתכנית 1,387 מ"ר, יש להגדיל את ההפרשה המבונה ל-1,600 מ"ר שסיפקו מענה לשימושים הציבוריים הנגזרים מהתכנית להלן: לאחר בחינת הצרכים העירוניים אנו מבקשים כי יינתנו ההפרשות המבונות הבאות: 3 כיתות מעון יום בשטח של 440 מ"ר בנוי + 305 מ"ר שטחי חצרות . 4 כיתות גן ילדים בשטח של 520 מ"ר בנוי + 700 מ"ר שטחי חצרות (כל כיתה גן 130 מ"ר בנוי + 175 מ"ר חצר לכל כיתה). בית כנסת בשטח של 600 מ"ר בנוי. בנספח הבינוי יש להציג את השטח הציבורי, תוך ציון מפורש של מעונות יום, גני ילדים ובית	

כנסת וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בקורות בקומה מינוס 1 ולא ראויות לצרכים הציבוריים הנדרשים, מנספח הבינוי לא מובן האם יש לשטחים אלו חלונות כלפי חוץ. יש לתכנן את ההפרשות המבונות בשטח אחד רציף על מנת לאפשר גמישות תכנונית. השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית ובנפרד מתשתיות הבניין האחרות ככל הניתן. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת בקומת הקרקע. 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. יש לקבל חוות דעת אגף נכסים בעניין מגרש תלת ממד לשצ"פ המוצע. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	התכנית מאפשרת התחדשות עירונית והגדלת היצע הדיור בשכונה	התאמה לחזון העיר
התכנית מציעה שטחי מסחר רבים וציבור במפלס 1-, מעל מוצע קירוי עבור שצ"פ, מדובר בשטחים אשר אינם איכותיים.	מוצעים שטחי מסחר במסגרת התוכנית	כלכלת היישוב/ הרשות:

		השפעות חברתיות:
מוצעות כניסות ויציאות ל/מחניון דרך רחוב קרל נטר, אשר כולל קו רכבת עתידי, ריבוי כניסות ויציאות לחניון לאורך הרחוב עלול לפגוע בתפקודו התקין של קו רכבת הקלה.	חניון תת"ק	תשתיות ותחבורה:
התוכנית מצמצמת במידה ניכרת את שטחי המעבר הציבורי קיים מצפון לרבות גינה ציבורית, ובכך פוגעת ברצף ובנגישות ציבורית. יתר על כן, השצ"פ המוצע אינו במפלס הרחוב, וממוקמים מעל קומת מסד, עם גישה יחידה מצפון- דבר המגביל את השימושיות והנגישות שלהם לציבור.	גובה הבינוי תואם למדיניות רק"ל. מוצע בינוי על שטחי חניה עליים קיימים.	סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

החלטה	תאריך דיון
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת תכנית לצורך שיפור התכנון, חילופי קרקע עם שטחים עירוניים והכללת מגרש החנייה בתכנית. ההצטרפות אינה באה להחליף את הצורך בקבלת הסכמות של הדיירים בפרויקט בהתאם לתקנות תנאי לדיון להפקדה יהיה הגשה של הדו"ח החברתי והחומרים החברתיים, לאישור המחלקה לעבודה קהילתית. תנאי להפקדה תכנית דיגום גזי קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה.	20/02/2025

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית, בכפוף לתנאים הבאים:

התוכנית מציעה התחדשות כוללת של המתחם תוך הגדלת מלאי יחידות הדיור, שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר לאורך רחוב קרל נטר שעתידיה לעבור בו רכבת קלה. אם זאת התכנית אינה מציעה פיתוח מספק המשתלב בצורה מיטבית עם הטופוגרפיה הקיימת.

לפיכך, מומלץ להתנות את ההפקדה בתנאים שיבטיחו תכנון איכותי ושילוב ראוי במרקם העירוני הקיים ובכפוף לתנאים הבאים:

1. התכנית מייצרת שצ"פ פנימי כלוא ללא נגישות. עפ"י המתוכנן בנספח הבינוי נראה כי ללא שינוי בבינוי ניתן לייצר המשכיות לשצ"פ כלפיי דרום, ובחלק הדרומי של המגרש לקבוע לתכנן שביל ברוחב של 5 מ', שיקשר בין קרל נטר לרחוב סוקניק, ויאפשר גישה לשצ"פ המוצע, ולתא שטח 400 המיועד אף הוא לשצ"פ.
2. כמו כן לצורך שמירה על רציפות הליכתית יש לתכנן שביל ברוחב של 5 מ' בחלק הצפון מזרחי של המגרש.
3. כמו כן יש לבחון לייצר מעבר נוסף לשצ"פ המרכזי מכיוון השכונה וקרל נטר במרכז הפרוייקט- בין הבניינים, רוחב המעבר לא יקטן מ 3.5 מ'. על המעבר הציבורי להיות פתוח לשמיים ולא מקורה ע"י המבנים המוצעים.
4. השצ"פ המרכזי יתוכנן כך שיהיה נגיש בכל החיבורים למרחבים הציבוריים והרחובות הסמוכים, ללא חיץ גדרות, קירות תמך או מדרגות. הבינוי המוצע הוא זה שיגשר על הטופוגרפיה.
5. סך השטחים הציבוריים במצב נכנס, לא יצטמצם, וישאר ללא רישום תלת מימד.
6. ביתרת השטחים בהם מוצע רישום תלת מימד, תקבע תכנית תת קרקעית מקסימלית של 80%. 20% הפנויים מבינוי ימוקמו בשטחים פתוחים/ שבילים/ הרחבת דרך, ויאפשרו נטיעת וחלחול מי נגר.
7. התכנית מקודמת כאיחוד וחלוקה ללא הסכמה, עם שטחים עירוניים, יש לתאם את התכנית עם אגף נכסים והיטלי השבחה כתנאי להפקדה.
8. דוח השמאי שייבדק יתייחס לכל יח"ד המוצעות בתכנית- לרבות 10% שניתן להוסיף במסגרת ההיתר- קרי- 328 יח"ד מכפיל 3.9. יש לקבוע כי שטח ממוצע של יח"ד יהיה 110 כולל ממ"ד.
9. יודגש שלא תותר תוספת יח"ד שלא באה לידי ביטוי בתכנית ומגולמת בפרוגרמה הציבורית ובתקן 21.
10. תנאי לדיון להפקדה יהיה הגשה של הדו"ח החברתי והחומרים החברתיים, לאישור המחלקה לעבודה קהילתית.
11. תנאי להפקדה תכנית דיגום גזי קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה.

בינוי, אדריכלות ופיתוח

12. **כניסה עם רכב מציר רק"ל- עפ"י** נספח הבינוי מוצעות 2 כניסות מתוכננות לחניון התת קרקעי ועוד דרך שירות נוספת דרך רחוב קרל נטר בו מתוכנן קו רכבת קלה עתידי (התכלת), התכנית מציעה את הרחבת הדרך לצורך יצירת נתיב נוסף להפיכתו לרחוב דו כיווני. יש לתאם מול תוכנית אב לתחבורה ואגף תושבי"ה אם מתאפשרת כניסה עם רכב מציר רק"ל. במידה וניתן במידה ולא מתאפשרת, תבחן האפשרות להרחבת הקו הכחול צפונה לצורך גישה עם רכב מרחוב מח"ל. ובכל מקרה תוצע כניסה אחת בלבד עם רכב לחניון התת קרקעי.
13. **התאמת הבינוי לטופוגרפיה וקביעת ה-0.00:** התוכנית קובעת מפלס ה- 0.00 משותף לבינוי, ללא התייחסות לטופוגרפיה המשתנה ולמפלסי המדרכות הקיימות ממזרח ומערב למתחם. יש לעדכן את קביעת ה-0.00 של כל מבנה בנפרד (ואף עפ"י חזיתות) בהתאם לטופוגרפיה הקיימת והמרחב הציבורי המקיף, כמו כן יש לפתח את הבינוי והפיתוח כך שגם יהיו תואמים לטופוגרפיה הקיימת ומדורגים במידת הצורך לשם כך, במטרה לשמור על רצף הליכתי תקין וחיבור ראוי לסביבה הבנויה הקיימת.
14. תא שטח 400 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור- מדובר בשטח כ-197 מ"ר, בלבד בצמידות למגרש מגורים (חלקה 236), לא נראה כי ניתן יהיה לתכנן בו בינוי יעיל, על כן יש ליעד את המגרש

לשצ"פ בלבד.

15. **קווי בניין** - יש לקבוע בהוראות התכנית מרחק מינימלי של 8 מ' בין התכנית למבנים הקיימים בחלקות המצריות ולמבנים מוצעים לכל הבינוי רבות למרפסות.

16. **פרוגרמה, וצורכי ציבור**

17. בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון יש להגדיל את ההפרשה המבונה ל-1,600 מ"ר שיספקו מענה לשימושים הציבוריים הנגזרים מהתכנית להלן:

- 3 כיתות מעון יום בשטח של 440 מ"ר בנוי + 305 מ"ר שטחי חצרות .
- 4 כיתות גן ילדים בשטח של 520 מ"ר בנוי + 700 מ"ר שטחי חצרות (כל כיתת גן 130 מ"ר בנוי + 175 מ"ר חצר לכל כיתה).
- 5 בית כנסת בשטח של 600 מ"ר בנוי.

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

19. ההפרשות המבונות מוצעות בקומה 1-, מה שמייצר מצב של שטחים ציבוריים הקבורים ממפלס הרחוב ללא אור ואוויר. הדבר לא מקובל.

20. יש למקם את השטחים הציבוריים במיקומים האיכותיים והמייטבים ביותר, בקומת הקרקע ושלא בצמוד לרמפות כניסה לחניה ובכניסה נגישה נוחה נפרדת ועצמאית מהרחוב, ובנפרד מתשתיות הבניין האחרות. עדיפות המיקום בצמוד לשטחים הפתוחים.

21. יש להותיר בהוראות התכנית גמישות למיקום הבינוי הציבורי לתכנון המפורט בשלב ההיתר בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

22. יש לקבוע הוראה כי החצרות יוצעו ברובן ללא קירוי קבוע.

23. תנאי להפקדת התוכנית תיאום מיקום הפרשות מבונות מול אגף מבני הציבור.

24. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.

25. יש להציג את דרכי הגישה לכל השטחים הציבוריים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן בתאום אגף תושי"ה..

26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי חצר גני הילדים הממוקמת על גג קומה תתוכנן עם אדמה בעומק 50 ס"מ לפחות.

27. תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון ומיקום סופי של השטח הציבורי ואופי הבינוי בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הבינוי, בגמישות, ובתאום אגף מבני ציבור ולשביעות רצונם.

28. השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית ירושלים במסגרת הוראות איחוד וחלוקה, בתאם אגף נכסים (לרבות שטחי שרות וחניה נדרשת לפי תקן לשטחים הציבוריים).

29. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד, צריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע (מתחת לקו ומעל לקו).

30. לא ניתן ל"מכור" (רישום תלת מימדי הנו מכירה בשכבות) תת קרקע ציבורי לשימוש פרטי (חניות, מרפסות, מחסנים, מתקנים וכו') היקף השטח הציבורי בבעלות עירייה יחזור במלואו ללא בינוי בתת הקרקע או מעליו. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לבעלות העירייה.

31. **תמהיל דירות מיוחדות** - לפי דוח חברתי 6% מהדירות הקיימות שייכות לדיוור ציבורי - כ-5 דירות. לא ברור מה המעמד של דיוריותת אלו, יש להבהיר את המעמד מול מינהל קהילה, וככל הניתן לתת לו מענה במסגרת התכנית.

32. מרחבים משותפים במבנים -

a. 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.

- 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.
- עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים למגורים, ולכיתות הגן בנפרד:
- 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 מהמדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות.

33. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה

34. ושימושים ציבוריים אחרים.

35. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.

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

36. מפלס הקרקע כלפי רחוב קרל נטר יהיה עבור שימושים משותפים לדיירים ועבור שימושים מסחריים.

מרפסות:

- בהוראות התכנית הסעיף 4.1.2 ד' (4) מאפשר הבלטה של מרפסות מעבר לקו בניין עד 3 מ'. הנ"ל אינו מקובל כי בתכנית מוצע קו בנין 0, ולא ניתן להציע מרפסות מעבר לקו מגרש, הדבר אינו מתאים לאופי האזור. במקום יש לקבוע, כי תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקו בניין עד 3 מ' ללא חריגה מקו מגרש ושמירה על מרחק מינימלי של 8 מ' בין המרפסות של מבנים.
- לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר לגבולות התוכנית או שטחים בבעלות עיריית ירושלים.
- יש לקבוע בהוראות תכנית כי, מרפסות זיז מקורות או מקורות חלקית, תהיינה אחת מעל השנייה, בקונטור משותף ובמסגרת אחידה.
- עומק מרפסת זיז לא יעלה על 1.5 מ'.
- מידת רוחב המרפסות ו/או קונטור המסגרת התוחם אותן, תהיה גדולה ממידת העומק.

תנועה וחניה

37. לאור העובדה כי מדובר על ציר רק"ל, תותר כניסה אחת עם רכב למתחם.
38. תתאפשר גמישות במיקום הרמפה בתאום עם אגף מבני ציבור ותושי"ה.
39. יש להציג 10% חניית אורחים בחניון התת קרקעי.
40. יש להציג פתרון לחניה תפעולית למסחר, פתרון פינוי אשפה למתחם בתחום החניה התת קרקעית.
41. התוכנית ממוקמת על ציר רק"ל על כן יש להציע תקן חניה מצומצם 1:1 למגורים, ולמסחר כלל לא למעט חניות דרושות לתפעול המסחר.
42. בהוראות התכנית יש לקבוע כי תותר התקנת חניונים משותפים לתאי שטח סמוכים ו/או גישה לחניונים. במעברים הקושרים בין חניונים סמוכים, כמסומן עקרונית בנספח התנועה, תיקבע זיקת הנאה לציבור למעבר רכב.
43. הכניסה לחניון המוצע עבור המגורים קוטעת את רצף השטחים המסחריים. כניסות לחניון יהיו בקצוות המגרש ולא יקטעו את הרצף השטחים המסחריים.
44. רמפות הכניסה לחניה יוצעו תחת הבינוי. לא יותר תכנון של רמפה ללא קירוי.
45. בתכנית מוצעים מקומות חניה עבור הפרשות הציבוריות הבנויות, מכיוון שמדובר בחניון תת-קרקעי חשוב שתסומן במסמכי התכנית זיקת מעבר לכלי רכב במקומות הרלוונטיים. כמו כן יש לקבוע בהוראות התכנית סעיפים רלוונטיים, המבטיחים מעבר חופשי לחניות אלה במשך 24 ש' ביממה, 7 ימים בשבוע.
46. 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.
47. מתקנים טכניים על הגג-המתקנים יהיו בשטח ובגובה המינימלי הנדרש על פי מפרט טכני. המתקנים יוצבו על פי תכנון כולל שיציג את מיקומם בצורה מרוכזת ככל הניתן והסתרתם. יש עדכן את הוראות התכנית בהתאם ולא לקבוע גובה קומה טכנית על גבי הגג.
48. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כניסה/יציאה ל/מחניה תהיה חלק אינטגרלי מהבינוי.
49. **הגבלות על קירות תמך וגדרות:** יש לצמצם ככל האפשר שימוש בקירות תמך ודפנות אטומות במפלסי הקרקע. קירות תמך יוגבלו לגובה מרבי של 3 מ', וגדרות לגובה מרבי של 1.2 מ'.
- 50.
51. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.
52. התוכנית מציעה שטחי מסחר רבים כ- 4,000 מ"ר, חלק גדול מהמסחר ממוקם בתת הקרקע, חשוב לציין כי מסחר תת קרקעי אינו תורם לחיות הרחוב ואינו מהווה פתרון מיטבי, כמו כן ככל הנראה מעמיס על הפרויקט ועל התקן. לאור העובדה כי מדובר על פרויקט פינוי בינוי, ולצפי לקידום פרויקטים רבים להתחדשות עירונית באזור אשר גם כן יציעו שטחי מסחר, יש לצמצם את שטחי המסחר התת קרקעי ולהציע רק מסחר מלווה רחוב ונגיש מהרחוב.

איכות הסביבה

53. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
54. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.
55. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק

- שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
56. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית אשר 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.
57. 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.
58. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
59. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.
60. תנאי להיתר בניה תאום ואישור של שטחי המסחר על ידי מחלקת איכות הסביבה.
61. יש להגביל תכנית תת"ק לכ-75% לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים.
62. יישמר שטח פנוי מבינוי, מריצוף/מסלילה, על תת קרקעי, בגודל של לפחות 25% משטח המגרש שישמש לנטיעת צמחייה ועצים בוגרים. עדיפות ששטח זה יוקצה כדלקמן: בחזית המגרש כלפי הרחוב - רצועה של 2 מ' ולאורך שאר חזיתות המגרש - רצועות של 1 מ'.
63. 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' לגיבון).
64. הפיתוח המוצע יתאים עצמו ככל הניתן לעצים הקיימים במגרש, במגרשים הסמוכים ולרחוב (כניסה לחניון, לבניין, מפלס הערוגה הקדמית וכד')
65. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא יוצעו חצרות פרטיות כלפי רחוב ומרחב ציבורי.

תשתיות

66. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.
67. לא תותר הצבת אלמנטים טכניים בקומת הקרקע בחזיתות הפונות אל הרחוב.
68. בהוראות התכנית יש לקבוע כי לא תותר הצבת מתקנים טכניים בשצ"פ.

נכסי עירייה

69. **התוכנית ערוכה כתוכנית איחוד וחלוקה אך כוללת שטחים מוסדרים ולא מוסדרים. יש להשלים הסדרתה של החלקה 27 טרם אישור תוכנית זו.**
70. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
71. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים.
72. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
73. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
74. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
75. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

הוראות התכנית

76. בדברי הסבר יש לציין כמה יח"ד התכנית מציעה להרוס.
77. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור ומהנדס העיר.

78. סעיף 4.1.2 א. (3) - יש לתקן את הניסוח "יותר מעקה בנוי בגגות המסתיר את כל המערכות." ולהוסיף- בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

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

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

81. בהוראות התכנית יש לקבוע שלביות ביצוע המחייבת לפיתוח השטחים המבונים, הרחבת הדרך ושל השצ"פ והשבילים בשני שלבים:

- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור אגף מבני ציבור, אדריכל העיר שפ"ע ותושי"ה לתכנון השצ"פ השבילים, הרחבת הדרך וכל השטחים המבונים
- תנאי למתן היתר אכלוס בשטח יהיה ביצועם בפעול לשביעות רצון הגורמים הרלוונטים
- בסעיף 4.1.2 א סעיף קטן 1 בהוראות התכנית נכתב בטעות תא שטח 1 יש לשנות לתא שטח 100.

כללי

82. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.

83. יש לקבוע כי 20% יח"ד יהיו עד 55 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

84. לא יותר ניוז זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת

85. לא ניתן יהיה להעביר שטחים מתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

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

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

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

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

90. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.

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

92. 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.

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

94. **קהילתיות** - להוסיף הוראות לקרן תחזוקה לטווח ארוך כמקובל בבנייה של מגדלים בתיאום על שמאי הוועדה המחוזית.

95. יש לקבוע מימון ל 10 שנים לפחות לוועד הבית לדיירים קיימים.

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

97. תנאי להפקדה קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.

תשריט

98. בתשריט המצב המוצע יש לציין את המרווח בין קו הבניין העילי לבין גבול המגרש בחזית הפונה לכיוון צפון - מערב, כמו כן בהוראות הטכנית בטבלה 5.

נספח בינוי ותנועה

99. בנספח הבינוי יש להציג את השטח הציבורי, תוך ציון מפורש של מעונות יום, גני ילדים ובית כנסת וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות.

100. בנספח הבינוי ובנספח התנועה לא ברור היכן יהיו מקומות החניה עבור ההפרשה לצרכי ציבור ומה תהיינה דרכי הגישה להולכי רגל ממבני הציבור לחניות הנ"ל. יש להציג את הנ"ל בנספח הבינוי.

101. במפלס מינוס 1 יש סתירה בין נספח הבינוי לבין נספח התנועה: בנספח הבינוי מוצג שבקומה זו תהיה ההפרשה לצרכי ציבור ואילו בנספח התנועה מופיעות בקומה זו דירות מגורים. מומלץ לבקש הבהרה מהאדריכל ויועץ התנועה בנושא.

102. בנספח בינוי יש להציג קווי בניין תואמים לסימון קווי בניין בתשריט.

103. יש להשלים חוו"ד גורמים: התובע העירוני, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע, אדריכל העיר, תוכנית אב לתחבורה, תושי"ה, נגישות, המחלקה לעבודה קהילתית.

104. 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.

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

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

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1446293
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	סגל יחיאל
עורך התכנית:	פרוס קרלוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	02.09.2025
כתובת	אורוגואי 29 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	188	כן
30415	190	כן
30415	186	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 8, תשריט גרסה 6

מטרת התוכנית: התחדשות עירונית בהליך פינוי בינוי, של 2 מבני מגורי רכבת הכוללים 54 יח"ד ברחוב אורוגואי 27 ו-29, והקמת ארבעה מבני מגורים הכוללים שטחי ציבור מבונים ושטחי מסחר, כמפורט: עיקרי הוראותיה: - שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. - קביעת סך שטחי הבניה ל- 65,100 מ"ר, מתוכם 37,368 מ"ר מרבי המהווים 814% בניה מרביים. - קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית וקביעת שטחי בניה עבורם: מגורים בסה"כ שטחים מעל כניסה קובעת 36,218 מ"ר, מתוכם 25,316 מ"ר שטח עיקרי ו-10,902 מ"ר שטחי שירות, מבנים ומוסדות ציבור 270 מ"ר עיקרי, מסחר ותעסוקה 880 מ"ר עיקרי.

4. 396 מ"ר שרות מתחת לייעוד שביל ברישום תלת מימד.
5. הגדלת מספר יח"ד מ- 54 יח"ד ל- 273 יח"ד- תוספת של 219 יח"ד, **מכפיל 5.05** (ניתנת אפשרות בהערות לטבלה 5 לתוספת של 10% יח"ד- 27 יח"ד נוספות ללא תוספת שטחים משמע- 300 יח"ד-

דבר שיקבע מכפיל של – 5.55)

6. קביעת הוראות בדבר בינוי, קווי בניין, מס' קומות: מגדל כולל 34 קומות ועוד 3 מבנים בני 12 קומות.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
8. קביעת זכויות והוראות להפרשות מבונות במגרשי המגורים.
9. קביעת תנאים להליך רישוי.
10. קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים וקומות תת קרקעיות.
11. קביעת הוראות לתכנון שטחי מסחר.
12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
13. קביעת הוראות לרישום תלת מימדי.

-שטח דירות ממוצע כ-93 מ"ר עיקרי (לא כולל ממ"ד), עם תוספת היח"ד שהתכנית מאפשרת של 27 יח"ד נוספות סה"כ 300 יח"ד מדובר על ממוצע של 84 מ"ר עיקרי ליח"ד)
-צפיפות בינוי של כ-60 יח"ד נטו 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 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	273 ועוד 10% סה"כ כ- 300	4,591.08	98.59	<u>מגורים:</u> 36,218 <u>מבנים</u> <u>ומוסדות</u> <u>ציבור:</u> 270 <u>מסחר</u> <u>ותעסוקה</u>	כ-814% בנייה מירביים

	880 <u>מגורים תלת</u> <u>מימדי</u> 65.7				
שביל		1.41	65.71		
סה"כ		100	4,656.78	300	
תיאור המצב הקיים					
מדובר בשתי חלקות הכוללות 2 מבני מגורים טורים בני 3 קומות: במגרש 188 כולל 30 יח"ד, במגרש 190 כולל 24 יח"ד. ממזרח המגרשים גובלים לגן אורוגואי ושטח חום.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
4628 משנת 1997, אזור מגורים מיוחד					
היתרים:					
ל"ר מאחר והבינוי בתחום התוכנית מוצע להריסה.					
עבירות בניה: ל"ר – פינוי בינוי.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יב. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור פיתוח עירוני יג. תכנית שכונתית – תכנית האב יובלים גנים סימנה את שביל הרכסים וחלק חשוב של השלד הציבורי בשטח זה. יד. מתחמי בינוי לבנייה והתחדשות עירונית בעלת אופי מרקמי- מסומן בכתום לפי תוכנית אב יובלים גנים, במתחמים הכתומים תתאפשר בתכנית מפורטת בחינה של בניה מעל גובה 12 קומות תוך שמירה על היקף יחידות הדיר, בכפוף לבחינת חלופות בינוי הכוללות שילוב בנייה גבוהה ושאינה גבוהה, בתכנית מצומצמת, וזאת בכפוף לשיפור משמעותי של המרחב הציבורי והפרשת קרקע לצרכי ציבור בנוסף להפרשות מבונות. א. תקן חנייה עירוני-גבוה ע"פ 5166 ב'.					

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 /1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	ראה מטה חוו"ד מח' מדניות התכנון
מבני ציבור	כן	כן	הפרשות מבונות.
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	יום חמישי כ"ב חשון תשפ"ו 13/11/2025 הערות ראשוניות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתוכנית 1446293-התחדשות עירונית אורוגואי 29-27, ירושלים 1. כללי

תכנית התחדשות עירונית המציעה פינוי בינוי ברחוב אורגואי בשכונת קרית יובל.
התכנית מציעה הריסה של שני מבני רכבת ישנים ברחוב אורגואי, 27, 29, הכוללים 54 יח"ד והקמת 4 מבנים הכוללים שימושים שונים.
התכנית שומרת על המעבר להולכי רגל בין הרחוב לגינה הציבורית ואף מציעה להרחיב אותו.
התכנית כוללת חניון תת קרקעי, המסדיר את החניות בתחום התכנית. 4.65 דונם; מונה תדפיס הוראות 8 ותשריט 6.

2. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית:

1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
4. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
5. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
6. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
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 פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 9. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקראקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. 10. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה. 11. 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. 12. על מנת למנוע חשיפת הילדים לרעש מהכביש לא ימוקמו חצרות משחקים ליד צירי תנועה. יש למקם חצרות המשחקים של גני הילדים ובתי הספר בחלל הפנימי בין המבנים כך שאלו ישמשו מחסום טבעי נגד רעש.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 6- חוו"ד מקדמית, לאחר קבלת עמידה יש לקבל חוו"ד עדכנית שם התכנית : התחדשות עירונית - אורגואי 27-29 התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית	אגף נכסי עיריה

גוש/ חלקה 30415/186 בעלות עירייה, שביל, נכס 2342,, בתחום התכנית כ 31.7 מ"ר מדוד ע"ג gis הערות הנכסים 1.. התכנית שבנדון כוללת מקרקעין בבעלות עיריית ירושלים. תנאי להפקדת התכנית יהא אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון/ נספח האיחוד וחלוקה. היקף שטח ציבורי בבעלות העיריה במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי באותו היקף מעומק עד רום, ולהירשם ע"ש הרשות המקומית, שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. פירוש הדבר שלא ניתן לרשום בתלת ממד בעלויות שונות למקרקעין שנכנסו בבעלות העיריה. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. טבלאות האיזון יוגשו לאישור אגף הנכסים בשלב הפקדה ובשלב מתן תוקף. בהמלצות הוועדה יופיע תנאי להפקדה אישור הנכסים. ובהמשך כתנאי למתן תוקף. במידה ומוסד התכנון מאשר דו שימושיות במקרקעין הציבוריים(לצרכי חניון, שימושים מסחריים), ניתן יהיה לבצע עסקה זו בדרך של הסכם מותאם ומאושר ע"י הגורמים המתלים בשלבי הוצאת היתר בניה. בהוראות התכנית ירשם- תנאי להוצאת היתר בניה אישור אגף הנכסים. 2. יש לקבל חוו"ד שפ"ע לשינוי יעוד השצ"פ. 3. ההפרשות המבונות יהיו בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון ויירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. להלן נוסח הסעיפים אשר יופיע בהוראות התכנית:	

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

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

תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

1. בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-170 _____ מ"ר אשר ישמש עבור (צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

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

3. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.

איחוד ו/או חלוקה

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

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1.

יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:

הפקעה

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

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)

2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית

3. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית 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.

הערה טכנית

יש לתקן היעוד המאושר בסעיף 3.2 לשביל- בהתאם ליעוד המופיע בתשריט.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת בבישים ומדרכות
חוות דעת מעודכנת מהמחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1446293, שכונת קריית יובל. "התחדשות עירונית ברח' אורוגואי 27-29". [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 8 מתאריך 29.5.2025 ולגרסת תשריט מצע 6 מתאריך 29.5.2025] 1. מיקום: אורוגואי 27-29 קריית היובל. גוש 30415, חלקה בשלמותן: 190,188 חלקות בחלקן: 186. שטח התוכנית: 4.65 דונם. 2. מצב סטטורי: התכנית מבקשת להחליף את תכנית 5/08/09 "תכנית שיכון ציבורי" (שינוי מס 4 לתרש"ץ 5/08/01) ○ מצב מאושר: במסגרת תכנית 5/08/09 (תרש"ץ) ייעודי הקרקע המאושרים הם: "אזור מגורים מיוחד" - אזור מגורים 3-4 קומות, וייעוד שבילים. ○ מצב קיים: 2 בנייני רכבת למגורים, בני 3-4 קומות, הכניסות לבניינים מרחוב אורוגואי, ככל הנראה 56- יח"ד. ○ קיים גן ילדים בכניסה אורוגואי 27 (מנח"ח). ○ ע"פ תוכנית אב יובלים גנים, האזור משתייך ל"מתחם 1", מבנים כתומים – "מתחם המיועד לפינוי ובניה והתחדשות עירונית בעלת אופי מרקמי". ציר הרכסים סמוך לתא שטח 1 בתשריט. 3. תיאור התכנית: • התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע ל"אזור מגורים מסחר ומוסדות ציבור" (תא שטח 1+2 בגודל 4591 מ"ר), ו"שביל" תא שטח 3 בגודל 65 מ"ר).	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

• הריסת המבנים הקיימים והקמת 4 מבנים לשימוש מגורים, שטחי ציבור בנויים ומסחר. מבחינת נספח בינוי (לא מחייב) מדובר על מגדל 1 בגובה 34 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת, ו 3 מבנים מרקמיים בגובה 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. • תוספת של 217 יח"ד, סה"כ 273 יח"ד. צפיפות בינוי 76 יח"ד לדונם, מכפיל של 4.9. בהערות התוכנית טבלה 5 סעיף 3 מציין כי "תותר תוספת של עד 10% יח"ד לעת מתן היתר הבניה ללא שינוי בשטחים". לאחר תוספת של 10% כמות יח"ד תעמוד על 300 יח"ד צפיפות 83 יח"ד לדונם-מכפיל של 5.3. • התוכנית מציעה הפרשה מבונה של 270 מ"ר עיקרי+שירות מעל הכניסה הקובעת למבנים ומוסדות ציבור. ע"פ החתכים (לא מחייב) יש 2 כיתות גן בהפרשה מבונה. • סה"כ שטח כולל בסך 37368 מ"ר (מעל הכניסה הקובעת), סך השטח למגורים 36218 מ"ר (עיקרי+שירות). סך שטח עיקרי 26466 מ"ר. מתוכם 25316 מ"ר למגורים, 270 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור ו- 880 מ"ר למסחר. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: 1. עיריית ירושלים והאגף לתכנון העיר, רואים חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית כמנוף לשיפור איכות החיים מחד, וציפוף המרקם העירוני הבנוי מאידך, תוך טיוב השטחים. 2. 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. 3. מפרוגרמה לשכונת קריית היובל, אשר הוכנה במחלקתנו, עולה כי כבר כיום השכונה נמצאת במחסור לכיתות גני ילדים ומעונות יום, 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. 4. ע"פ החלטת הוועדה המחוזית הנוגעת לעדכון תוכנית אב יובלים גנים, בשטחים המסומנים כ"כתומים" ומוגדרים לבניה של עד 12 קומות, ניתן יהיה להוסיף קומות בהנחה שתינתן הפרשה קרקעית משמעותית לצרכי ציבור.	

5. לאור האמור, ובהתאם לנתוני התכנית, מספר יח"ד המוצעות, צרכי השכונה, ולאחר בחינה של התכנית תוך השוואה לפרויקטים דומים הסמוכים, נדרשות הפרשות הציבוריות המבונות כדלקמן: • 2 כיתות גן ילדים בגודל של 130 מ"ר בנוי ו 175 מ"ר חצר צמודה לכל כיתה. • 400 מ"ר בנוי עבור שימושי חברה, קהילה, תרבות, פנאי, כגון מתחם we/work/מועדון קשישים/שלוחת מתנס. • יש להקצות בחלק הצפוני של התוכנית שטח בגודל של 700 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור/ שצפ (חום ירוק מפוספס) אשר ישתלב עם התבוע הצמודה המקודמת (תבוע 1189018). מבנה המגורים המתוכנן בשטח זה ישתלב על גבי המבנים הנוספים המוצעים, כך שבמקום 4 מבנים מוצעים יהיו 3. 6. קיימים גני הילדים פעילים של מנח"י במרחק של פחות מ 10 מטר גוש חלקה 30415/192, בטרם תחילת הפרויקט יש למצוא עבורם פיתרון ביניים במימון היזם בתיאום עם מנח"י, מבני ציבור ומחלקת מדיניות תכנון. יש להוסיף סעיף בתקנון התוכנית " כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור מנח"י לנושא פיתרון ביניים לגני הילדים הסמוכים" 7. בטרם הריסת המבנים, על היזם בתיאום עם מנח"י למצוא מקום להמשך פעילות גן הילדים הפעיל היום בתוך מבנה המגרים, זאת על מנת לשמור על רצף חינוכי באזור. 8. יחס הפינוי בינוי (4.9 / 5.3) המוצע בתוכנית גבוה. יש להערכתנו להקטין את המכפיל המוצע לסביבות 4 כפי שמקובל באזור. 9. יש להסיר את סעיף 3 בטבלה 5 " :תותר תוספת של עד 10% יח"ד לעת מתן היתר הבניה ללא שינוי בשטחים." 10. 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 עם חזית פעילה לכיון השצפ הקיים. 11. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 12. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. 13. 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."	
14. 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.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	התכנית מאפשרת התחדשות עירונית והגדלת היצע הדיור בשכונה	יחס הפינוי בינוי (4.9 / 5.3) המוצע בתוכנית גבוה
כלכלת היישוב/ הרשות:	ערוב שימושים, מסחר בקומת הקרקע	
השפעות חברתיות:	מוצעים בנייני מגורים במס' קומות משתנה המייצרים מלאי של דירות המתאימות לאוכלוסיות מגוונות	
תשתיות ותחבורה:	חניות תת"ק	התוכנית אינה נותנת מענה לעצים בוגרים בעלי ערך גבוה הקיימים בתחום המגרש.
סביבה ונוף:	התוכנית מגדילה את המעבר קיים בין	

	רחוב אורוגואי לבין גן אורוגואי, משמש את תושבי הבתים הסמוכים ומהווה מעבר למבני הציבור.	
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. המחלקה לעבודה קהילתית לא קיבלה את החומרים החברתיים לשלב התב"ע כלל, לרבות דו"ח חברתי הנדרש לשלב זה, תוכנית ליווי ומיפוי של האזרחים הותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים, עדכון למסמך העקרונות החברתיים לתכנון והתייחסות להנחיות שניתנו לאחר הפורום להתחדשות עירונית. ישנה חשיבות רבה לעבודה בהתאם לנוהל החברתי העירוני ואי עמידה בו אינו מקובל. יש להגיש את כלל החומרים החברתיים בהתאם להנחיות המחלקה לעבודה קהילתית ללא דיחוי, ולהקפיד לעבוד בהתאם ללוחות הזמנים ולדרישות הנוהל החברתי העירוני בפרויקט זה ובכל פרויקט אחר בעיר.
2. התכנית קובעת היקף של 273 יח"ד, ואפשרות לתוספת של 10% יח"ד נוספות ללא תוספת שטחים- משמע 300 יח"ד חדשות, דבר שמוביל למכפיל חריג לאזור של 5.55 (מכפיל 5.05 כאשר מדובר על 273 יח"ד בלבד- ואף הוא מכפיל חריג לאזור). יש לבחון את הדוח שמאי ולצמצם את היקף יח"ד למכפילים מוכרים באזור.
3. יח"ד דיור תהיה בשטח ממוצע של 110 מ"ר כולל ממ"ד.
4. שטח התכנית מסומן בכתום לפי תוכנית אב יובלים גנים, עפ"י החלטת הוועדה המחוזית לגבי תכנית האב, במתחמים הכתומים תתאפשר בתכנית מפורטת בחינה של בניה מעל גובה 12 קומות תוך שמירה על היקף יחידות הדיור, בכפוף לבחינת חלופות בינוי הכוללות שילוב בנייה גבוהה ושאינה גבוהה, בתכנית מצומצמת, וזאת בכפוף לשיפור משמעותי של המרחב הציבורי והפרשת קרקע לצרכי ציבור בנוסף להפרשות מבונות.
5. התכנית מציעה בינוי במלוא שטח המגרש הסחיר במצב הנכנס- של 3 מבנים בני 12 קומות ומגדל מגורים בן 34 קומות ללא שיפור משמעותי למרחב הציבורי, ובכך אינה תואמת לעקרונות תכנית האב המפורטים לעיל.
6. יש לתקן את התכנית כך שיוצע מבנה אחד בן 12 קומות ושני מגדלים, המגדלים ימוקמו בחלק הצפוני

והדרומי של המגרש. בקרקע שנותרת פנויה יקבע מגרש בשטח של כ- 1.2 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור/ שצ"פ (מפוספס ירוק-חום) שימוקם במרכז הפרויקט מדרום ובצמוד לשביל, ויהווה המשך לשטחים הציבוריים המקודמים בתכנית 1189018 ממזרח.

7. ניתן לבחון כחלק מטיפול הבניה מסד רחב יותר לשני המבנים בו ישולבו יח"ד בקומות מעל קומת הקרקע.

8. יש להגדיל את הגבול התוכנית צפונה עד לחלקה 72 ולכלול את המעבר הקיים שאינו סטטוטורי המחבר בין רחוב אורוגואי לבין שטחים חומים ונותן מענה לגישה לחלקות מגורים הכלואות. השביל כלול גם בתכנית 1189018 המצויה לאחר דיון בהתנגדויות ולקראת מתן תוקף. יש להטמיע את ההנחיות לפיתוח השביל שנקבעו בתכנית 1189018 גם בתכנית זו. התכנית הראשונה שתצא למימוש תפתח את השביל חלק בילתי נפרד מפיתוח המתחם. יש לקבוע הוראות מתאימות לכך בשלביות הביצוע.

9. שטח ציבורי במצב נכנס יצא באותו היקף ללא רישום תלת מימד.

10. התכנית מציעה לפי נספח הבינוי תכנית של כ- 100% במלוא תא השטח. יש לקבוע תכנית תת קרקעית של 80% בלבד. 20% הפנויים מבינוי ימוקמו בתחום דרך/ שצ"פ כך שניתן יהיה לאפשר פיתוח ונטיעות של עצים בוגרים וחלחול טבעי של מי נגר.

11. יש לקבוע חובת נטיעה של עצים בוגרים – עץ בוגר על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי. יש לשמור על אדמה גננית מעל חניון בעומק מינימלי של 1.5 מ'. ביתרת השטח יש להותיר שטח לפיתוח ואדמה גננית בעומק של 50 ס"מ.

12. התכנית מקודמת בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה יש לערוך תאום עם אגף נכסים והיטלי השבחה.

13. תנאי להפקדה, מתן תוקף ותנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור אגף הנכסים.

14. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מסחר יוצע רק לכיוון רח' אורוגואי וגואטמלה ורק בתצורת מסחר מלווה רחוב.

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

16. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.

תנועה וחנייה

17. יש להציע את הרחבת רחוב אורוגואי בתאום עם אגף תוש"ה. חתך הרחוב יהיה כזה שתתאפשר מדרכה ברוחב מינימלי של 3.5 מ'.

18. רח' אורוגואי הוא אחד הרחובות הראשיים באזור, יש לשמור על רצף הליכתי, על כן יש לקבוע בהוראות כי תותר כניסה אחת עם רכב למתחם כולו.

19. יש להציג 10% חניית אורחים בחניון התת קרקעי.

20.

21. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה.
22. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
23. פתרונות החנייה ושטחי השרות מחסנים וכדומה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
24. פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד, בתאום אגף תושי"ה.
25. יש לקבוע מרחק מינימלי של 8 מ' בין מבנה למבנה ומגבול המגרש הצפוני.

פרוגרמה וצרכי ציבור

26. בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון- יש להציע בתכנית את ההפרשות המבונות כמפורט: 2 כיתות גן ילדים בגודל של 130 מ"ר בנוי ו 175 מ"ר חצר צמודה לכל כיתה יקבע בהוראות כי החצרות יהיו ברובן ללא קירוי קבוע
27. יש לקבוע בהוראות התכנית כי חצר גני הילדים הממוקמת על גג קומה תתוכנן עם אדמה בעומק 50 ס"מ לפחות.
28. 400 מ"ר בנוי עבור שימושי חברה, קהילה, תרבות, פנאי, כגון מתחם / we work מועדון קשישים/שלוחת מתנ"ס.
29. השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית ירושלים במסגרת הוראות איחוד וחלוקה, בתאם אגף נכסים (לרבות שטחי שרות וחניה נדרשת לפי תקן לשטחים הציבוריים).
30. בהוראות התכנית תשמר גמישות למיקום השטחים הציבוריים לתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, כך שיוצעו במיקום מייטבי ביותר עם נגישות מלאה מהרחוב, עם אור וואוויר (לא בקומות אחוריות בצמוד לקיר תמך או תת קרקעיות).
31. קיימים גני הילדים פעילים של מנח"י צמודים ממזרח לשטח התכנית, במרחק של פחות מ 10 מטר, גוש חלקה 30415/192, יקבע בהוראות התכנית בשלביות הביצוע כי תנאי להיתר יהיה מציאת פיתרון חלופי לתקופת הבניה בתיאום עם מנחי, מבני ציבור ומחלקת מדיניות תכנון.
32. תנאי להיתר יקבע כי, על היזם בתיאום עם מנח"ח למצוא מקום להמשך פעילות גן הילדים הפעיל היום בתוך מבנה המגורים, זאת על מנת לשמור על רצף חינוכי באזור.
33. 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.
34. 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".
35. יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים- תנאי להיתר יהיה אישור כל הגורמים הרלוונטים (מבני ציבור, שפ"ע, תושי"ה, אדריכל העיר) לתכנון ההפרשות המבונות והרחבת הדרך והשצ"פ/ מבנה ציבור והשביל. תנאי

לטופס 4 יהיה פיתוחם בפעול לשביעות רצון הגורמים הרלוונטים.

בינוי, אדריכלות ופיתוח

36. 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.

37. 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

38. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:

39. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.

40. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.

41. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

42. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.

43. חדר זה ייחשב כשטח שירות.

44. עומק מרפסות זיז לא יעלה על 1.5 מ'.

45. אין לאפשר תוספת של יח"ד בהערות לטבלה 5, יש להסיר הערה (3) בטבלה 5 מהוראות התוכנית- יש לקבוע במסגרת התכנית את כל יחידות הדיור המבוקשות בהתאם לדוח השמאי.

46. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה תותר גמישות של עד 50 ס"מ.

47. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.

48. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים.

49. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר , כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.

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

50. כל הבינוי יהיה בתוך קווי בניין כולל מרפסות. יש להסיר מהוראות התוכנית סעיף 4.1.2 א(4)

איכות הסביבה

51. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה

ירוקה.

52. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B, הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.

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

54. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

55. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.

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

57. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד ולא מחוץ לגבולות המגרש, ולא בשטחים ציבוריים אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. יש להסיר מהוראות התוכנית סעיף 4.1.2 א (6) לעניין מיקום חדר טרפו.

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

59. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.

60. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.

61. 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.

62. על מנת למנוע חשיפת הילדים לרעש מהכביש לא ימוקמו חצרות משחקים ליד צירי תנועה. יש למקם חצרות המשחקים של גני הילדים ובתי הספר בחלל הפנימי בין המבנים כך שאלו ישמשו מחסום טבעי נגד רעש.

פיתוח/עצים

63. עפ"י נספח סקר עצים מה-07.05.2025 בתחום התוכנית ובגבולותיה קיימים עצים לשימור (מקבץ עצים

בצד הדרומי ועצים בודדים בשאר ההיקף של התוכנית). יש לארגן את תכנון המוצע (על קרקעי ותת

קרקעי) כך שיתאפשר שימורם. יש להציג עצים לשימור/העתקה/כריטה בתשריט.

64. בהוראות התוכנית יש לכלול הנחיות לשמירה/העתקה של עצים בוגרים.

65.

66. שטחי השצ"פ יהיו על אדמה טבעית לטובת התבססות צמחייה ויצירת ריאות ירוקות במרקם עירוני צפוף.

תשתיות

67. 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'

בקרב הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.

68. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

69. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אזור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף

המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

70. 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.

71. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה,

תשתיות חשמל וכו'). פירי אזור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח

וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברדי בבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית

למרחב ציבורי.

כללי

72. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.

73. יש לקבוע כי 20% יח"ד יהיו עד 55 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

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

ציבורי.

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

יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.

76. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.

77. יש לקבוע מימון ל 10 שנים לפחות לוועד הבית לדיירים קיימים.

78. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.

79. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

80. לא יותר נידוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

81. לא יותר נידוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
82. לא יותר נידוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
83. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
84. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
85. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
86. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים. תנאי 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
87. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות, המחלקה לוועדה קהילתית.
88. 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.
89. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
- הערות טכניות
- יש להסיר את סעיף 3 בטבלה 5: " תותר תוספת של עד 10% יח"ד לעת מתן היתר הבניה ללא שינוי בשטחים."
- תשריט מצב קיים – יש להטמיעה את הייעודים בהתאם לתב"ע"ות מאושרות.

מספר סידורי: 14

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	915629
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אבו חדיר עימאד
עורך התכנית:	רוזנפלד מנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	02/02/2025
כתובת	דרך שועפאט 23 - 29, שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30557	1	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 40 תשריט 35

- הקמת מתחם חדש בעירוב שימושים הכולל: 3 בניינים בני 32 קומות לאורך ציר הרק"ל, וארבעה מבנים בני 21 קומות, שצ"פ מרכזי ושביל המחבר בין השכונה וציר רק"ל, דרך רמאללה, שועפט.
1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד, ואזור מסחרי מיוחד, למגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ה', שביל, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
 2. קביעת הוראות לבינוי של שלושה בניינים בתאי שטח 1, 2, 3 בני 32 קומות בעירוב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה, וארבעה בניינים בתאי שטח 7, 8, 9 בני 21 קומות בעירוב שימושים למגורים ומבני ציבור.
 3. הגדלת שטחי בניה וקביעתם ל – 148,560.2 מ"ר כוללים. מתוכם: 95,439.80 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 53,120.43 מ"ר שטחי שירות (5,185.19 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 47,935.24 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, מוצעים 11,893 מ"ר שטחים למרפסות.
- מגורים: 11,591.70 מ"ר כוללים (81,955.2 מ"ר שטחים עיקריים, 1,352.41 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, 32,604.12 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת).
 - מסחר: 4,385.40 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת.
 - תעסוקה: 3,970.2 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת.
 - דיור מיוחד: 3,397 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת.
 - שטחים לצרכי ציבור: 1,732 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת.
 - חניון: 19,163.90 מ"ר שטחי שירות (3,832.78 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 15,331.12 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת).

- שטחי מרפסות לא נחשבים במניין שטחי הבניה: 11,893 מ"ר.
- 4. הגדלת מספר הקומות בתאי שטח 1, 2, 3 ל – 32 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. בתאי שטח 7, 8, 9 ל – 21 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. בתאי שטח 4, 5, 6, 10 ל – קומה אחת מעל הכניסה הקובעת ו – 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- 5. קביעת השימושים בתאי שטח 1, 2, 3, ל – מגורים – כולל חדר כושר, ספא וכד', מסחר, ותעסוקה – משרדים, מרפאות, קליניקות, אשפוז יום. בתאי שטח 7, 8, 9 – מגורים – כולל חדר כושר, ספא וכד', שטחים לצרכי ציבור.
- 6. קביעת מספר יח"ד ל – 573 יח"ד. מתוכן, 40 יח"ד דיור מיוחד – דיור מכליל.
- 7. שטח ממוצע ליח"ד כ – 88.35 מ"ר. שטח ממוצע ליח"ד בדיור מכליל כ – 39 מ"ר.
- 8. הפקעה של קרקע עבור שטח ציבורי פתוח בתאי שטח 5, 5, 6, וקביעת שימוש לחניה וחללים טכניים מתחת לשצ"פ והוראות לפיתוח שצ"פ.
- 9. הפקעה של קרקע לשביל בתא שטח 10 וקביעת הוראות לפיתוחו.
- 10. הפרשה של שטח בנוי במבנה עבור שימושים ציבוריים כגון גני ילדים ומעונות יום.
- 11. קביעת הוראות לזכות מעבר.
- 12. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- 13. קביעת חזית עם הוראות מיוחדות.
- 14. הרחבה של דרך מאושרת.
- 15. קביעת קווי בניין לבניה.
- 16. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים להעתקה ועקירה.
- 17. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.
- 18. קביעת הוראות בגין הריסה.
- 19. קביעת הוראות בדבר הפקעה לצרכי ציבור/ רישום תלת-מימדי.
- 20. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- 21. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

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

	לקרקע				
מגורים מסחר ותעסוקה	68,600.21	33.70	4,205.06	390	
מגורים ה'	29,460	31.63	3,945.99	183	
שטח ציבורי פתוח	3,360.37	29.63	3,360.41		
שביל	472.41	3.79	472.41		
דרך מוצעת		3.95	492.78		
סה"כ		100	12,476.65	573	
תיאור המצב הקיים					
חטיבת קרקע של כ – 12.5 דונם על דרך רמאללה בשכונת שועפט. שטח התכנית ריק מבינוי. בחלק המערבי ישנו חניון אוטובוסים ומשאיות מאולתר. קיימים מספר עצים בשטח התכנית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
3456 א' מאושרת משנת 1999 אזור מסחרי מיוחד – לאורך דרך רמאללה. כ – 7,346 מ"ר קרקע משטח התכנית. 100% בניה משטח המגרש נטו. במגרשים בהם תיבנה חניה תת קרקעית יותרו 120% בניה נטו. 4 קומות. במגרשים בהם יותרו 120% בניה תותר קומה 5 בנסיגה. שימושים מותרים – בקומת הקרקע מסחר במפלס דרך רמאללה. שמעליה יותר שימוש מעורב למגורים ומשרדים תוך הפרדה בין הכניסות. בקומה 2-4 משרדים, מלונאות ומגורים. שיעור המגורים לא יעלה על 70% משטח קומות 2-4. בתכנית זו מאושרים כ- 8,815 מ"ר. חניה עם זכות שימוש לציבור - לאורך דרך רמאללה. שטח ארקאדות – בקומת הקרקע על דרך רמאללה תיבנה ארקאדה בעומק של 3.6 מ'. שטח הארקאדה ישמש כמעבר חופשי לציבור ותירשם על כך הערת אזהרה. אזור מגורים 1 מיוחד – בצד המערבי. כ – 5,131 מ"ר קרקע משטח התכנית. 75% משטח המגרש נטו. 6 יח"ד לדונם נטו. תותר תוספת של יח"ד אחת לכל 200 מ"ר נוספים. 3 קומות. בתכנית זו מאושרים כ- 3,848 מ"ר, 31 יח"ד.					
היתרים: ל"ר					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
טו. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני.					
טז. תכנית שכונתית – בית חנינה שועפט. מגורים. מסומן אזור עם הנחיות מיוחדות לאורך דרך רמאללה –					

אזור שימושים מעורבים. מגרש ריק מעל 4 דונם – הפרשה בקרקע לצרכי ציבור 30%, 320%, 8 קומות, 45% תכסית.

יז. תקן חנייה עירוני – בינוני.

יח. מדיניות רק"ל – דרך רמאללה. הקו האדום.

- מעל 1.5 דונם מגדלים 720% עד 18 קומות.
- קווי בניין לפי תכנית מפורטת. שטח קומה טיפוסית 600 מ"ר.
- שילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל מהשכונה לכון רק"ל.
- תישקל חובת הקמת קומות מסד לטובת יצירת ממשק פעיל לאורך הרחוב, בדגש על שימושים מעורבים ושילוב שימושים ציבוריים ו/או מסחריים בקומות הראשונות.
- יישקל קו בניין אפס לכון הרק"ל.
- ניתן לשקול שילוב ארקאדה לכון הרק"ל ליצירת מרחב מוצל ונוח אקלימית.
- תובטח מדרכה של 3.5 מ' לפחות.
- 25% משטחי הבניה יהיו לשימושים שאינם מגורים לדוגמה – משרדים, מלונאות, דיור מוגן, מעונות. בכל תכנית יקבע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
- זכויות הבניה /שטחי הבניה כוללים את כל השטחים המרבים לרבות שטחי מרפסות מקורות.
- לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
- ייבחן צמצום תקן החניה למגורים, ובכל מקרה, לא יותר תקן חניה העולה על 1.5 חניות ליח"ד ללא תלות בגודלה.
- בכל תכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית בהתאם לגודל ומורכבות התכנית. זאת, על מנת לקדם את מימוש התכנית, את פיתוח המרחב הציבורי וחיידוש הרחוב.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1

תואם

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	קיימת תחנת דלק במרחק של כ- 30 מ' משטח התכנית.
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	מוצע שצ"פ מרכזי בשטח של 3.36 דונם.

מבני ציבור	כן	כן	מוצעים 1,732 מ"ר שטחים בנויים במבנים עבור שימושים לצרכי ציבור.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הנדון: חו"ד תכנית מס' 915629 דרך שעפאת 23-29 כללי - מדובר בתכנית המבקשת בינוי מגורים, מסחר, תעסוקה, שימושים ציבוריים ושצ"פ לאורך ציר הרק"ל ברחוב שעפאת, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד ומסחרי מיוחד שנקבעו בתכנית 3456 לאזור מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ, תכנית זו כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי. התכנית חלה על חלק מחלקה 1 בגוש 30557, מדובר בגוש לא מוסדר בהסדר ירדני. יש לתקן בתקנון ובתשריט המוצע: - יש להשמיט את חלקות 1 ו-13 שבגוש 30555 מהטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון וכן מטבלת גושים וחלקות שבתשריט המוצע היות ותכנית זאת לא חלה עליהם. יש להוסיף 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 יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. תלת ממד: - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בתחום תא הקרקע של תא שטח 4 בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020. - גבולות מגרש התלת ממד ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד המצורף לתכנית זו. - רישום החלקה התלת ממדית הנגרעת מתא שטח 4 יהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו. - מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר). יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר והתמ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

התצ"ר והתמ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר ותמ"ר הכשרות לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר ומפת גוש: - בגוש 30557 קיימת מפת גוש ירדנית. - בחלקה 1 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 811/2009 הכשרה לרישום מתאריך 25.03.2010. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה במפת המדידה אינם תואמים לתצ"ר, יש להתאים את גבולות החלקה לפי התצ"ר הנ"ל. לידיעה - כל סטייה במפת המדידה, הקו הכחול ותאי השטח תגרום לכך שלא יהיה ניתן בהמשך לקבל את אישור מח' מידע תכנוני ומיפוי כשתוגש תצ"ר. יש צורך בתיקון התקנון, התשריט המוצע וכן בתיקון קובץ הdwg של הקו הכחול, תאי השטח ומפת הגושים בהתאם לרשום לעיל, רק לאחר תיקון הנדרש תתקבל חו"ד סופית.	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
יום שלישי ד' אדר תשפ"ה 04/03/2025 הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתוכנית לתוכנית 915629- דרך שעפאת 23-29 1. כללי מתחם דרך שעפאת 23-29 נמצא על ציר הרכבת הקלה בין דרך שעפאת ממזרח לבין רחוב אל חאג' בן יוסף ממערב. שטח המתחם 12.477 דונם. התכנית מציעה בינוי בעירוב שימושים, בשלושה תאי שטח נפרדים, עם חניון משותף. התוכנית מפקיעה שצ"פ לרחוב אל חאג' בן יוסף, הרחבת דרך שועפאת לצורך יצירת פעילות עירונית מסחרית, בשילוב 2 ככרות מסחריות. מעברים להולכי רגל חוצים את השטח בכיוון מערב-מזרח. חו"ד המחלקה מתייחסת למונה תדפיס התשריט 32 והוראות התוכנית 36. 2. הערות המחלקה לתכנית: 2.1 נספח הבינוי מציג השטח הציבורי ללא חצרות (מתבסס על שצ"פ), יש לתכנון חצרות לשטח זה. מבני ציבור מתוכננים לפי תשריט הבינוי בחלק הדרומי של הפרויקט בסמיכות לכניסות לחניונים התת קרקעיים. 2.2 בהתאם לדרישות מחלקת מדיניות תכנון בנוגע להפרשות לגני ילדים ומעונות יום, חצרות של גני הילדים לא יופנו אל רמפת החניה. 4. זיהום קרקע	המחלקה לאיכות הסביבה

5. התכנית חלה בתחום "אזורי בדיקות קרקע לתכנון" של המשרד להגנת הסביבה בתחום מעגל ראשון ובסמיכות לתחנת דלק שנמצאו בה זיהומים על פי הנחיות מינהל התכנון מנובמבר 2022, יש להגיש סקר היסטורי ותכנית דיגום קרקע ולהשלים דיגומי קרקע ככל שיידרשו כתנאי להפקדת התכנית.
6. בבקש כי תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס ורשות המים לתיאום בנושא, אישורם למסמכים שנדרשים על ידם והטמעת הנחיותיהם להליך הרישוי בהוראות התכנית.
7. הפרויקט סמוך לתחנת דלק. יש להתייחס לעמידה בהוראות תמ"א 18 ולמטרדי ריח.
8. יש להשלים נספח ניהול נגר כתנאי להפקדה ע"פ הנחיות תמ"א 1/8.
9. הערות המחלקה לנספח מיקרואקלים:
10. מיקרו-אקלים:
- הבינוי המוצג בדוח אינו תואם את נספח הבינוי המוצג במבא"ת. יש לעדכן את הדוח המיקרואקלימי לפי תכנית הבינוי העדכנית.
- להלן התייחסותינו העקרונית למוצג בדוח:
13. הצללות:
14. צפיפות הבניה במקום נמוכה. יש להתייחס לקריטריון הצללה לצפיפות נמוכה.
15. יש להתייחס להצללות על תאי השטח המיועדים לשימושים ציבוריים כגון גני ילדים מתוך הבנה שאלו ישמשו לחצרות גני ילדים.
16. הפגיעה בזכויות השמש במרחב התכנית היא גדולה. הרשות לאיכות הסביבה ממליצה כי במצב כזה הצגה של פתרונות העמדה לבינוי המוצע.
- רוחות:
18. הדוח לא נערך לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, לא ההנחיות הנוכחיות ולא ההנחיות שהיו תקפות לעת כתיבת הדוח. הרשות אינה מקבלת בדיקות ידניות לחישוב מטרדי הרוח, אלא בדיקות באמצעות מודל ממוחשב בלבד.
19. יש להגיש דוח עדכני לפי תכנית הבינוי העדכנית ולפי הנחיות הרשות יוני 2024.
20. יש להגיש דוח מיקרואקלימי – רוחות והצללות - מעודכן לפי ההערות לעיל לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
21. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית.
22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכנית יחוייבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.
24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
25. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
26. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו

תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין. 27. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 28. 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. 29. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה. 31. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך. 32. הרשות מבקשת כי תנאי להיתר בניה ראשון יהיה קבלת תכנון מבני הציבור לרבות חצרות מבני הציבור ביחס לכניסות לחניון. בברכה, נר מרגלית.	
1. מדובר בפרויקט של 420 יחידות דיור, מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור 2. שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית כאשר האשפה של כל הבניינים תעבור באמצעות צינורות, שוט אשפה לטרמינל איסוף מרכזי 3. על החברה להכין כתב כמויות ע"י יועץ אשפה מוסמך, אומדן עם כמויות אשפה של הפרויקט. 4. על היזם למנות חברת אחזקה שתפקידה יהיה לנהל המערך הפנימי של האשפה וניקיון המערכות הפנאומטיות לי הצורך ותחזוקה. 5. לגבי המסחר יש להכין חדר אשפה לאיסוף קרטונים בו יוצב מדחס קרטונים תעשייתי	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
דרך שעפאת 23-29 אנו מתנגדים לתכנית המוצעת להלן הערות. 1. אין להקים חצרות גני ילדים/בתי ספר כחלק משצ"פ.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

2. יש להגדיר את השטח הפתוח כשצ"פ שיוגדר על קרקע טבעית. 3. השצ"פ יהיה צמוד לאחד הכבישים הראשיים הסמוכים. 4. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 5. יש לעשות הכנות לעמדות טעינת רכבים חשמליים בחניות. 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.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - הממח' להיטלי השבחה
- יש לבטל את סעיף 6.2(9). - לאורכה של החזית המערבית, תהא מדרכה רציפה. - יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבורי, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסות הראשיות לבניין. - יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה אל האזור הציבורי לבין הכניסה אל האזור הפרטי. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל הפונקציות השונות בבניין, תהא כניסה נגישה.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
תוכנית מס' 915629 מוצע תכנון של שלושה תאי שטח צמודים על ציר רק"ל בדרך שועפאת לשימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים הערות ראשוניות לתוכנית: 1- יש להסדיר מדרכות רחבות לפחות 3 מ' לאורך דרך שועפת מדובר בציר מרכזי בדופן רק"ל ולאורך בן יוסף 2- להציע התחברויות להולכי רגל (שבילי הולכי רגל) מזרח מערב, מכיוון דרך שועפאת ומכיוון ציר הרכבת לכיוון מערב לרחוב בן יוסף. 4- חתך ג-ג יש לתת מדרכה מלאה ככל שאפשר מצד הגנים ומדרכת מילוט בדופן השצ"פ 5- יש לתאם את התיכנון מול תוכנית אב לתחבורה	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

6- לא ברורים סימני זיקת מעבר בתסריט, מעבר לטובת מי? מהיכן להיכן יש צורך בסימונים אלה? (יועץ תנועה- אמאב)	
עדכון לחוו"ד נכסים מיום 13/3/2025 בשל ביצוע שינוי במסמכי התכנית. התכנית מציעה הגדלת השצ"פ ביחס לגרסה קודמת וחפירתו בתת הקרקע לטובת שימושים פרטיים. מונה תדפיס הוראות 40 מונה תדפיס תשריט 35 שם התכנית : דרך שעפט 23-29 בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית 1. גוש/ חלקה 30557/1- גוש לא מוסדר- חלק משטח בדרום התכנית ביעוד שטח לבניין ציבורי (תא שטח חדש מס 10 ביעוד שביל) הנו בבעלות עיריית ירושלים.(בוצעה הפקעה לפי סעיף 19). הערות הנכסים 2. לא ניתן לבצע רישום בתלת ממד בשטח לא מוסדר, יש להסדיר קודם רישום הקרקע אחרת, במצב כזה, יש 2 אפשרויות: אפשרות א- לרשום השטח הירוק כשצ"פ(שטח פרטי פתוח). אפשרות ב- השטח הירוק יועבר במלואו כשצ"פ לבעלות עיריית ירושלים ויצטרכו לערוך עם העיריה הסכם חכירה עבור שימוש פרטי בתת הקרקע. יש לחתום על כתב התחייבות עם אגף הנכסים לגבי השטחים הציבוריים החדשים(תאי שטח 11 12,13 ביעוד דרך מוצעת וכן בנוגע לתאי שטח 4,5 6 ביעוד שצ"פ) כתנאי להוצאת היתר בניה. 3. שטח מוצע תא 10 ביעוד שביל הנו בבעלות עירונית, הופקע כשטח ליעוד מבנה ציבור, יש לגרוע שטח זה מתחום התכנית. 4. אין לחדור עם קווי בניין של המרפסות לתחום השטח הציבורי. 5. הפרשות לצרכי ציבור ימסרו ברמת גמר לידי עיריית ירושלים ויירשמו ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום הבית המשותף.(אפשרי רק לאחר הסדרת הקרקע).	אגף נכסי עיריה
ירושלים, כ"ב חשון תשפ"ו 13 נובמבר 2025 אל: אביגאל עדן נחמיאס, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: אלימור לוי תעזיז, מתכננת ערים, המחלקה למדיניות התכנון	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

הנדון: חוות דעת מעודכנת לתכנית 915629 שועפאט (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 40 של הוראות התכנית, וגרסה 35 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת שועפאט ברחוב דרך שועפאט 23-29 גוש 30557 חלק מחלקה 1. שטח התכנית כ-12.477 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: לפי תכנית 3456א, ייעודי הקרקע בשטח התכנית מוגדרים כ-'אזור מגורים 1 מיוחד' (7.35 דונם) ו-'אזור מסחרי מיוחד' (5.13 דונם). אחוזי הבנייה המרביים באזור מגורים 1 מיוחד הם 75%, כלומר 5,514 מ"ר ומותר לבנות 43 יח"ד ב-3 קומות. אחוזי הבנייה המרביים באזור מסחרי מיוחד הם 100%, כלומר 5,131 מ"ר ומותר לבנות יח"ד מעל קומת הקרקע, עד 4 קומות. סה"כ שטחי הבנייה המרביים המאושרים בשטח הם 10,645 מ"ר. 3. מצב קיים: שטח התכנית ריק מבינוי, ויש בו רק כמה עצים בודדים וחניון אוטובוסים בחלקו המערבי. 4. תיאור התכנית: מדובר בתכנית שעיקרה הקמת 7 בניינים לשימוש מגורים, מסחר ותעסוקה. התכנית מציעה שצ"פ בשטח של 3.3 דונם, דרך מוצעת בשטח של 490 מ"ר ושביל בשטח של 470 מ"ר. גובה הבינוי המקסימאלי 32 קומות, מספר יחידות הדיור המוצע הינו 573. 5. התייחסות לתכנית המוצעת: לשכונת בית חנינא ושועפאט נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד בשכונת אמור להכפיל את עצמו ומספר התושבים צפוי לגדול עד לכדי 99,600 תושבים. כתוצאה, הביקוש לשירותי ציבור יגדל באופן משמעותי ובעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים גדולים לבתי ספר ושטחים ציבוריים פתוחים. 6. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: להלן סך ההפרשות הנדרשות בפריקט, בהינתן הנתונים שנסקרו מעלה: • 6 כיתות גני ילדים – כ"א בגודל 130 מ"ר בנוי עיקרי עם חצר של 175 מ"ר (סה"כ 780 מ"ר עיקרי + 1,050 מ"ר חצרות*). • 2 אשכולות מעונות יום (6 כיתות) - כל אשכול בגודל 510 מ"ר בנוי עיקרי (במפלס אחד) עם חצר של 305 מ"ר (סה"כ 1,020 מ"ר עיקרי + 610 מ"ר חצרות*). • 2,500 מ"ר בנוי עיקרי עבור מרכז תרבות. על מרכז התרבות להיות נגיש, בעל כניסה נפרדת, ועם זיקת הנאה גם מכיוון ציר הרכבת הקלה וגם מרח' אל חג'אג' בן יוסף במערב. • יש לתאם את מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה למבני ציבור. • יש לציין בטבלת זכויות הבניה את השטחים הבנויים למבנים ומסודות ציבור, כמו כן לציין שטחים ושטחי חצרות בנספח הבינוי. • השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית וככל הניתן בדופן הפונה לשצ"פ. • התכנית תכלול הקצאת שטח בנוי לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה. • יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין." • בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנים 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 דיוור, 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 תעזי	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הקמת 7 בניינים חדשים בעירוב שימושים על ציר רכבת קלה.	מוצעים בניינים החורגים מהמדיניות לעניין אחוזי הבניה, גובה ומספר קומות בהתאם למדיניות רק"ל.
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצעים שטחים למסחר ותעסוקה בהיקף גדול.	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	התכנית על ציר רכבת קלה. מוצע חניון תת קרקעי וחניה על פי התקן.	
סביבה ונוף:	מוצע שצ"פ מרכזי בשטח של 3.36 ד'.	שטח התכנית סמוך לתחנת דלק.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- לפי ה-GIS וח"ד אגף נכסים בשטח התכנית נכלל שטח חום שהופקע כבר לטובת עיריית ירושלים שלא מוצג במסמכי התכנית במצב הנכנס. יש להוציא מתחום התכנית את השטח החום מדרום. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
- במסגרת התכנית מבוקשים אחוזי בניה ומספר קומות מעבר למה שנקבע במדיניות רק"ל המאפשרת במגרש- 720% ב- 18 קומות. עם זאת, לאור העובדה שבמסגרת התכנית מוצעת הפרשה בקרקע בשיעור של כ- 35% משטח התכנית עבור שטח ציבורי פתוח מרכזי, שביל והרחבת דרך, ניתן כי אחוזי הבניה יחושבו 720% מהשטח הסחיר במצב הנכנס, שירוכזו בתא השטח לאחר ההפקעה המוצעת בתכנית של כ- 35%, ותינתן גמישות במספר הקומות ובתכסיות.
- בהמשך לסעיף הקודם, התכנית מציעה 770% בניה לשימושים מעורבים סחירים, משטח המגרש הסחיר במצב הנכנס. יש לצמצם ל 720% בלבד.
- התכנית מציעה שלושה מגדלים בני 32 קומות על ציר רק"ל ו- 4 מגדלים בני 21 קומות ממערב, בחלק הפנימי של המגרש. יש להציע גיוון בגובה הבינוי ולא חזרתיות של אותו המבנה באותו הגובה,

- כך למשל, ניתן שהמגדל הצפוני והדרומי על ציר הרק"ל יוצעו בגובה של 35 קומות, והפנימיים בגובה של 20 קומות, ובהתאמה יוצע גובה הבינוי של המגדלים המערביים.
5. בהמשך לכך ועל מנת ליצור גיוון בבינוי, יש לאפשר קומות מסד רחבות יותר ולא כפי שמוצע בנספח, ואף רצף בינוי. זיקות ההנאה יכולות להתאפשר בתחום המסד.
6. במגדלים המוצעים כלפי מערב, יוצעו קומות מסד והמגדלים יוצעו בנסיגה מהרחוב על מנת לייצר גובה בינוי נמוך כלפי גלעין הכפר שועפט.
7. בנספח הבינוי מוצעות רמפות החניה גלויות לשמים, הדבר אינו מקובל, יש להציע את הרמפות מתחת לבינוי ולקבוע הוראה מפורשת כי לא יותר לתכנן רמפה גלויה.
8. רמפת הכניסה לחניון לא תהיה מדרך רמאללה, ותהיה ישירות מזכות דרך ברחוב אל חג'אג' בן יוסף וכחלק ממסת הבינוי.
9. בין ציר הרכבת לרחוב המערבי – רחוב אל חאג' בן יוסף, יש הפרש גובה, בחתך A בנספח הבינוי מוצג קיר תמך באמצע השצ"פ- יש לתקן כך שהשצ"פ יוצע באותו מפלס, והמפלס יהיה מפלס רחוב חג'אג' בן יוסף. הבינוי הוא שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה.
10. בהתאמה לכך- יוצעו קומות של שטחים עיקריים כלפי השצ"פ. לא תותר קומות חניה/ מחסנים מעל פני הקרקע. תקבע לגביי זה הוראה מפורשת. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם, לרבות הערות לטבלה 5.
11. השצ"פ מוצע ללא גישה עם רכב. יש להרחיב את השביל הדרומי ל- 3.5 מ', ולקבוע בהוראות כי בשביל תותר גישה עם רכב לשצ"פ לחירום ותפעול.
12. התכנית מציעה רישום תלת מימד במלוא תא השטח בתכנון של 100% תכנית תת קרקעית (על פי נספח הבינוי). יש לקבוע כי התכנית התת קרקעית תוצע בהיקף מרבי של 80% בלבד. 20% הפנוי מבינוי יוצע תחת ייעוד הקרקע שצ"פ על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים וחלחול.
13. שלביות ביצוע- התכנית מאפשרת גמישות בשלביות לכל תא שטח בנפרד אך הדבר אינו מספיק ברור. יש לקבוע שלביות לכל רצועה לפי בעלות בקרקע על מנת לוודא כי הקמת השצ"פ והרחבת הדרך תהיה חלק בלתי נפרד מהקמת המתחם. על כן יש לקבוע בניה בהינף אחד לתא שטח 9, שצ"פ בת"ש 6, תא שטח 3, והרחבת דרך 13- יבנו בהינף אחד. כך יעשה לשתי רצועות הקרקע הדרומיות.
14. יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי להיתר יהיה אישור התכנון למרחבים הציבוריים לשטח התכנית בכללותה, על מנת לוודא כי כל חלק בתכנית מתחבר. תנאי לטופס 4 יהיה השלמת הבינוי של כל השטחים הציבוריים בתחום המבוקש- דרך, שצ"פ, והפרשות מבונות לשביעות רצון האגפים הרלוונטיים.
15. יש לתאם את התכנית מול צוות תכנית אב לתחבורה ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.

יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהא תאום הבקשה להיתר עם תכנית אב לתחבורה.

16. ייקבע בהוראות התכנית כי 25% משטחי הבניה המוצעים בתכנית (720% מסך השטח הסחיר במצב הנכנס) יהיו לשימושים שאינם למגורים עבור מסחר, תעסוקה ושטחים לצרכי ציבור.

17. 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.

18. יתוכננו מדרכות רחבות ברוחב 3 מ' לפחות לאורך רחוב בן יוסף.

19. יש לקבוע קו בניין 2 מטר בחזית הדרומית לכוון השביל המוצע.

20. גובה קומת המסחר בקומת הקרקע תהיה בהתאם להנחיות מרחביות.

21. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה. יקבע מפלס כניסה קובעת לכל בניין בנפרד בהתאמה למפלס של המרחב הציבורי הצמוד. יש לתקן סעיף 4.2.2ב(4).

22. קומת הקרקע של המגדלים על דרך רמאללה בתאי שטח 1,2,3 תיקבע ביחס לדרך רמאללה ולא ביחס לרחוב הפנימי. יש לתקן סעיף 4.1.2א – קומת קרקע (1).

23. התכנית מאפשר גמישות בזיקות ההנאה. יודגש שהגמישות היא ללא צמצום היקף זיקות ההנאה. על אף הגמישות יש לקבוע רוחב מינימלי לזיקות ההנאה המסומנת בתחום תאי השטח ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה. זיקות ההנאה יתואמו עם אדריכל העיר בשלב היתר הבניה. יש לתקן בהוראות התכנית בהתאם.

24. לא תותר הבלטת מרפסות זיז מעבר לקווי בניין לתחום דרך או שטח ציבורי פתוח. יש לתקן סעיף 4.4.2א(א) וכל המקומות בהם מופיע בהוראות התכנית.

25. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

26. עיצוב המבנים יתואם מול אדריכל העיר בשלב היתר הבניה.

הוראות בינוי

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

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

29. תיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.

30. יש לקבוע בהוראות כי לפחות 10% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 55 מ"ר, ו- 10% יהיו דירות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר.

31. התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

32. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בתת הקרקע ובהתאם להנחיות

המרחביות, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.

33. תנאי להיתר יהיה תיאום הציבור הבינוי והפיתוח של המגרשים למרחב הציבורי לשם יצירת חזית רחוב פעילה ושוקקת, נגישות עירונית, מדרכות רחבות, נטיעות עצים ועוד, בתאום אדריכל העיר ושפ"ע.

34. יש לקבוע נטיעת מחייבת של עץ בוגר על כל 100 מ"ר פנוי מבינוי בתחום התכנית בכללותה (מגורים+שצ"פ+זכות דרך). תנאי לטופס 4 יהא נטיעת העצים חדשים בפועל לאישור אגף שפ"ע.

35. יש להוסיף הוראות לעניין עצים לעקירה והעתקה ולהוסיף לתשריט עץ לעקירה.

36. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ ופיתוח השביל, בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתם בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.

37. להטמיע בהוראות התכנית כי פינוי האשפה יתבצע באמצעות מערכת פנאומטית, תנאי להיתר יהיה תכנון מיקום ואופן פינוי האשפה לאישור אגף תברואה ואדר' העיר.

שטחים לצרכי ציבור

38. בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון יש לתכנן 6 כיתות גני ילדים – כ"א בגודל 130 מ"ר בנוי עיקרי עם חצר של 175 מ"ר (סה"כ 780 מ"ר עיקרי + 1,050 מ"ר חצרות).

שני אשכולות מעונות יום (6 כיתות) - כל אשכול בגודל 510 מ"ר בנוי עיקרי (במפלס אחד) עם חצר של 305 מ"ר (סה"כ 1,020 מ"ר עיקרי + 610 מ"ר חצרות).

2,500 מ"ר בנוי עיקרי עבור מרכז תרבות. על מרכז התרבות להיות נגיש, בעל כניסה נפרדת, ועם זיקת הנאה גם מכיוון ציר הרכבת הקלה וגם מרח' אל חג'אג' בן יוסף במערב.

39. יש לקבוע הוראה כי מיקום השטחים הציבוריים יהיה בנגישות מרבית בכניסה ישירה מהרחוב עם כניסה נפרדת בעדיפות בהפניה לשצ"פ, בשטחים איכותיים מעל פני הקרקע, וכי התכנית תאפשר גמישות למיקום שטחים אלו לשלב התכנון המפורט להיתר בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

40. התכנון יתואם מול האגף למבני ציבור בשלב היתר בניה, והעברת השטח הבנוי לידי עיריית ירושלים תהיה תנאי לטופס 4.

41. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום עם אגף נכסים ותועלות ציבוריות לגבי השטחים שיועברו לעיריית ירושלים.

42. יש לציין בהוראות התכנית את השימושים הציבוריים בסעיף 4.2.1 ולציין בסעיף 5 בטבלת זכויות הבניה, את השטחים הבנויים למבנים ומוסדות ציבור.

43. יש להציג את שטחי החצרות בנספח הבינוי. חצרות גני ילדים/מעונות יום יתוכננו בנפרד בתחום השטח הסחיר ולא על חשבון השצ"פ. חצרות גני הילדים ומעונות יום יהיו ברובן לא מקורות לא יופנו אל רמפת הכניסה אל החניה.

44. להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין."

45. יוקצו מקומות חניה בחניון התת קרקעי עבור השטח הציבורי המוצע. חניות אלו יועברו לידי עיריית ירושלים.

חניה ותשתיות

46. לאור העובדה כי המגרש מצוי על ציר רק"ל, יש להציע קן חניה 1:1 לכלל יח"ד. יש לקבוע תקן מופחת למסחר ותעסוקה.

47. פתרון החניה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום המגרש ועפ"י תקן. לא תותר חניה או מחסנים מעל פני הקרקע באף חתך. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת והכניסה אל החניון.

48. 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.

49. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד', יש לשמור על עומק אדמה של 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

50. התכנית תציג שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארצי.

כללי

51. התכנית קובעת הוראות לחזית עם הנחיות מיוחדות כמסומן בתשריט ומצוין בסעיף 4.1.2. לא ברור מהן ההנחיות המיוחדות ובמה שונות מחזית מסחרית שגם כן נקבעה. יש לבטל סימון הנחיות מיוחדות בתשריט ובהוראות התכנית.

52. נקבע שימוש עבור דיור מיוחד / דיור מכליל אך לא ברור בהוראות התכנית מה הכוונה יש להגדיר בהוראות התכנית את הפרמטרים לדיור מכליל- דיור לשכירות, לסטודנטים לדיור מוגן וכדומה. כמו כן, ככל ודיור זה הינו חלק מ- 25% שימושים שאינם למגורים, יש לקבוע הוראות לשכירות ל- 15 שנים לפחות.

53. יש לבטל הערות מתחת לטבלה 5 כמפורט להלן:

- ג – יש לבטל את המילה גובה. תותר רק תוספת שטחים עפ"י התקן.

- ח – לא תותר תוספת של שטחי בניה תת קרקעיים מעבר למבוקש בתכנית.

54. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

55. סעיף 4.1.2א – קומת הקרקע – סעיף המתייחס לשטחים לצרכי ציבור בתאי שטח 7,8,9 – יש

להעביר לפרק ביעוד מגורים ה'.

56. בריכות שחיה יוקמו בהתאם להנחיות מהנדס העיר. יש לתקן בהתאם סעיף 4.2.2ב בהוראות התכנית.

הנחיות סביבתיות

57. התכנית חלה בתחום "אזורי בדיקות קרקע לתכנון" של המשרד להגנת הסביבה בתחום מעגל ראשון ובסמיכות לתחנת דלק שנמצאו בה זיהומים על פי הנחיות מינהל התכנון מנובמבר 2022, יש להגיש סקר היסטורי ותכנית דיגום קרקע ולהשלים דיגומי קרקע ככל שיידרשו כתנאי להפקדת התכנית.

58. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס ורשות המים לתיאום בנושא, אישורם למסמכים שנדרשים על ידם והטמעת הנחיותיהם להליך הרישוי בהוראות התכנית.

59. הפרויקט סמוך לתחנת דלק. יש להתייחס לעמידה בהוראות תמ"א 18 ולמטרדי ריח.

60. יש להשלים נספח ניהול נגר כתנאי להפקדה ע"פ הנחיות תמ"א 1/8.

61. צפיפות הבניה במקום נמוכה. יש להתייחס לקריטריון הצללה לצפיפות נמוכה.

62. יש להתייחס להצללות על תאי השטח המיועדים לשימושים ציבוריים כגון גני ילדים מתוך הבנה שאלו ישמשו לחצרות גני ילדים.

63. יש להגיש דוח מיקרואקלימי – רוחות והצללות - מעודכן לפי ההערות לעיל ולפי תכנית הבינוי העדכנית לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.

64. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

65. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.

66. גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

67. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

68. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעות הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.

69. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

70. 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.

71. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

72. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה.

73. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.

נגישות

74. יש לבטל את סעיף 6.2(9) בהוראות התכנית לעניין אישור מורשה נגישות בעיריית ירושלים כתנאי להיתר.

75. תתוכנן דרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסות הראשיות לבניין.

76. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל הפונקציות השונות בבניין, תהא כניסה נגישה.

רישום

77. לא ניתן לבצע רישום בתלת ממד בשטח לא מוסדר, יש להסדיר רישום הקרקע. ובכל מקרה, תנאי להפקדה יהיה תאום הנושא עם אגף נכסים.

78. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף איחוד וחלוקה כמפורט להלן:

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

79. השטחים הכלולים בתכנית זו יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

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

81. התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בתחום תת הקרקע של תאי שטח 4,5,6,10 בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020.

גבולות מגרש התלת ממד ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד המצורף לתכנית זו. רישום החלקה התלת ממדית הנגרעת מתאי השטח יהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה שיהיה חלק מתכנית זו.

82. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם

תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר).

83. יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020.

84. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר והתמ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר והתמ"ר.

85. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת החשמל, רשות העתיקות – ארכיאולוג מרחב ירושלים, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה, אדריכל העיר, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון.

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

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

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

1. סעיף 1.6 – להשלים תכניות חלות ויחס כפיפות. להשמיט תכנית 3000ב', 5166. להוסיף תכנית 3456א' – סוג יחס "ביטול".

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1420249
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים ועדה מקומית
עורך התכנית:	אלבויים אהרון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21/09/2025
כתובת	שמואל אבן אור , קרית היובל מקטע הדרך המגשרת בין הרחובות שמריהו לוין /אולסבנגר(שמואל אבן אור) בשכונת קריית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	47	לא
30407	136	לא
30407	71	לא

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

<u>התוכנית מציעה הסדרת דרך עבור מדרכות וחניות.</u> 1. שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי לדרך מוצעת. 2. קביעת השימושים המותרים בשטח דרך מוצעת. 3. קביעת הוראות לפיתוח השטח. 4. קביעת הוראות להריסת גדרות/אלמנטים בנויים. 5. קביעת תנאים להליך הרישוי. 6. קביעת תנאים לתעודת גמר. 7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה והעתקה. 8. קביעת הוראות להפקעה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מאושרת	ל"ר	2,870.9	86.56	ל"ר
דרך מוצעת	ל"ר	445.6	13.44	ל"ר
סה"כ	ל"ר	3,316.5	100	ל"ר
תיאור המצב הקיים				
התכנית מקודמת עבור אגף מנח"י בעיריית ירושלים.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				

1. תוכנת 1128 המתאר לשכונה משנת 1964 – אשר ייעדה את החלקה כ"דרך קיימת או מאושרת".			
2. תוכנת 5/08/03 המתאר לשכונה משנת 1967 – אשר ייעדה את החלקה כ"כבישים חניות".			
היתרים: ל"ר			
עבירות בניה: ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני.			
ב. התייחסות לתבנית הבנייה – עד 6 קומות.			
ג. תכנית שכונתית			
ד. תקן חנייה עירוני – תקן בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		ל"ר	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר		חניות חדשות	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
מנח"י- המחלקה	

לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	חוו"ד תוכנית מס' – 1420249 מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 6 שם התכנית : הסדרת דרך רח' אלסוונגר קרית יובל מגישי התכנית עיריית ירושלים, עבור מנח"י. בדיקת בעליות ונכסים גוש/ חלקה 30407/20 העתק רישום פנקס זכויות, בעלות קרן קיימת, עיריה שוכרת ל49 שנה עד 25/1/66. 30407/47 העתק רישום מפנקס הזכויות, בעלות קרן קיימת , שכירת בירגר מרים ל98 שנה עד 29/6/66. 30407/71 העתק רישום פנקס זכויות, בעלות קרן קיימת 30407/136 העתק רישום פנקס הזכויות, בעלות רשות הפיתוח. מיום 28/4/2022 הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו7 י.פ. 1882 מיום 21/12/22. מיום 30/5/2024 הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 י.פ. 12378 מיום 13.5.2024 עמ' 7835. הערות הנכסים 1. יש לקבל חוו"ד שפ"ע לשינוי היעוד משצ"פ לדרך. 2. על התכנית לכלול סעיף הפקעה כמפורט מטה: הפקעה " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	תוספת חניות	
סביבה ונוף:		

		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. עצים – על כל עץ בוגר שעוקרים יש לנטוע אחד אחר במקומו.2. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם אגף תושי"ה.3. רישום תצ"ר בשטח התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה.4. תשריט מצב מוצע – יש לסמן להריסה את כל הגדרות ופיתוח בתחום הדרך המוצעת.5. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.6. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. |
|--|

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1402106
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עמותת נר יהודה
עורך התכנית:	בר לב דן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	13/07/2025
כתובת	עזרא 5, גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
30085	112	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 7

התכנית מציעה תוספת קומות למבנה ציבור ברחוב עזרא 5-7. 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד למבנים ומוסדות ציבור. 2. קביעת סך שטחי הבנייה ל 3,090 מ"ר, מתוכם: 1,950 מ"ר שטח עיקרי מעל כניסה קובעת 350 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת ו- 690 שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת – המהווים 744% בניה מירביים מעל לקרקע (כולל עיקרי מתחת לכניסה קובעת). 3. הגדלת מספר הקומות מ- 1.5 היסטוריים ל- 7, גג רעפים וקומת מרתף חדשה . סה"כ תוספת של 6 קומות. 4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין מרביים חדשים. 5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית. 6. קביעת הוראות הריסה, בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 7. קביעת שימושים למוסד ציבורי

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור	ל"ר	401.56	100	744 % כולל שטח עיקרי מתחת לכניסה קובעת
				היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע 2945

תיאור המצב הקיים			
בניין היסטורי בן קומה אחת מעל הקרקע וחצי קומת מתחת לקרקע המשמש כמוסד.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
1. תכנית 3276 א משנת 2004, ייעדה את השטח לאזור מגורים 3 מיוחד.			
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת			
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה במערכת			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (שכונת הבוכרים)			
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות			
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני – עיר היסטורית ו. התייחסות לתכנית הבניה: אזור לשימור ז. תכנית שכונתית: מדיניות מע"ר צפון – עד 5 קומות, תותר חריגה ממדיניות עבור מבנ"צ ח. תקן חנייה עירוני: תקן נמוך			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	שינוי ייעוד ממגורים למוסד-ותוספת קומות וזכויות.	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף מבני ציבור-המחל" לתכנון	

מבני ציבור	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	כללי -מדובר בתכנית המבקשת הקמת בנין חדש למוסד ברח' עזרא, 5-7 שכ' הבוכרים, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 112בגוש 30085מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 112נוצרה/ו במפת גוש סופית 30085מתאריך 06.11.1960. גבולות החלקה וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש יש לתקן את קבצי המדידה. בדיקה מול תשריט התכנית: - לעדכן חתימה דיגיטלית. - תשריט מצב מוצע - לתקן את גבול התכנית עפ"י גבולות החלקה שבמפת הגוש. - תשריט מצב מאושר - לתקן את גבול התכנית עפ"י גבולות החלקה שבמפת הגוש. בדיקה מול קבצים דיגיטליים: - יש לתקן את הקו הכחול בהתאם לגבולות החלקה עפ"י מפת 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. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	מהות הבקשה: תוספת 6 קומות והריסת אגף דרומי וחלק מאגף מערבי של מבנה היסטורי חד-קומתי וגג רעפים מעל קומת מרתף חלקית (בנוי בצורת ח' סביב חצר פנימית הפתוחה למזרח) ליצירת מבנה ציבור חדש עבור מוסד חינוך רב גילאי בן 7 קומות וגג משולב רעפים+ שטוח מעל קומת תת"ק כולל תוספת מדרגות ומעליות. התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (הבוכרים) שימור סטטוטורי כן. בניין לשימור ולשיקום (תכנית 3276). חזית (צפונית) לשימור (תכנית 3276א) רשימת שימור: נכלל ברשימת שימור מאושרת (מס' אתר 796) מבנה היסטורי: כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד) תיק תיעוד: תיעוד מקדים (לאה סבן. דצמבר 2024) התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 13.7.25 ומסמכים מעודכנים מיום 3.11.25 מצב מוצע: מוצעת תוספת 6 קומות והריסת אגף דרומי וחלק מאגף מערבי של מבנה היסטורי ליצירת מבנה ציבור חדש בן 7 קומות וגג משולב רעפים+ שטוח מעל קומת תת"ק כולל תוספת מדרגות ומעליות. מצב קיים: מבנה היסטורי חד-קומתי וגג רעפים מעל קומת מרתף חלקית, הבנוי בצורת ח' סביב חצר

פנימית הפתוחה למזרח. למבנה אגף צפוני לשימור, אגף מערבי לשימור חלקי ואגף דרומי המיועד להריסה.

הערכת משמעות האתר:

מבנה היסטורי חד קומתי סביב חצר פתוחה המהווה חלק משכונת הבוכרים ההיסטורית והשתמר במלואו מיום הקמתו. במבנה השתמרו פרטי אבן ייחודיים כולל פתחים וחלונות, ששימשו את קרייאנקר ליצירת קטלוג הפתחים ההיסטוריים בספרו החשוב "אדריכלות ישראלית-שכונות ובנייני ציבור יהודיים מחוץ לחומות 1860-1914" (הוצאת כתר 1987). למבנה חשיבות וערכיות היסטורית ואדריכלית גבוהה מאד.

תכנית מאושרת בתוקף: 3276 א ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 מיוחד

תכניות קודמות בשטח התכנית:

28.4.1974: תכנית 1358: אזור מגורים 3 מיוחד

25.3.1990: תכנית 3276: אזור מגורים 3 מיוחד

15.3.2004: תכנית 3276א: אזור מגורים 3 מיוחד

היתרים: אין

מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות

תיאום תכנון: בוצע תיאום תכנון מול עורכי הבקשה ותכנון עיר (לאחר שהתכנית עברה תנאי סף)

חוו"ד מח' שימור

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

א. חשיבות וערכיות: המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות גבוהה כמבנה אבן וקמרונות והשתמרו בו אלמנטים הראויים לשימור ובהם: חזיתות וקירות לשימור, קמרונות אבן, גרם מדרגות אבן, ריצוף היסטורי בחללי המבנה וחצר היסטורית. התכנון המוצע כעת תואם עם מח' שימור ותכנון עיר וכולל שימור האלמנטים ההיסטוריים שפורטו. יש להקפיד כי אלמנטים ופריטים אדריכליים אלו שתועדו ותואמו עם מח' שימור, ישמרו וישוקמו במסגרת התכנון המוצע בבקשה לפיתוח המבנה.

ב. שימור: האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים שיש לשמרם:

1. שימור שכונת החצר על אגפיה: יש להציע חלק מהחצר פתוח לכל גובהו, כפי שסוכם מול תכנון עיר ומח' שימור. בכל מקרה גובה החלל הפנימי המוצע כחצר מקורה לא יפחת משתי קומות כפי שמוצע בנספח הבינוי המעודכן מיום 3.11.25.

2. שימור ושיקום חזיתות: יש לשקם ולשמר במלואן את כלל חזיתות המבנה ההיסטורי- החיצונית והפנימיות לחצר, כולל שיקום ושימור הפתחים ההיסטוריים המקוריים ובהם משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות. יש לשמור על חלקי המסגרות המקוריים הפזורים ברחבי המתחם כיום.

3. גרם מדרגות אבן: יש לשלב את גרמי מדרגות האבן המקוריים הקיימים בחצר הפנימית כחלק מגרמי המדרגות המוצעים.

4. ריצוף היסטורי: יש לשמור על ריצופי האבן המקוריים הקיימים באגף הדרומי. יש להוסיף הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.

ג. גובה בינוי: מוצע בינוי של יותר מ-7 קומות, בחריגה משמעותית מגובה הבינוי לפי מדיניות מע"ר צפון (5 קומות בלבד). יש להציע בינוי בגובה מתאים ובתיאום עם האגף לתכנון עיר.

ד. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.

ה. גג רעפים: יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונם ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש כפי שמוצע בבקשה. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. ו. חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל קמרונות וכן מוצעת תוספת בניה מאסיבית על-גבי קמרונות אלו. לאור חשיבותו ורגישותו של המבנה ההיסטורי תוגש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות כתנאי לאישור תכנית זו. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו גם בבקשת ההיתר (הרמוניקה). ז. תשריט: יש לסמן את כל חלקי ואגפי הבניה ההיסטורית הקיימים לשימור. ח. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. וכן לקבוע הנחיות שימור אלו בסעיף סטיה ניכרת מתכנית. ט. נספח הבינוי: יש לסמן את כל חלקי ואגפי הבניה ההיסטורית הקיימים לשימור. י. תנאים להיתר: אישור תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה וכן נספח תחזוקה (הכולל הנחיות לשמירת המבנה ותחזוקתו לאורך שנים לאחר שיקומו וכניסת המשתמשים) - מסמכים אלו יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית. יא. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כאות	
הנדון: חוות דעת לתכנית 1402106 בגאולה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 8 של הוראות התכנית, וגרסה 6 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת גאולה ברחוב עזרא 5, 7 גוש: 30085 חלקה 112, שטח התכנית 0.403 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 3276 א אשר קבעה את היעוד ל"אזור מגורים 3 מיוחד" וחזית לשימור. שטחי הבנייה העיקריים המאושרים: כ- 605 מ"ר, מספר קומות מאושר: 1, 3. השימושים שנקבעו: מגורים. תכנית מע"ר צפון המהווה מדיניות, מאפשרת בינוי של עד 5 קומות. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לשנות יעוד ממגורים למבנה ציבורי עבור מוסד חינוכי ובית כנסת ולהוסיף קומות כל שיתקבל בניין של 7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מוצע מרחב שהייה קטן. שטחי הבנייה המבוקשים 3,017 מ"ר, מתוכם כ- 2,300 מ"ר שטחים עיקריים. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: • יתקבל אישור המחלקה לשימור. • יתקבל אישור המחלקה לאיכות הסביבה, בין היתר לנושאים של מפגעי רעש. • בתקנון בסעיף 5 מספר הקומות יתוקן כך שלא יחרוג מהמדיניות המקובלת באזור 5 קומות לבניין מגורים ו- 6 קומות למוסד.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

• בתקנון בסעיף 5 ישנן הערות לטבלה המאפשרות תוספת שטחי בנייה וניוד שטחים. יש לבטל הערות אלה. • יש לתקן סעיף 7.2 ולתקן את זמן מימוש התכנית ל- 7 שנים מיום אישורה של התכנית. ב ב ר כ ה , חנייה דפני קמיש	
לא התקבל	האגף למבני דת
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
מוצע שימור מבנה היסטורי, שינוי ייעוד ממגורים למוסד באזור בו יש חוסרים בצורכי ציבור.	חורג בקומה מהמדיניות.	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
שימוש מוצע- מוסד. עונה על צורך חברתי.		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
חריגה בנפח ותכסית הבינוי. ביטול שטח חצר היסטורית		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאור השינוי המוצע מגורים למוסד ציבורי, תותר חריגה בקומות ועד 7 קומות בכל חתך. התכנית מציעה בינוי בתכסית מלאה במלוא שטח המגרש, בהתעלמות מקונטור הבינוי ההיסטורי והחצר הקיימת, הדבר אינו מקובל. בחתך ב-ב בנספח הבינוי מתקבל מופע של 9 קומות לכיוון הרחוב, יש לתקן בהתאם לאמור לעיל.
2. החצר הפנימית מחולקת לשתיים באמצעות מפלסים. ניתן לבנות את החצר המערבית, אך יש להשאיר את החצר המזרחית פנויה מבינוי לכל הגובה כולל בתת הקרקע וזאת על מנת:
 3. לשמר חזיתות היסטוריות פנימיות.
 4. לשפר את איכות התכנון המוצע בכך שהחללים הפנימיים יקבלו חזית נוספת לאור ואויר, כפי שהוצע בפגישות תאום תכנון
 5. לאפשר חלחול מי נגר לקרקע ואולי אף נטיעת עץ בוגר, בכך שהחצר המזרחית תשאר לא מבונה לכל הגובה
6. לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע למעל הקרקע, יש לתקן טבלה 5 בהתאם.
7. יש להקפיד כי אלמנטים ופריטים אדריכליים אלו שתועדו בתאום עם מח' שימור, ישמרו וישוקמו במסגרת התכנון המוצע בבקשה לפיתוח המבנה, יש לקבוע הוראות שימור לגביי זה בתכנית.
8. שימור ושיקום חזיתות: יש לשקם ולשמר במלואן את כלל חזיתות המבנה ההיסטורי- החיצונית והפנימיות לחצר, כולל שיקום ושימור הפתחים ההיסטוריים המקוריים ובהם משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות. יש לשמור על חלקי המסגרות המקוריים הפזורים ברחבי המתחם כיום.
9. גרם מדרגות אבן: יש לשלב את גרמי מדרגות האבן המקוריים הקיימים בחצר הפנימית כחלק מגרמי המדרגות המוצעים.
10. ריצוף היסטורי: יש לשמור על ריצופי האבן המקוריים הקיימים באגף הדרומי. יש להוסיף הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
11. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. יש לקבוע הוראה זו בתכנית.
12. גג רעפים: יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש

המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונם ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש כפי שמוצע בבקשה. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

13. חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל קמרונות וכן מוצעת תוספת בניה מאסיבית על-גבי קמרונות אלו. לאור חשיבותו ורגישותו של המבנה ההיסטורי תוגש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות כתנאי לאישור תכנית זו.

14. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו גם בבקשת ההיתר.

15. תשריט: יש לסמן את כל חלקי ואגפי הבניה ההיסטורית הקיימים לשימור.

16. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. וכן לקבוע הנחיות שימור אלו בסעיף סטיה ניכרת מתכנית.

17. נספח הבינוי: יש לסמן את כל חלקי ואגפי הבניה ההיסטורית הקיימים לשימור.

18. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה וכן נספח תחזוקה (הכולל הנחיות לשמירת המבנה ותחזוקתו לאורך שנים לאחר שיקומו וכניסת המשתמשים)- מסמכים אלו יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.

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

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

21. לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות החלות בשטח

22. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

23. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, תברואה.

24. השלמת הנדרש עפ"י חו"ד מחלקת מידע תכנוני, והטמעת הנחיותיהם במסמכי התכנית.

25. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית.

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

27. הערה:

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

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1304682
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פוגל יעקב
עורך התכנית:	בלצקי דוד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	22/10/2025
כתובת	ישראל אהרון פישל 13, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30103	5	כן

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

מטרת התכנית:
תוספת קומה חלקית להרחבות דיור ושינוי קווי בניין עבור תוספת מרפסות זיז לבניין קיים לו תב"ע מאושרת להרחבות דיור משנת 2021, כמפורט:
1. קביעת שטחי בניה לסה"כ 1,616 מ"ר. מתוכם 1213.08 מ"ר עיקרי ו-241.5 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת + 161.42 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. המאושרת), ללא תוספת יח"ד.
2. תוספת של 125.12 מ"ר ביחס לתב"ע המאושרת 101-0662502.
3. קביעת קוי בניין מירביים חדשים עבור מרפסות זיז והשלמת קומה.
4. קביעת גובה בינוי עבור יציאה לגג מעלית ומעקה תקני
5. קביעת הוראות בינוי, הריסה וקביעת 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	%		
דרך מאושרת		33.85	7.79		
מגורים ד'		400.48	92.21		
סה"כ	10	434.33	100	1,454.58	366% מרביים
תיאור המצב הקיים					
מבנה קיים בן 3 קומות וגג שטוח מעל קומת מרתף ומחסנים. למבנה תוספות בניה ו3 קומות נוספות בתב"ע מאושרת משנת 2021 (סה"כ 6 קומות וגג שטוח מעל קומת מרתף ומחסנים)					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

662502- מאושרת משנת 2021- הוספת הרחבות דיור במפלסים הקיימים, השלמת קומה עליונה, חמישית ותוספת חצי קומה סה"כ שטחי בניה מאושרים- 1,490.88 מ"ר. 10 יח"ד. 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת תכנית מס' 3276 משנת 1990 אשר ייעדה את שטח המגרש לאזור מגורים 3 ודרך חדשה או הרחבה תכנית מס' 1358 משנת 1974 אשר ייעדה את שטח המגרש לאזור מגורים 3 ודרך חדשה או הרחבה			
היתרים: 1963/0211.00 הופק היתר בניה מס' בשנת 1964 עבור בניית בניין חדש בן 3 קומות, 6 יח"ד			
עבירות בניה: לא נמצאו במערכת.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה נמצא בתחום העיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ט. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני י. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת יא. תכנית שכונתית- מדיניות לשכונת הבוכרים עד 5 קומות 150% בנייה מרביים יב. תקן חנייה עירוני- נמוך 1:1, 1:3 בתוספת על גבי מבנה קיים			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

לא התקבל	התובע העירוני
לא התקבל	אגף תברואה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1304682 – רח' פישל אהרן 13, בוכרים כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יח"ד ומרפסות זיז. התכנית חלה על חלקה 5 בגוש 30103, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30103 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 5. - בחלקה 5 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2750/2019 הכשרה לרישום מתאריך 11/2020. תצ"ר זו הוכנה ע"י עיריית ירושלים בהתאם להרחבות דרכים שנקבעו בתכנית 3276 ו-6491. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש ולתצ"ר. אך, סימון הדרך המאושרת בתא שטח 2 אינו תואם להפרשת הדרך שנקבעה בתצ"ר 2750/2019 בהתאם לתכנית 3276 (חלקה ארעית [6] בתצ"ר). בתכנית 662502 נקבע סימון ביטול דרך אשר אינו תואם את גבולות הדרך הנכונים שנקבעו בתכנית 3276. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
מהות הבקשה: תוספות בניה בקומת מחסנים תת"ק, תוספות בניה בקומה עליונה ותוספת מרפסות לתוספות בנייה עתידיות ומאושרות למבנה קיים בן 3 קומות וגג שטוח מעל קומת מרתף ומחסנים. למבנה תוספות בניה ו-3 קומות נוספות בתב"ע מאושרת משנת 2021 (סה"כ 6 קומות וגג שטוח מעל קומת מרתף ומחסנים) וכן מקודמת בו תכנית תמ"א 38 לתוספת קומה וחצי ותוספות למבנה הקיים. התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: 1563-זכרון משה שימור סטטוטורי לא	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור מבנה היסטורי לא. שנת בניה 1957-1967 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד לא נמצא/קיים התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 22.10.25 מצב מוצע: מוצעת תוספות בניה בקומת מחסנים תת"ק, תוספות בניה בקומה עליונה ותוספת מרפסות לתוספות בנייה עתידיות ומאושרות למבנה קיים בן 3 קומות וגג שטוח מעל קומת מרתף ומחסנים. למבנה תוספות בניה ו3 קומות נוספות בתב"ע מאושרת משנת 2021 (סה"כ 6 קומות וגג שטוח מעל קומת מרתף ומחסנים) וכן מקודמת בו תכנית תמ"א 38 לתוספת קומה וחצי ותוספות למבנה הקיים. מצב קיים: מבנה קיים בן 3 קומות וגג שטוח מעל קומת מרתף ומחסנים. למבנה תוספות בניה ו3 קומות נוספות בתב"ע מאושרת משנת 2021 (סה"כ 6 קומות וגג שטוח מעל קומת מרתף ומחסנים) וכן מקודמת בו תכנית תמ"א 38 לתוספת קומה וחצי ותוספות למבנה הקיים.. הערכת משמעות האתר: מבנה שאינו היסטורי. למבנה חשיבות רק בשל מיקומו בלב שכונת הבוכרים ההיסטורית. תכנית מאושרת בתוקף: 101-0662502 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים ד תכניות קודמות בשטח התכנית: 28.4.1974: תכנית 1358: אזור מגורים 3 25.3.1990: תכנית 3276: אזור מגורים 3 6.1.2021: תכנית 101-0662502: מגורים ד היתרים: 20.1.1964: היתר 1963/0211.00 בניה חדשה/בניין חדש	

מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות וגג רעפים תיאום תכנון: לא בוצע חוו"ד שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: - גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 5 קומות בלבד (קומה שישית בגג שטוח רק בנסיגה מקו החזית). - גדר להריסה: גדר האבן הצפונית (רח' רבנו גרשום) מאושרת להריסה בתב"ע תקפה ומוצעת גם כעת. יש להוסיף הנחיות לשמירת העץ הגדול והמרשים הנמצא סמוך מאד לגדר זו ברשות הרבים ולוודא כי לא ייפגע במהלך העבודות - מרפסות: מוצעות מרפסות חדשות בחזית מערבית (קומה ג' וקומה ה') שחורגות מהמרפסות הסימטריות המאושרות בתב"ע התקפה ופוגעות בחזית המבנה הסימטרית. יש להציע תוספת למרפסות אלו באופן שישאיר חזית סימטרית ראויה. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות	
תוספת בניה בבנין רחוב פישל 13 אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש דרך וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
	הרחבת יח"ד ותוספת מרפסות	השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול את מלוא שטח החלקה הכוללת דרך מאושרת, כפי שכללה התכנית המאושרת משנת 2021, תנאי להיתר יהיה הכנת תצ"ר.
- התכנית מציעה גישה ישירה לגג המבנה דרך יח"ד העליונות, בנפרד מחדר המדרגות המשותף. אין מניעה לגישה ישירה של יח"ד אלו לגג, כל עוד נשמר שטח למערכות על הגג, והצמדה של חדרי מדרגות אלו לחדר המדרגות המשותף ולא בנפרד ממנו- על מנת ליצור אחידות בנראות חדר היציאה לגג.
- תותר בניית מרפסות בחזית הצפונית (מעבר לחזית הבינוי) ובעומק מקס' של 1.5 מ'.
- יש להציע תוספת למרפסות מוצעות בחזית מערבית (קומה ג' וקומה ה') באופן שישאיר חזית סימטרית ראויה.
- יש לקבוע קווי בניין בחזיתות אשר פונות למגרשי מגורים שכנים, 3 מ' מגבולות המגרש, ובמרפסות- 2 מ' מגבולות המגרש.
- על מנת לשמור על מאפייני המרקם ההיסטורי קווי בניין אלו ייקבעו בסטייה ניכרת.
- יש לקבוע שתנאי להיתר בניה יהא תיאום עיצוב החזיתות ובכללם פרטי חלונות ממ"דים לרח' מול מח' שימור.
- גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי החלקות הסמוכות והרחוב ביחס למפלסי הקק"ט.
- יש להוסיף הנחיות לשמירת העץ הגדול והמרשים הנמצא סמוך מאד לגדר זו ברשות הרבים ולוודא כי לא ייפגע במהלך העבודות, יש לקבוע הוראות לשימורו.
- לא תותר הצבת מערכות (חשמל אשפה וכדומה) בחזית הבניין אלא בצידו עפ"י הנחיות מרחביות יש לקבוע לגבי זה הוראות מתאימות. תנאי להיתר יהיה תאום הנ"ל עם אדריכל העיר.
- תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
- יש לשקם מדרכה, כביש דרך וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע- המחלקה לתחזוקת כבישים ומדרכות.
- יש להסיר את כל השילוט מחזיתות הבניין. יש להוסיף הוראה לתיאום השילוט.
- תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
- תיקון התכנית עפ"י הנספח הטכני.
- יש לתקן בהוראות התכנית את סעיף 4.1, יב- חיזוק מבנים, תמ"א 38, ובמקומו לקבוע סעיף- חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
- השלמת חוות דעת של מחלקת כבאות והטמעתה במסמכי 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, חלקות 4, 6, בגוש 30103.

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

הערה:

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

הערות טכניות:

20. יש לתקן בהוראות התכנית בסעיף 1.5.5 – חלקה 5, תכתב תחת מספרי חלקות בשלמות.
21. בתכנית 662502 נקבע סימון ביטול דרך אשר אינו תואם את גבולות הדרך הנכונים שנקבעו בתכנית 3276. יש לסמן את הדרך המאושרת בתא שטח 2 בהתאמה להפרשת הדרך שנקבעה בתצ"ר 2750/2019 עפ"י תכנית 3276 (חלקה ארעית [6] בתצ"ר).
22. יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית"

מספר סידורי: 18

גפירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1455443
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	סיראגניאן ראובן פאול
עורך התכנית:	וערי אחמד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	26/08/2025
כתובת	סנט גורג 7 , מרכז עיר מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30090	16	כן
30090	17	כן

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

התכנית מציעה הקמת מבנה מעורב שימושים למסחר, משרדים ומלונאות במזרח העיר, בסמיכות לציר רק"ל, במגרש בו שוכן מבנה לשימור "בית האו"ם (בית אונר"א)", כדלהלן:

1. שינוי יעוד משטח למוסד לעירוני מעורב.
2. קביעת סך שטחי הבניה בתכנית ל- 9,750 מ"ר, מתוכם 6,200 מ"ר עיקרי ו- 850 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו- 2,700 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת המהווים 432% אחוזי בניה מירביים.
3. קביעת מס' הקומות ל- 11 על 2 קומות מרתף.
4. תוספת 2 קומות וגג רעפים על המבנה לשימור.
5. קביעת שימוש לתעסוקה (משרדים) במבנה לשימור.
6. קביעת השימושים למסחר, תעסוקה ותיירות.
7. קביעת קווי בניין חדשים.
8. קביעת הוראות שימור.
9. קביעת הוראות לגבי עצים.
10. קביעת הוראות הריסה ובינוי שלביות ביצוע ותנאים למתן היתר.
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
עירוני מעורב		1631.56	100	7,050 מ"ר	432% אחוזי בניה
סה"כ		1631.56	100%	7,050 מ"ר	
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיימים עצים בוגרים רבים ושני מבנים בעלי ערך לשימור. המבנה המערבי: בית האו"ם. המבנה המזרחי: מבנה במתאר טרפז (שנבנה ככל הנראה עם בניית המבנה הראשון, כמבנה עזר) הכולל קומת מסד וקומה עיקרית הכוללת חללי קמרונות, חצר פנימית וקומת מרתף ששימשה במקור ככל הנראה כבור מים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
2969- אזור ה"תפר" הצפוני- כביש מס' 1 – ייעוד המגרש למוסד - שנת 1989 2969א- שינוי רשימת החלקות בתכנית התפר, שנת 1989 465229- מע"ר מזרח- שנת 2025					
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת.					
עבירות בניה: לא נמצאו נתונים במערכת.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
המבנים בעיר ההיסטורית, אגן העיר העתיקה. בחלקה קיימים 2 מבנים בעלי ערך לשימור. <u>שימור סטטוטורי:</u> לא <u>רשימת שימור:</u> המבנה מופיע ברשימה הטנטטיבית לשימור. <u>מבנה היסטורי:</u> מבנה היסטורי תלת קומתי בצידה המערבי של החלקה ומבנה היסטורי חד/דו קומתי בחלקה הצפוני-מזרחי. <u>תיק תיעוד:</u> קיים המבנה המערבי: "בית האו"ם". המבנה הוקם בשנת 1925 לערך, ושימש כ"בית הספר לנערות עיוורות ע"ש הלן קלר". בשנת 1948 הועבר המבנה לשימוש האו"ם. המבנה שימש בין 1948 ל 1967 כמבנה "ועדת שביתת הנשק". לאחר 1967 ועד ימינו ממשיך לשמש את האו"ם. המבנה כולל 2 קומות מקוריות במתכונת "ליוואן" ותוספת קומה מאוחרת יותר					

שגרמה לשינוי מערך הגג מגג בעל 4 שיפועים לגג דו שיפועי.			
המבנה המזרחי:			
מבנה במתאר טרפז (שנבנה ככל הנראה עם בניית המבנה הראשון, כמבנה עזר) הכולל קומת מסד (ובה שורת חדרים לאורך הצלע הצפונית של המבנה וחלל גדול ביתר שטח המבנה) קומה עיקרית הכוללת חללים שונים: חללי קמרונות וחצר פנימית וקומת מרתף ששימשה במקור ככל הנראה כבור מים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יג. ייעוד לפי תכנית המתאר- אגן העיר העתיקה, אזור פיתוח עירוני			
יד. התייחסות לתכנית הבנייה – מתאר 2000- מע"ר עד 8 קומות - מע"ר מזרח- על אף האמור בטבלת הזכויות והוראות הבניה בתחום תא שטח 10 מע"ר מזרח, לא יעלה גובה הבינוי על 6 קומות אלא בכפוף לאישור תכנית כוללת למתחם כולו.			
טו. תקן חנייה עירוני- מרכז העיר, אזור מוטת תחב"צ (ציר רק"ל- הקו האדום)			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור לפיתוח עירוני – מרכז מטרופוליני תואם תממ 30/1.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם.		
תמ"א 1	תואם.		
תמ"א 18	ל"ר.		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר			אזור מע"ר ללא יח"ד עם זאת נדרשת בחינה לצורך הציבורי לא רק עבור יחידות דיור.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה הערות הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1455443 הקמת בניין לשימוש עירוני מעורב במע"ר מזרח כללי התכנית מבקשת לייעד את שטח התכנית לשימוש עירוני מעורב, לבנות בניין חדש בן 10 קומות ולהוסיף 2 קומות חדשות מעל בניין לשימור.	

הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 3 ולמונה הדפסה 3 של הוראות התכנית הערות הרשות לתכנית התכנית מציעה לכריתה/העתקה את כל 18 העצים בשטח התכנית ולא מותירה אף עץ לשימור. הרשות מתנגדת לבינוי המוצע וסבורה כי נדרש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי ולהותיר במקומם את עצים מספר: 6,7,8,13,14,15, וכן לא מובן מדוע מוצעים לכריתה עצים 19,20,21,22 אשר סמוכים למבנה קיים ועל פי נספח הבינוי לא נראה שיש שינוי המצריך את עקירתם. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה המתוכנן בתכניות יחויב בתקן בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה החדש יהיה B והמזרי ליחידת דיור חדשה יהיה C. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג המבנה יהיה מועיל וישמש עובר גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר/ התקנת מערכת פוטו-וולטאית. עבור שימושי המסחר המלון, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות ובתיאום עם מחלקת שימור. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג, החנייה התפעולית, חדרי אשפה, מתקני מחזור וכו' של המסחר והמלון יהיו בקומת החניון. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום עם חברת החשמל. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.	
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
כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יחידת דיור קיימת בקומת המרתף ברחוב מאיר נקר 10. התכנית חלה בחלקה 16 בגוש 30207, מדובר בגוש לא מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: חלקה 16 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1985/729 הרשומה מתאריך 02.11.1989. גבולות החלקה וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש לגוש לא מוסדר. סעיף 2.2.1. להוסיף שינוי ייעוד ממגורים 1 למגורים ב. סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר מגורים 1- בהתאם לרשום בנסח: 1685 מ"ר. סעיף 3.2 שטח מצב מוצע – אינו תואם לשטח הרשום יש לתקן בהתאם. 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. בדיקה מול קבצים דיגיטליים: גבול התכנית צריך להיות תואם לגבול תצ"ר מס' אליפסה 1985/729 שיצרה את חלקה 16. שטח התכנית בקבצי המדידה הוא 1720 ואינו תואם את השטח הרשום בנסח הטאבו. במתכונות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.	
החלטת ועדת שימור, 9.11.2025: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: א. גובה הבינוי של המבנה החדש (בצידה המזרחי של החלקה) יהיה עד 6 קומות לכל היותר. השטח המיועד לבניה מצוי בסמיכות רבה לשטחים שבתחום תכנית "מע"ר מזרח". גובה הבינוי המקסימלי, ע"פ תכנית "מע"ר מזרח" לאזורים אלו הינו 5 קומות (או ללא קביעה, אלא בהתאם לתכנית מתאר מפורטת). נכון שהבינוי המוצע לא יוגבה באופן ניכר מעל הבינוי המאושר באזורים אלו אלא יעמוד על 6 קומות בלבד וזאת בשל השימוש המלונאי. ב. אין להוסיף קומות כלל על המבנה הקיים לשימור (בצידה המערבי של החלקה מבנה א). בשל ערכו ההיסטורי של המבנה והבינוי האינטנסיבי בצידה המזרחי של החלקה נכון לשמר את המבנה ללא תוספת בניה מעל הקיים. שימור המבנה יבוצע בהתאם לנספח פרטי שימור, שיוכן. ג. יש להבטיח את שימור המבנה השני (הצפון מזרחי מבנה ב') ולאשר בינוי מחודש רק בצד מבנה זה ולא מעליו או במקומו. יש לשמור על מרחק 4 מטרים לכל הפחות בין האגף החדש לבניין ההיסטורי למען שימור חזיתו. יש להבטיח בנוסף את שימור חצר המבואה למבנה (מדרום) על מרכיביה. שימור המבנה יבוצע בהתאם לנספח פרטי שימור, שיוכן. יש לסמן מבנה זה לשימור במסמכי התכנית ולקבוע הוראות שימור עברו, לרבות שימור החצר ושימור הקמרונות שלו. ד. קו הבניין של מבנה המלונאות החדש יקבע במרחק 10 מטרים ממבנה א (ניתן לשקול חריגה בפינת הבניין). ה. יש לקבוע את קווי הבינוי של המבנה המוצע עילי ותחת, באופן שיישמרו מרבית העצים הבוגרים המצויים בחלקה) והמתועדים בתיק התייעוד. ו. יש לשמר את גדר האבן ההיסטורית הבנויה סביב המתחם ולסמנה בתשריט לשימור. ניתן לשקול פטור מלא מחניה לאור הקרבה לציר רק"ל. פטור מחניה יועיל לטובת שימור העצים והצמחייה במתחם. העיצוב המוצע כולל חומרים ושפה תכנונית זרה לעיר ההיסטורית ולמרחב ההיסטורי בו הוא מוצע, תיאום העיצוב והתכנון יעשה מול מחלקת השימור לעת פתיחת תיק ברישוי. אין לקבוע סככה בשלב זה כלפי הרחוב בקו בניין אפס על חשבון גינה קיימת – מצללות יבחנו לעת בחינת הבקשה ברישוי ובשילוב גינון בדומה לקיים היום.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

ז. שינויים/הוספות במסמכי התכנית: הוראות התכנית :יש להוסיף להוראות התכנית: א. הנחיות מתאימות לסעיפי סטיה ניכרת: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים". ב. יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת תב"ע בתוקף. ג. יש לציין כי לא תותר הריסת מבנים לשימור או פגיעה באופיים, סגנונם או באלמנטים ובפרטי בניה מקוריים (כולל: סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד). ד. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת. ה. יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי ייעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור. ו. יש להטמיע בבקשת ההיתר חו"ד של מהנדס שימור (המופיע ברשימה באתר מח' השימור) המאושרת ע"י מח' שימור. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחו"ד הנדסית זו. נספח הבינוי :יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם לתנאים שצויינו לעיל. ז. תנאים נוספים: יש למנות משמר המופיע ברשימת משמרי המורשת הבנויה, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור. המלצת מחלקת שימור: תאריך 21.9.25 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה מספר תיק שימור 7288 נתונים כלליים כתובת סנט ג'ורג' 7 שם המבקש בעלים: ראובן פאול סיראגניאן. עורך בקשה: אדר' אחמד וערי סיבת הפניה תב"ע	

מספר תכנית 101-1455443	
סמכות מחוזית	
איש קשר במחלקת השימור אדר' שחר פוני	
גוש חלקה בשלמות	
חלק מחלקה 30090 16-17	
עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה:	
הקמת מבנה בן 10 קומות עבור מסחר תעסוקה ומלונאות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית. תוספת 2 קומות מעל בניין לשימור בן 3 קומות + קומה תת קרקעית	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי לא	
רשימת שימור המבנה מופיע ברשימה הטנטיבית לשימור	
מבנה היסטורי מבנה היסטורי תלת קומתי בצידה המערבי של החלקה ומבנה היסטורי חד/דו קומתי בחלקה הצפוני-מזרחי.	
תיק תיעוד קיים	
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 7.7.25	
מצב מוצע:	
הקמת מבנה בן 10 קומות עבור מסחר תעסוקה ומלונאות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית. תוספת 2 קומות מעל בניין לשימור בן 3 קומות + קומה תת קרקעית	
שימור המבנה המקורי.	
שינוי יעוד ל"עירוני מעורב": מסחר, משרדים ומלונאות	
גודל מגרש: 1632 מ"ר. שטח עיקרי (+ שירות מעל פני הקרקע): 7050 מ"ר. אחוזי בניה: 431%	

מצב קיים:

השטח נשוא התכנית ממוקם בסמוך לרח' חיים בר לב, בין שכונת שמעון הצדיק ממערב לשכ' שיח' ג'ראח והמושבה האמריקאית במזרח.

בחלקה קיימים שני מבנים בעלי ערך לשימור.

המבנה המערבי: המבנה הוקם בשנת 1925 לערך, ושימש כ"בית הספר לנערות עיוורות ע"ש הלן קלר". בשנת 1948 הועבר המבנה לשימוש האו"ם. המבנה שימש בין 1948 ל 1967 כמבנה "ועדת שביתת הנשק". לאחר 1967 ועד ימינו ממשיך לשמש את האו"ם. המבנה כולל 2 קומות מקוריות במתכונת "ליוואן" ותוספת קומה מאוחרת יותר שגרמה לשינוי מערך הגג מגג בעל 4 שיפועים לגג דו שיפועי.

המבנה המזרחי:

מבנה במתאר טרפז (שנבנה ככל הנראה עם בניית המבנה הראשון, כמבנה עזר) הכולל קומת מסד (ובה שורת חדרים לאורך הצלע הצפונית של המבנה וחלל גדול ביתר שטח המבנה) קומה עיקרית הכוללת חללים שונים: חללי קמרונות וחצר פנימית וקומת מרתף ששימשה במקור ככל הנראה כבור מים.

תכנית מאושרת בתוקף: 2969 מתאריך 31.1.89. יעוד השטח: יעוד למוסד

תכניות קודמות בשטח התכנית: -

היתרים: ---

מדיניות בנייה: מדיניות תוואי הרק"ל לא חלה באזור זה

וועדת שימור:

המלצת וועדת שימור מס':

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

א. גובה הבינוי של המבנה החדש (בצידה המזרחי של החלקה) יהיה עד 6 קומות לכל היותר.

השטח המיועד לבניה מצוי בסמיכות רבה לשטחים שבתחום תכנית "מע"ר מזרח". גובה הבינוי המקסימלי, ע"פ תכנית "מע"ר מזרח" לאזורים אלו הינו 5 קומות (או ללא קביעה, אלא בהתאם לתכנית מתאר מפורטת). נכון שהבינוי המוצע לא יוגבה באופן ניכר מעל הבינוי המאושר באזורים אלו אלא יעמוד על 6 קומות בלבד וזאת בשל השימוש המלונאי.

ב. אין להוסיף קומות כלל על המבנה הקיים לשימור (בצידה המערבי של החלקה מבנה א)

בשל ערכו ההיסטורי של המבנה והבינוי האינטנסיבי בצידה המזרחי של החלקה נכון לשמר את המבנה ללא תוספת בניה מעל הקיים. שימור המבנה יבוצע בהתאם לנספח פרטי שימור, שיוכן.

ג. יש להבטיח את שימור המבנה השני (הצפון מזרחי מבנה ב') ולאשר בינוי מחודש רק בצד מבנה זה ולא מעליו או במקומו. יש לשמור על מרחק 4 מטרים לכל הפחות בין האגף החדש לבניין ההיסטורי למען שימור חזיתו יש להבטיח בנוסף את שימור חצר המבואה למבנה (מדרום) על מרכיביה. שימור המבנה יבוצע בהתאם לנספח פרטי שימור, שיוכן. יש לסמן מבנה זה לשימור במסמכי התכנית ולקבוע הוראות שימור עברו, לרבות שימור החצר ושימור הקמרונות שלו.

ד. קו הבניין של מבנה המלונאות החדש יקבע במרחק 10 מטרים ממבנה א (ניתן לשקול חריגה

בפינת הבניין)

ה. יש לקבוע את קווי הבינוי של המבנה המוצע עילי ותחת, באופן שיישמרו מרבית העצים הבוגרים המצויים בחלקה (והמתועדים בתיק התיעוד).

ו. יש לשמר את גדר האבן ההיסטורית הבנויה סביב המתחם ולסמנה בתשריט לשימור ניתן לשקול פטור מלא מחניה לאור הקרבה לצייר רק"ל. פטור מחניה יועיל לטובת שימור העצים והצמחיה במתחם.

העיצוב המוצע כולל חומרים ושפה תכנונית זרה לעיר ההיסטורית ולמרחב ההיסטורי בו הוא מוצע, תיאום העיצוב והתכנון יעשה מול מחלקת השימור לעת פתיחת תיק ברישוי

אין לקבוע סככה בשלב זה כלפי הרחוב בקו בניין אפס על חשבון גינה קיימת – מצללות יבחנו לעת בחינת הבקשה ברישוי ובשילוב גינון בדומה לקיים היום

ז. שינויים/הוספות במסמכי התכנית:

הוראות התכנית: יש להוסיף להוראות התכנית:

א. הנחיות מתאימות לסעיפי סטייה ניכרת: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים."

ב. יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת תב"ע בתוקף.

ג. יש לציין כי לא תותר הריסת מבנים לשימור או פגיעה באופיים, סגנונם או באלמנטים ובפרטי בניה מקוריים (כולל: סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד).

ד. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת.

ה. יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי ייעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור.

ו. יש להטמיע בבקשת ההיתר חו"ד של מהנדס שימור (המופיע ברשימה באתר מח' השימור) המאושרת ע"י מח' שימור. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחו"ד הנדסית זו.

נספח הבינוי: יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם לתנאים שצויינו לעיל.

ח. תנאים נוספים:

יש למנות משמר המופיע ברשימת משמרי המורשת הבנויה, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות

ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור.

החלטות הוועדה מס' 32 מתאריך 09.11.25
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

א. גובה הבינוי של המבנה החדש (בצידה המזרחי של החלקה) יהיה עד 6 קומות לכל היותר. השטח המיועד לבניה מצוי בסמיכות רבה לשטחים שבתחום תכנית "מע"ר מזרח". גובה הבינוי המקסימלי, ע"פ תכנית "מע"ר מזרח" לאזורים אלו הינו 5 קומות (או ללא קביעה, אלא בהתאם לתכנית מתאר מפורטת). נכון שהבינוי המוצע לא יוגבה באופן ניכר מעל הבינוי המאושר באזורים אלו אלא יעמוד על 6 קומות בלבד וזאת בשל השימוש המלונאי.

ב. אין להוסיף קומות כלל על המבנה הקיים לשימור (בצידה המערבי של החלקה מבנה א). בשל ערכו ההיסטורי של המבנה והבינוי האינטנסיבי בצידה המזרחי של החלקה נכון לשמר את המבנה ללא תוספת בניה מעל הקיים. שימור המבנה יבוצע בהתאם לנספח פרטי שימור, שיוכן.

ג. יש להבטיח את שימור המבנה השני (הצפון מזרחי מבנה ב') ולאשר בינוי מחודש רק בצד מבנה זה ולא מעליו או במקומו. יש לשמור על מרחק 4 מטרים לכל הפחות בין האגף החדש לבניין ההיסטורי למען שימור חזיתו יש להבטיח בנוסף את שימור חצר המבואה למבנה (מדרום) על מרכיביה. שימור המבנה יבוצע בהתאם לנספח פרטי שימור, שיוכן. יש לסמן מבנה זה לשימור במסמכי התכנית ולקבוע הוראות שימור עברו, לרבות שימור החצר ושימור הקמרונות שלו.

ד. קו הבניין של מבנה המלונאות החדש יקבע במרחק 10 מטרים ממבנה א (ניתן לשקול חריגה בפינת הבניין).

ה. יש לקבוע את קווי הבינוי של המבנה המוצע עילי ותחת, באופן שיישמרו מרבית העצים הבוגרים המצויים בחלקה (והמתועדים בתיק התיעוד).

ו. יש לשמר את גדר האבן ההיסטורית הבנויה סביב המתחם ולסמנה בתשריט לשימור. ניתן לשקול פטור מלא מחניה לאור הקרבה לציר רק"ל. פטור מחניה יועיל לטובת שימור העצים והצמחייה במתחם.

העיצוב המוצע כולל חומרים ושפה תכנונית זרה לעיר ההיסטורית ולמרחב ההיסטורי בו הוא מוצע, תיאום העיצוב והתכנון יעשה מול מחלקת השימור לעת פתיחת תיק ברישוי.

אין לקבוע סככה בשלב זה כלפי הרחוב בקו בניין אפס על חשבון גינה קיימת – מצללות יבחנו לעת בחינת הבקשה ברישוי ובשילוב גינון בדומה לקיים היום.

ז. שינויים/הוספות במסמכי התכנית:
הוראות התכנית: יש להוסיף להוראות התכנית:

א. הנחיות מתאימות לסעיפי סטייה ניכרת: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים."

ב. יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת תב"ע בתוקף.

ג. יש לציין כי לא תותר הריסת מבנים לשימור או פגיעה באופיים, סגנונם או באלמנטים ובפרטי בניה מקוריים (כולל: סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה

וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד). ד. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת. ה. יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי ייעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור. ו. יש להטמיע בבקשת ההיתר חו"ד של מהנדס שימור (המופיע ברשימה באתר מח' השימור) המאושרת ע"י מח' שימור. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחו"ד הנדסית זו. נספח הבינוי: יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם לתנאים שצויינו לעיל. ח. תנאים נוספים: יש למנות משמר המופיע ברשימת משמרי המורשת הבנויה, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
אל: אדר' יוסי פרץ – מוביל תכניות, המחלקה לתכנון עיר מאת: מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון: חוות דעת לת"ב"ע, 1455443 מע"ר מזרח [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 3 ולגרסת תשריט מוצע 3 מתאריך 7.7.2025] 1. המקום: שטח באזור מע"ר מזרח, בין רח' סנט ג'ורג' ממזרח, שד' חיים ברלב ממערב ומלון לאונרדו מצפון. גוש 30090 חלקות 16-17 שטח התכנית 1.632 דונם. 2. מצב סטטוטורי: השטח מיועד למוסד לפי תכנית 2969. בשטח קיימים שני מבנים - בצד המזרחי מבנה בן קומה אחת ובצד המערבי מבנה בן 3 קומות המוגדר כמבנה לשימור. 3. מצב מוצע: שינוי ייעוד הקרקע בשטח לייעוד עירוני מעורב - תא שטח 1 בשטח בסך 1,632 מ"ר. בחלקו המזרחי של שטח התכנית, לאורך רח' סנט ג'ורג', מוצעת הקמת מבנה חדש בן 10 קומות לשימוש ים: מסחר בקומת הקרקע, תעסוקה/משרדים בקומות 1-2 ומלונאות ביתר הקומות (9-3), מעל שתי קומות חניה ת"ק. בחלקו המערבי של השטח מוצעת תוספת שתי קומות מעל בניין לשימור בן 3 קומות, סה"כ 5 קומות לשימוש משרדים מעל קומה אחת ת"ק. מוצע שטח בנוי כולל בסך 9,750 מ"ר, מתוכם 7,050 מ"ר שטח מרבי ו-6,200 מ"ר שטח	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

	עיקרי. 4. הערכת התכנית: 1) מדובר בתכנית שממוקמת בסמוך לציור תנועה ראשי – שד' ברלב. עם זאת, בין שטח התכנית לציור ברלב נותר שטח בייעוד מוסד (בבעלות המדינה) שלא נכלל בתכנית. כתוצאה מכך נמנע חיבור מתבקש בין חזית המבנה ההיסטורי הכלול בתכנית לבין הציור הראשי. בשטח החוצץ הנ"ל קיימים עצים ושיחים. 2) לפיכך לדעתי יש להרחיב את תחום התכנית שתכלול שטח זה ולייעדו כשצ"פ שבחלקו הדרומי יישמרו העצים הבוגרים יותר ובחלקו הצפוני – בחזית המערבית של המבנה לשימור – ניתן לפתח מרחב ציבורי פעיל כגון רחבה שחלקה מגונן וחלקה מרוצף. במקביל לכך מוצע לקבוע את החזית המערבית של המבנה לשימור כחזית מסחרית כלפי השצ"פ/כיכר המוצעת. (יש לקבוע זיקת הנאה לציבור בשטח שבין המבנים המוצעים. 4) יש להקצות בתחום התכנית שטח ציבורי בנוי בגודל של 400 מ"ר לשימוש י חברה ותרבות, כגון מרכז חדשנות עבור צעירים מהאזור, אשר ינוהל ע"י רשות הצעירים העירונית. רצוי למקם את השטח בקומת הקרקע של המבנה החדש ולהצמיד לו חצר קטנה בשטח של כ-50 מ"ר. במידה והשטח הבנוי ימוקם בקומה עילית רצוי להותיר שטח למרפסת. 5) בינוי ומיקום השטח הציבורי המבונה יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול האגף למבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגף הרלוונטי)מינהל תרבות חברה ופנאי(. 6) עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע. 7) 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". 8) כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטח בנוי לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה. בכבוד רב, גיל נדן
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבורי, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.

ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתבצע באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. ייקבע בהוראות התכנית כי 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. לאורכו של רחוב סנט ג'ורג', תהא מדרכה רציפה.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	הרל"י - מלונאות ותיירות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	עירוב שימושים, עיבוי לאורך ציר רק"ל.	התאמה לחזון העיר
	תוספת שטחי מסחר ותעסוקה	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
חריגה משמעותית ממדיניות גובה בנייה באגן העיר העתיקה. בניה מעל מבנה לשימור.		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנון המוצע מתייחס למדיניות ציר הרק"ל ומציע 11 קומות. מדובר בנפח בינוי מוגזם ביחס לרגישות הנופית והשימורית של האיזור והימצאותו בתחום אגן הנצפות של העיר העתיקה – כ-700 מטרים בלבד מחומות העיר העתיקה ושער שכם, לכן:
2. גובה בינוי:
3. כפי שצוין מעלה, היות והתכנית נמצאת באזור נצפות אגן העיר העתיקה וגובה הבינוי הינו סוגיה משמעותית באיזור זה, והיות והתכנית, שהינה חלק בילתי נפרד ממע"ר מזרח, צמודה לתכנית מע"ר מזרח המגבילה בינוי עד גובה 5 קומות (ומגבלת 6 קומות לפי תכנית מתאר 2000, ניתן יותר בראייה מתחמית), יש לצמצם את גובה הבינוי כך שלא יעלה על גובה המלון הקיים מצפון לתכנית -

גובה אבסולוטי כ +790 מ'.

4. נפחי בניה:

5. הבינוי מציע מבנה המשמש כ"חומה" לכיוון רחוב סנט ג'ורג'. במהלך תיאום התכנון הוצעו מס' חלופות בינוי שטרם הושלמו. המלצת מהנדס העיר הינה לרכז את נפח הבניה החדשה בחזית הצפון מזרחית של החלקה ולפצלה לשתי מסות, וללא תוספת קומות על המבנה לשימור, כי שנקבע ע"י ועדת שימור, וזאת על מנת לאפשר תכנון מיטבי כלפי הכיכר הפנימית וקווי מבט אל הבינוי ההיסטורי.

6. הכיכר הפנימית תסומן בזיקת הנאה לציבור.

7. שימור: הבינוי הצפון מערבי לשימור הינו מבנה בעל ערכים היסטוריים וחשיבות איזורית. המבנה שימש למבנה לועדת שביתת הנשק ובית האו"ם עד ימינו. אין להוסיף קומות על המבנה הקיים לשימור בשל ערכו ההיסטורי. שימור המבנה יבוצע בהתאם לנספח פרטי שימור.

8. יש לשמר גם את המבנה בפינה הצפון מזרחית, אשר אף הוא מבנה היסטורי לשימור- ניתן להציע שילוב של הבינוי החדש עם בינוי היסטורי זה, בתאום מחלקת השימור, כתנאי להפקדה.

9. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת נספח פרטי שימור מחייב לאישור מחלקת שימור.

10. יש להקצות בתחום התכנית שטח ציבורי בנוי בגודל של 400 מ"ר לשימושי חברה ותרבות, המהווים כ- 5% מהיקפי הבניה המוצעים בתכנית, עבור מרכז חדשנות צעירים מהאזור, אשר ינוהל ע"י רשות הצעירים העירונית. רצוי למקם את השטח בקומת הקרקע של המבנה החדש ולהצמיד לו חצר קטנה בשטח של כ-50 מ"ר. במידה והשטח הבנוי ימוקם בקומה עילית רצוי להותיר שטח למרפסת. יש לאפשר לשטח זה נגישות מלאה.

11. יש לשמר את גדר האבן ההיסטורית הבנויה סביב המתחם ולסמנה בתשריט לשימור.

12. העיצוב המוצע בנספח הבינוי כולל חומרים ושפה תכנונית זרה לעיר ההיסטורית ולמרחב ההיסטורי בו הוא מוצע, עם זאת מדובר בנספח בינוי מנחה, על כן יש לקבוע בהוראות כי הבינוי המוצג בנספח מנחה וכי תיאום העיצוב והתכנון יעשה מול אדריכל העיר ומחלקת השימור לעת פתיחת תיק ברישוי.

13. קווי בניין:

14. יש לשמור על מרחק מינימלי של לפחות 10 מטרים מהמבנה ההיסטורי הצפון מערבי (בית האו"ם) למען שימור חזיתו ועל מנת לאפשר כיכר פנימית בין רחובות חיים בר לב לסנט ג'ורג'. הכיכר תתפקד לשימוש שטחי המסחר בקומת הקרקע. בנוסף, יש לשמור על מקבץ העצים הבוגרים הקיימים בחזית לרחוב חיים בר לב.

15. יש לסמן את שני המבנים ההיסטוריים בתחום התכנית לשימור במסמכי התכנית ולקבוע הוראות שימור עבורם בתיאום ואישור מחלקת השימו כתנאי להפקדת התכנית.

16. יש לקבוע את קווי הבינוי של המבנה המוצע עילי ותחת, באופן שיישמרו מרבית העצים הבוגרים המצויים בחלקה והמתועדים בתיק התיעוד.
17. הוראות התכנית:
- 18.
19. יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת תב"ע בתוקף.
20. תנאי להיתר יהיה תאום ואישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת, ובהתאם להנחיות המרחביות.
21. יש לקבוע בהוראות כי ימונה אדריכל שימור מלווה לבקשה להיתר, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי ייעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור.
22. יש להטמיע בבקשת ההיתר חו"ד של מהנדס שימור (המופיע ברשימה באתר מח' השימור) המאושרת ע"י מח' שימור. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחו"ד הנדסית זו.
23. תנאים למתן היתר בניה:
24. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור מחלקת מידע תכנוני, המחלקה לנגישות, המחלקה לאיכות הסביבה.
25. תנאים נוספים:
26. יש למנות משמר המופיע ברשימת משמרי המורשת הבנויה, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור.
27. שימושים בשטח המסחרי, אופן טיפול במטרידים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
28. תנאי לטופס 4 לבנין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.
29. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה המתוכנן בתכניות יחויב בתקן בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בניה ירוקה
30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה החדש יהיה B והמזרי ליחידת דיור חדשה יהיה C.
31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג המבנה יהיה מועיל וישמש עובר גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר/ התקנת מערכת פוטו-וולטאית.
32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי עבור שימושי המסחר המלון, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים למניעת מטרידי ריח אשר יאושר על ידי הרשות ובתיאום עם מחלקת שימור.
33. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג, החנייה התפעולית, חדרי אשפה, מתקני

מחזור וכו' של המסחר והמלון יהיו בקומת החניון, וכי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

34. 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.

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

36. שליחת הודעות לחלוקת המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

37. 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 והבניה תשכ"ה 1965.

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

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1451707
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	המסורה מכון ובתי תלמוד תורה(ע")
עורך התכנית:	ברין רבקה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	25/8/2025
כתובת	כפר נחום 16 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	280	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 3

תוספת בינוי במתחם המסורה לשימוש מגורים ומוסדות ציבור כדלקמן:
1. שינוי ייעוד מ-מגורים ג' ל- מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 5374.78 מ"ר מתוכם 4,238.56 מ"ר עיקרי (חלקם בתת הקרקע) ו- 1,136.22 מ"ר שירות המהווים 405% בניה
3. הגדלת מס' קומות מ-3 ל- 6 קומות וגג רעפים מוגבה
4. קביעת מס' יח"ד ל- 37
5. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	37	1326.94	100	405% בניה
סה"כ				5374.78
תיאור המצב הקיים				
חלק ממתחם וממבנה היסטורי גדול ורב חשיבות ששימש את ביה"ס תחכמוני. המבנה המקורי היה בן קומה אחת מעל קומת מרתף/בורות מים (קמרוכות) תת"ק ולו נוספה קומה עליונה מבניה מאוחרת וקלה שפגעה קשות באדריכלות המבנה ההיסטורי				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				

מתאר 62 קבעה ייעוד של אזור מגורים 3 (90% בניה ב- 3 קומות)			
היתרים: לא הופקו עפ"י המערכת			
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
בית ספר היסטורי, מראשוני הבניינים בסביבה ומבנה מרשים במיוחד. ביה"ס היה מעוז הפועל המזרחי והציונות הדתית בירושלים והתחנכו בו אלפי תלמידים, מסורתיים ודתיים כאחד. מבנה ביה"ס 'תחכמוני' ההיסטורי נוסד בשנת 1909 ועבר למשכנו במיקום זה ממזרח לשכונת מקור ברוך ההיסטורית בשנת 1929			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
טז. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני יז. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת יח. תכנית שכונתית – מע"ר צפון, מתחם לתכנון כולל יט. תקן חנייה עירוני - נמוך			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור מגורים עירוני תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה	לא התקבל

	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	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1451707 שכ' מקור ברוך, ירושלים . כללי -מדובר בתכנית המבקשת מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ברחוב כפר נחום. התכנית חלה בחלקה 280 בגוש 30069, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: • חלקה 280 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 2457/2021 רשומה מתאריך 05/2023. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: • סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש לשומה. • בדיקה מול תשריט התכנית: • בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון: חוות דעת לתכנית 1451707 במקור ברוך (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 9 של הוראות התכנית, וגרסה 3 של תשריט מצב מוצע)	
	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת מקור ברוך ברחוב כפר פינס וכחלק ממתחם שגבולתיו בן הרחובות כפר פינס-תחמוני-מנחם. גוש: 30069 חלקה 280. שטח התכנית 1.326 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית המתאר לירושלים, תכנית 62, אשר קבעה את זכויות הבנייה ל- 90% בנייה ו- 3 קומות. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לקבוע במבנה בית הספר ההיסטורי תחמוני 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת לשם הקמת 37 יחידות דיור. כמו כן מוצעים שטחי ציבור עבור גני ילדים ומעונות יום וכן בית כנסת. שטח עיקרי מבוקש: למגורים – 3,450 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,050 מ"ר שרות. בנוסף מבוקשים 600 מ"ר עבור שטחי חניה למבני הציבור (כולל בית הכנסת) – 789 מ"ר שטח עיקרי ו- 111 מ"ר שטח שרות 4. התייחסות לתכנית המוצעת: - התכנית המוצעת הינה תא שטח מתוך חטיבת קרקע בגודל של כ- 5.9 דונם. בתאריך 6.8.2017 ניתן היתר להריסת מבנים ובניית מבנים חדשים וחזוק מפני רעידות אדמה, מכח תמא 38 ותכנית 10038. ההיתר אפשר הקמה של 130 יחידות דיור. טרם אישור ההיתר האמור חלה בשטח תכנית 62 אשר קבעה את היעוד למגורים 3 ובפועל היה קיים במקום בית ספר מהמחצית הראשונה של המאה הקודמת. מאחר ותוספת יח"ד היו מכח תמא 38 לא ניתנו כל הפרשות מבונות והבינוי של המתחם למעשה צמצם את שטח בית הספר. כעת התכנית המוצעת מבקשת להוסיף 37 יחידות דיור חדשות. השכונה סובלת ממחסור חמור בכל שירותי הציבור ובמוסדות חינוך בפרט ועם ביטול בית הספר המחסור גדל. לאור תוספת יחידות הדיור הפרויקט יצטרך לתת שטחים אחרים למוסדות חינוך – מעונות יום/גני ילדים ובית כנסת, שימושים אשר הוצגו בתב"ע המוצעת. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - יש להטמיע בתכנית המוצעת 900 מ"ר להפרשות מבונות: הפרשה מבונה עבור מעון יום המסתכמת בשטח בנוי של 553 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות לכל כיתה תהייה חצר צמודה ורציפה. השטחים יהיו תואמים את השטחים המינמאליים עבור כל פונקציה בהתאם לדרישות משרד החינוך. השטח שבפרוגרמה הוא למעון עצמו, ללא קשר לשאר השטחים הנדרשים מעצם מיקומו. יש להוסיף הערה בהוראות התכנית לעניין זה. הפרשה מבונה עבור שטחים לטובת חברה, תרבות ופנאי בגודל של 350 מ"ר. השטח שבפרוגרמה הוא לשימוש החברתי עצמו, ללא קשר לשאר השטחים הנדרשים מעצם מיקומו. יש להוסיף הערה בהוראות התכנית לעניין זה. - לאור העובדה כי בעבר לא ניתנו במתחם שטחי ציבור ולאור נתוני הפרויקט אנו סבורים כי יש להראות פתרון עבור בית כנסת בגודל 350 מ"ר שטח עיקרי. אנו סבורים כי הקצאתו במסגרת השטחים הפרטיים, ולא כשטח ציבורי להפקעה, תיטיב עם דיירי הפרויקט ותבטיח את השרות הנ"ל ובסמוך למקום מגוריהם. - באחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הבאים: מעון יום, שטחי חברה, תרבות ופנאי כגון מנהל קהילתי ובית כנסת. - יש לחדד בהוראות התכנית, סעיף 4.1.2, כי שטחי המעונות והשטחים לחברה, תרבות ופנאי יעברו לבעלות עיריית ירושלים ובית הכנסת יישאר בבעלות הדיירים. - יש לתקן הוראות התכנית סעיף 4.1.2 ששטחי הציבור לטובת מעונות היום יכללו שטחי חצרות יהיו במפלס הכיתה הבנויה ובהתאם למדריך להקצאת שטחי ציבור. - בהוראות התכנית בסעיף 5 יש לציין את גודל שטחי החצרות.	

• בהוראות התכנית סעיף 5 בטבלה יש לציין את כל השטחים כשטחים עיקריים ובהערה לטבלה יש לציין כי ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לשטחי שרות. • בהוראות התכנית סעיף 5 יש לציין כי אם מומשו השטחים לטובת מעון היום ונשארו יתרות אלו יעברו לטובת שטחי חברה, תרבות ופנאי. • נספח הבינוי יתוקן ויצג את שטחי החצרות – כולל ציון גודל השטח. • נספח הבינוי יתוקן ויצג את שטחי המעון בהתאם לפרוגרמה סטנדרטית שבמשרד החינוך. • נספח הבינוי יתוקן ויצג את השטחים לטובת צרכי חברה תרבות ופנאי תוך ציון גודל השטחים. • נספח הבינוי יתוקן ויצג את המיקום ואת גודל השטחים לטובת בית הכנסת. • נספח הבינוי יציג גישה מוטריית נפרדת ונגישה למטבח בישול של מעון היום, בכפוף לפרוגרמה למעונות יום. • יש להוסיף בסעיף 4 להוראות התכנית את ההוראה הבאה "מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי יהא מחייב ויייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש." • יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית ולציין כי תבוצע הפרשה לצרכי ציבור של מעון יום בגודל של _____ מ"ר וכן הפרשה מבונה לצרכי חברה קהילה ופנאי בהיקף של _____ מ"ר שטח בנוי. • יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים. • יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. • באחריות עורך התכנית להוסיף סעיף להוראות התכנית, לפיו השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו ע"ש עיריית ירושלים ללא תמורה בעת רישום בית משותף. • יש להוסיף הערה בהוראות התכנית כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. • יש לתקן סעיף 7.2 מימוש התכנית ל- 7 שנים. • ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חנייה דפני קמיש	
לא התקבל	אדריכל העיר
החלטת וועדת שימור החלטות הוועדה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: א. שימור: למבנה ההיסטורי הקיים חשיבות היסטורית ואדריכלית גבוהה כמבנה אבן וקמרונות ויש לשמרם במלואו. יש להקפיד כי האלמנטים והפריטים האדריכליים הקיימים, שתועדו וסומנו בתיק התייעוד ישומרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה המוצע. יש להעביר נספח בינוי תואם לנספח הבינוי שהועבר למח' שימור, הכולל סימון כלל חלקי המבנה ההיסטורי כולל חלקים המיועדים להריסה ופירוט מילולי ברור מתאים.	שימור

1. שימור קירות וקמרונות: יש להציג את שימור חללי הקמרונות וכן כלל הקירות הנושאים הקיימים במלואם כפי שתואם. יש להציג באופן נכון וברור את הקמרונות הקיימים ואת הטיפול המוצע בהם כולל חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית מתאימה לענין היכולת לפתוח פתחים בקירות הנושאים של קמרונות אלו וכן היכולת לבצע חפירה/העמקה מתחת ליסודות הקמרונות הקיימים. • אין להציע הריסת קמרונות ו/או קירות נושאים קיימים בפנים המבנה. אין לפגוע בקירות המבנה ההיסטורי או לדקקם. • יש להציג עובי קירות ותקרות כראוי ולהגביה הרצפות שמעל לקמרונות באופן שיתאפשר שימור גגות הקמרונות בשלמותם וללא כל פגיעה בהם. • יש להגיש חו"ד הנדסית-שימורית (שתוטמע בתכנון המוצע ותהיה מחייבת) לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות היסטוריים קיימים. 2. שימור ושיקום חזיתות: יש להציג בתכנון המוצע את שיקום ושימור חזיתות המבנה ההיסטורי והפתחים ההיסטוריים המקוריים בהם, כולל משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) וכו', כפי שתואם עם מח' שימור. 3. שימור פרטי פנים: יש לשמור על פרטי הפנים שתועדו בתיק התיעוד כולל גרמי מדרגות קיימים, מעקות, גומחות, קרניזים וריצופים היסטוריים. יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח. 4. שימור קומת מרתף/בורות מים: לא יותר להרוס קמרונות קיימים במרתף. אין לחפור את קומת המרתף ההיסטורית הקיימת הכוללת חללי קמרונות ובורות מים כדי להרחיב ולהעמיק קומה זו לפני הגשת תיעוד משלים וראוי לחללי קמרונות אלו ולפני קבלת אישור מח' שימור ב. חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל וקמרונות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור. ג. הקשר מתחמי: 1. יש להגיש חזית/חתך סביבה כולל המפרט את יחס המבנה המוצע למבנים הסמוכים הצמודים במתחם. 2. יש להגיש תכניות מוצפנות. 3. יש להציג באופן ברור מהם המבנים/קירות הקיימים, קירות לשימור, קירות להריסה וקירות חדשים בהתאם למקובל. ד. גובה בינוי: יש להתאים את גובה הבינוי המוצע לגובה המבנה הצמוד לו (ממערב) ולהציע גג רעפים הממשיך את גג הרעפים הקיים (באותו גובה ובאותם שיפועים). ה. צמחיה בוגרת: בגבולות המגרש (מזרח) קיימים עצים בוגרים שיש להתייחס לשימורם ולסמנם לשימור במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור. ו. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. ז. עיצוב חזיתות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות	

ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי וליתר חזיתות המבנים במתחם, במיוחד אלו הצמודים למבנה המוצע. יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות. ח. ממ"דים: יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית/לחלונות הממ"דים במבנה הטורי השכן/צמוד. ניתן להציע פתח מאורך (או דמה). ט. מרפסות: יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24) לפיהן יש להרחיק מרפסות מפנית הבניין לפחות 40 ס"מ. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. י. גג רעפים: יש להציע גג רעפים הממשיך את גג הרעפים הקיים באותו גובה ובאותם שיפועים. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. יא. מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור. יב. שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב. יג. מינוי אדריכל שימור: לאור מורכבותו של המבנה המתחם וחשיבותו ההיסטורית, כל בקשה להיתר בניה תכלול אדריכל שימור המעורב בבקשה כבר משלב פתיחת תיק הבקשה. יד. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בסימון כמקובל (ולא רק חזיתות). טו. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים ההיסטוריים שייקבעו לשימור. טז. נספח הבינוי: יש לסמן את כל חלקי המבנה ההיסטורי הקיים לשימור ולהציגם כראוי בהתאם לסע' לעיל יז. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערכות בנקאית. יח תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח'

גננות-עצים ותכנון	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
תוספת יח"ד		
כלכלת היישוב/ הרשות:		תוספת הרבה זכויות יח"ד ללא מתן פתרון מספק לצרכי ציבור
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- קווי בניין:** יש להציע בתשריט ובנספחים הנלווים שני קווי בניין נפרדים: אחד למבנה לשימור, והשני למבנה החדש אשר יסומן באופן הבא: 6 מ' בצד הדרומי על מנת לשמור על 6 מ' בין מבנים, בצד הצפוני והמזרחי קו הבניין ייקבע בהתאם למצב המאושר בחלקות הסמוכות.
- בצד המערבי – מקובל כפי שהוצע.
- גובה הבינוי:** מספר הקומות יהיה 6 בהתאם לשכן ממערב. יותר גג רעפים ללא הגבהה. יש לצמצם את מספר הקומות בהתאם.
- תכנון:** קונטור הבניה החדשה יהיה המשכי למבנה לשימור, ולא כפי שמוצג בנספח הבינוי (בולט במיוחד בחזית הצפונית)
- מוצעים גשרים בקומות בין שני המבנים המובילים לקיר אטום. אין הגיון תכנוני בלהציע אותם והם אינם אופייניים לאזור, יש לבטלם ממסמכי התכנית.
- יש לבטל את סימוני קווי הבניין בנספח הבינוי ולסמן את השינויים המוצעים בהתאם למאושר כמקובל. כמו כן, יש להציג הקשר סביבתי בתכניות, חתכים ובחזיתות.
- הפרשות לצורכי ציבור:** התכנית המוצעת הינה תא שטח מתוך חטיבת קרקע בגודל של כ- 5.9 דונם .
בתאריך 6.8.2017 ניתן היתר להריסת מבנים ובניית מבנים חדשים וחיזוק מפני רעידות אדמה, מכח תמא 38 ותכנית 10038. ההיתר אפשר הקמה של 130 יחידות דיור.
טרם אישור ההיתר האמור חלה בשטח תכנית 62 אשר קבעה את היעוד למגורים 3 ובפועל היה קיים במקום בית ספר מהמחצית הראשונה של המאה הקודמת.
מאחר ותוספת יח"ד היו מכח תמא 38 לא ניתנו כל הפרשות מבונות והבינוי של

המתחם למעשה צמצם את שטח בית הספר.

כעת התכנית המוצעת מבקשת להוסיף 37 יחידות דיור חדשות. השכונה סובלת ממחסור חמור בכל שירותי הציבור ובמוסדות חינוך בפרט ועם ביטול בית הספר המחסור גדל. לאור תוספת יחידות הדיור הפרויקט יצטרך לתת שטחים אחרים למוסדות חינוך – מעונות יום/גני ילדים ובית כנסת, שימושים אשר הוצגו בתב"ע המוצעת.

על כן, עפ"י חו"ד מח' מדיניות תכנון, יש להטמיע בתכנית המוצעת 900 מ"ר להפרשות מבונות:

- הפרשה מבונה עבור מעון יום המסתכמת בשטח בנוי של 553 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות לכל כיתה תהייה חצר צמודה ורציפה. השטחים יהיו תואמים את השטחים המינימאליים עבור כל פונקציה בהתאם לדרישות משרד החינוך. השטח שבפרוגרמה הוא למעון עצמו, ללא קשר לשאר השטחים הנדרשים מעצם מיקומו. יש להוסיף הערה בהוראות התכנית לעניין זה.

-הפרשה מבונה עבור שטחים לטובת חברה, תרבות ופנאי בגודל של 350 מ"ר. השטח שבפרוגרמה הוא לשימוש החברתי עצמו, ללא קשר לשאר השטחים הנדרשים מעצם מיקומו. יש להוסיף הערה בהוראות התכנית לעניין זה.

-בנוסף לאור העובדה כי בעבר לא ניתנו במתחם שטחי ציבור ולאור נתוני הפרויקט, יש להראות פתרון עבור בית כנסת בגודל 350 מ"ר שטח עיקרישלא יינתן בהפרשה לצורכי ציבור. אנו סבורים כי הקצאתו במסגרת השטחים הפרטיים, ולא כשטח ציבורי להפקעה, תיטיב עם דיירי הפרויקט ותבטיח את השרות הנ"ל ובסמוך למקום מגוריהם.

8. יש להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הבאים: מעון יום, שטחי חברה, תרבות ופנאי כגון מנהל קהילתי ובית כנסת.

9. יש לחדד בהוראות התכנית, סעיף 4.1.2א, כי שטחי המעונות והשטחים לחברה, תרבות ופנאי יעברו לבעלות עיריית ירושלים ובית הכנסת יישאר בבעלות הדיירים.

10. יש לתקן הוראות התכנית סעיף 4.1.2א5 שטחי הציבור לטובת מעונות היום יכללו שטחי חצרות יהיו במפלס הכיתה הבנויה ובהתאם למדריך להקצאת שטחי ציבור.

11. בהוראות התכנית בסעיף 5 יש לציין את גודל שטחי החצרות.

12. בהוראות התכנית סעיף 5 בטבלה יש לציין את כל השטחים כשטחים עיקריים ובהערה לטבלה יש לציין כי ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לשטחי שרות.

13. בהוראות התכנית סעיף 5 יש לציין כי אם מומשו השטחים לטובת מעון היום ונשארו יתרות אלו יעברו לטובת שטחי חברה, תרבות ופנאי.

14. נספח הבינוי יתוקן ויציג את שטחי החצרות – כולל ציון גודל השטח.

15. נספח הבינוי יתוקן ויציג את שטחי המעון בהתאם לפרוגרמה סטנדרטית שבמשרד החינוך.

16. נספח הבינוי יתוקן ויציג את השטחים לטובת צרכי חברה תרבות ופנאי תוך ציון גודל השטחים.

17. נספח הבינוי יתוקן ויציג את המיקום ואת גודל השטחים לטובת בית הכנסת.

18. נספח הבינוי יציג גישה מוטורית נפרדת ונגישה למטבח בישול של מעון היום, בכפוף לפרוגרמה למעונות יום.

19. יש להוסיף בסעיף 4 להוראות התכנית את ההוראה הבאה "מיקום ההפרשה לצרכי

ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי יהא מחייב וייחוד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש."

20. יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית ולציין בו את ההפרשה הציבורית
21. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.
22. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
23. באחריות עורך התכנית להוסיף סעיף להוראות התכנית, לפיו השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו ע"ש עיריית ירושלים ללא תמורה בעת רישום בית משותף.
24. יש להוסיף הערה בהוראות התכנית כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
25. יש לתקן סעיף 7.2 מימוש התכנית ל- 7 שנים.
26. התייחסות מפורטת לשימור:

- למבנה ההיסטורי הקיים חשיבות היסטורית ואדריכלית גבוהה כמבנה אבן וקמרונות ויש לשמרו במלואו. יש להקפיד כי האלמנטים והפריטים האדריכליים הקיימים, שתועדו וסומנו בתיק התיעוד ישומרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה המוצע. **יש להעביר נספח בינוי תואם לנספח הבינוי שהועבר למח' שימור**, הכולל סימון כלל חלקי המבנה ההיסטורי כולל חלקים המיועדים להריסה ופירוט מילולי ברור מתאים.
27. **שימור קירות וקמרונות:** יש להציג את שימור חללי הקמרונות וכן כלל הקירות הנושאים הקיימים במלואם כפי שתואם. יש להציג באופן נכון וברור את הקמרונות הקיימים ואת הטיפול המוצע בהם כולל חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית מתאימה לעניין היכולת לפתוח פתחים בקירות הנושאים של קמרונות אלו וכן היכולת לבצע חפירה/העמקה מתחת ליסודות הקמרונות הקיימים.
28. אין להציע הריסת קמרונות ו/או קירות נושאים קיימים בפנים המבנה. אין לפגוע בקירות המבנה ההיסטורי או לדקקם.
29. יש להציג עובי קירות ותקרות כראוי ולהגביה הרצפות שמעל לקמרונות באופן שיתאפשר שימור גגות הקמרונות בשלמותם וללא כל פגיעה בהם.
30. יש להגיש חו"ד הנדסית-שימורית (שתוטמע בתכנון המוצע ותהיה מחייבת) לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות היסטוריים קיימים.
31. **שימור ושיקום חזיתות:** יש להציג בתכנון המוצע את שיקום ושימור חזיתות המבנה ההיסטורי והפתחים ההיסטוריים המקוריים בהם, כולל משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) וכו', כפי שתואם עם מח' שימור.
32. **שימור פרטי פנים:** יש לשמור על פרטי הפנים שתועדו בתיק התיעוד כולל גרמי מדרגות קיימים, מעקות, גומחות, קרניזים וריצופים היסטוריים. יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
33. **שימור קומת מרתף/בורות מים:** לא יותר להרוס קמרונות קיימים במרתף. אין לחפור את קומת המרתף ההיסטורית הקיימת הכוללת חללי קמרונות ובורות מים כדי להרחיב ולהעמיק קומה זו לפני הגשת תיעוד משלים וראוי לחללי קמרונות אלו ולפני קבלת אישור מח' שימור.
34. **חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית:** מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה

- מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל וקמרונות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
35. יש להציג באופן ברור מהם המבנים/קירות הקיימים, קירות לשימור, קירות להריסה וקירות חדשים בהתאם למקובל.
36. **צמחיה בוגרת:** בגבולות המגרש (מזרח) קיימים עצים בוגרים שיש להתייחס לשימורם ולסמנם לשימור במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור.
37. **קונסטרוקציה חדשה:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
38. **עיצוב חזיתות:** יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי וליתר חזיתות המבנים במתחם, במיוחד אלו הצמודים למבנה המוצע. יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות.
39. **ממ"דים:** יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית/לחלונות הממ"דים במבנה הטורי השכן/צמוד. ניתן להציע פתח מאורך (או דמה).
40. **מרפסות:** יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24) לפיהן יש להרחיק מרפסות מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
41. **גג רעפים:** יש להציע גג רעפים הממשיך את גג הרעפים הקיים באותו גובה ובאותם שיפועים. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
42. **מערכות ותשתיות:** מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.
43. **שימוש חוזר באבנים מפירוק:** בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.
44. **מינוי אדריכל שימור:** לאור מורכבותו של המבנה המתחם וחשיבותו ההיסטורית, כל בקשה להיתר בניה תכלול אדריכל שימור המעורב בבקשה כבר משלב פתיחת תיק הבקשה.
45. **תשריט:** יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בסימון כמקובל (ולא רק חזיתות).

46. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים ההיסטוריים שייקבעו לשימור.
47. **נספח הבינוי:** יש לסמן את כל חלקי המבנה ההיסטורי הקיים לשימור ולהציגם כראוי בהתאם לסעיף לעיל.
48. **תנאים להיתר:** אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
49. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
50. לתקן בסעיף 1.5.5 את סוג הגוש לשומא.
51. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
52. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: בבאות, איכות הסביבה, תברואה, מבני ציבור, חשמל, רשות העתיקות, תושייה, שפ"ע גננות.
53. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שימור, שלביות ביצוע, קווי בניין, גובה בניין ומספר יח"ד.
54. שלביות הביצוע תקבע להינף אחד עבור כל בניין .
55. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
56. יתווסף 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
57. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30069 חלקה 281
58. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	511ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	מנח"י באמצעות מוריה חברה לפיתוח
עורך התכנית:	סונבליק אלבויס אדריכלים
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	אל בארודי סמטה 8 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30607	93	לא
30607	94	לא
30607	95	לא
30607	99	לא
30607	103	לא
30607	104	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה הקמת שני מבנים לבתי ספר. בגרש למבנה ציבור ברחוב אל בארודי סמטה 8 בשכונת בית חנינה.

מצב קיים:
מגרש ריק מבינוי.

מוצע במסגרת התכנית.

1. מוצעים 14,300 מ"ר כוללים מעל הכניסה הקובעת עבור 2 מבני בתי ספר.
2. שני בתי ספר - סה"כ 18 כיתות כל אחד ואולם ספורט בינוי.
3. מוצע במבנה A - 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 7 עם אופציה לבניה בעתיד.
4. מוצע במבנה B - 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, וקומה 7 עם אופציה לבניה בעתיד.
5. מוצעת חניה בתחום הרחוב ומפרצי העלאה והורדת תלמידים.

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי:

תב"ע 1345164 מאושרת מה-4/11/2025.

תא שטח 1 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
שימושים מאושרים הינם חינוך, רווחה, דת, תרבות, או מוסדות קהילתיים.
מאושרים 16,800 מ"ר כוללים, מתוכם 14,300 מ"ר כוללים מעל הכניסה הקובעת ו-2500 מ"ר כוללים מתחת לכניסה הקובעת עבור חניה תת-קרקעית ומערכות טכניות לשימוש חינוכי.
7 קומות מעל הכניסה הקובעת.
החניה תהיה בתחום הדרך הסמוכה. ניתן יהיה לבחון הקמה של חניון תת קרקעי.
היתר הבניה הראשון יהיה לבית ספר כמאושר בתכנית 7828 א'.
מסמכי התכנית אינם כוללים נספח בינוי.
תכנית זו קובעת שתנאי בהליך הרישוי יהא, אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית.

תב"ע 7828 מאושרת משנת 2012

מגרש מס' 13 בייעוד שטח לבניין ציבורי.
שימוש מאושר במגרש זה הינו בי"ס יסודי.
מס' קומות מירבי יהיה 2 קומות.
אחוזי בניה 60% משטח המגרש נטו.

נכס עירוני

8697 קרקע לבניין ציבורי (לשימוש לבית ספר יסודי)

אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור: 28.9.2025

התכנית מקובלת.

אגף נכסי עירייה: 20.10.25

תכנית בינוי

תכנון יזום- מנח"י

מקום התכנית : אל ברודי סמטה 8, בית חנינא

בדיקת בעלויות ונכסים

בוצעה הפקעה 5 ו-7 לפי תב"ע 7828 א, י.פ. 2475 מיום 29/12/22

הערות הנכסים:

הקרקע הופקעה ע"פ סעיפים 5 ו-7. התכנית תואמת את מטרות ההפקעה.

אין התנגדות לקידום התכנית ככל ותואמת את הנחיות מנח"י ומבני ציבור.

חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון: 29.10.25

הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית בינוי 511ב' – בית חנינא

1. מיקום התכנית: רחוב אל בארודי סמטה 8, בית חנינא. גוש 30607 חלקות 93-95, 99, 103-104.

שטח 7,668 מ"ר.

2. מצב סטטורי: תכנית 7828 א'

מצב מאושר: שטח לבניין ציבור, מגרש 13.

מצב קיים: שטח פתוח לא מבונה.

3. המצב המוצע:

מדובר בתכנית להקמת שני בתי ספר, סה"כ 18 כיתות כל אחד ואולם ספורט בינוני. בתחום התכנית מקודמת תב"ע 1345164 המייעדת את השטח למבנים ומוסדות ציבורי לשימושים: חינוך, רווחה, דת, תרבות או מוסדות קהילתיים.

4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון:

- התכנית תואמת את השימוש המוצע בתב"ע, המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשרה בכפוף לאישור ותיאום מול מנח"י, מבני ציבור ואגף הספורט.

בכבוד רב,

אלימור לוי תעזי

מתכננת ערים

המחלקה למדיניות התכנון

אגף תושייה – צוות בקרת תכנון תנועה:

עבור בית ספר יסודי 18 כיתות+ בית ספר על יסודי 18 כיתות דרוש 54 מ"ח עפ"י התקן

מוצע 18 מ"ח עבור בית ספר יסודי+ 4 מפרצי הורדה

ומוצע 14 חניות (מיתוכם 2 נכים) עבור בית ספר על יסוד בהתאם לסעיף 14.6.3 י+ 5 מפרצי הורדה והעלאה.

תנאי לקבלת היתר בניה- אישור תכנית הסדרי תנועה במחלקת תושי"ה.

תנאי לאכלוס- ביצוע הכביש.

יועץ תנועה- יוסי שטרן.

גילי

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. התכנית מקובלת.

2. יש להציג טבלת שטחי בניה קריאה.

3. יש לציין שימוש לבית ספר ו/או שימושים אחרים ע"ג התכניות.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	514ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	מיכל ציזלר
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	הרב מוצפי סלמן 4 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30192	271	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התוכנית מציעה הקמת מבנה ארעי עבור ישיבה ותוספת קומות עבור ת"ת אחיזר ברח' סלמן מוצפי.

מצב קיים:

שטח ריק מבינוי.

- היתר 2023/0342.00 בתאריך 15/10/2024 – אושר 2 מבנים בבניה קלה עבור ישיבת מעוז חייל.
- היתר 2023/0342.01 בתאריך 06/05/2024 – אושר חפירה, דיפון וקירות תומכים ל-2 מבנים בבניה קלה עבור ישיבת מעוז חייל בתיק 342/2023.
- נכס עירוני מס' 5856 – מתנ"ס ישיבות.
- נכס עירוני מס' 5994 – בי"ס יסודי, גני ילדים ובית כנסת.

מוצע במסגרת התוכנית:

- מבנה א' – תוספת מבנה ארעי עבור ישיבה ברח' סלמן מוצפי.
תוכנית כוללת אולם ספורט בן קומה (בצד הרח' רגיאן גוגה) וישיבה בן 2 קומות (בצד הרח' סלמן מוצפי), סך השטח 974 מ"ר.
- מבנה ב' – תוספת 2 קומות מעל קומת כניסה עבור ת"ת אחיזר רח' סלמן מוצפי, סך שטח 1,440 מ"ר.

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי:

- תוכנית 3773 משנת 1989 – המגרש הוגדר בייעוד כ"שטח לבניין ציבורי".

- תוכנית 2022ב משנת 1983 – המגרש הוגדר בייעוד כ"שטח לבנין ציבורי", חלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים לבנין ציבור, תותר בניה רב-תכליתית במגרשים ושילוב מס' פונקציות בבנין אחד.

חוות דעת אגף נכסי עיריה:

תכנית בינוי – חלק מנכס 5994
המבקש מנח"ח
תוספת מבנה אירעי עבור ישיבה רחוב סלמן מוצפי בית וגן
תוספת קומות עבורת"ת אחיזר רח' סלמן מוצפי בית וגן
גוש/ חלקה 30192/271, בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 8,587 מ"ר.
הערות הנכסים
אין מניעה לקידום התכנית

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. יש לתאם את הקונטור בתצ"א עם קונטור של התוכנית.
2. יש לסמן בברור את המאושר ואת המוצע בתכנית בינוי זו, הן בחתכים, תכניות ובחזיתות.
3. הפתחים המוצעים בקומות החדשות יוצעו באותו מקצב של הבנין הקיים, ככל הניתן, בתאום תכנון העיר.
4. יש להשלים את חו"ד אגף תושי"ה.

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1351907
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	הויברגר אסתר חנה
עורך התכנית:	שולגסר אסתר נעמי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	27/08/2025
כתובת	האדמור מבוויאן 30 , הר נוף

עיקרי התכנית ומטרותיה

התוכנית מציעה תוספות שטחים לשם הרחבת בית פרטי קיים.

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים א'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה לשם הרחבת בית פרטי בהתאם לנספח בינוי.
3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה לשטח מירבי של - 454.8 מ"ר.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
28/09/2025	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: יש לצמצם את קו הבניין בתשריט על פי הבניין הקיים + התוספות ולבטל את קו הבניין הכללי המוצע בתשריט. המדיניות מאפשרת תוספת של 50 אחוז משטחי הבניה עיקריים המאושרים – יש לצמצם את שטחי הבניה העיקריים בהתאם לכך, ניתן לאפשר מעבר לזכויות בניה אלה, זכויות בניה עיקריות עבור הברכה התת קרקעית – יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם. יש למחוק את הסעיף מהוראות התכנית המציע אפשרות להסבת שטח השירות לעיקרי. יש להוסיף סעיפי שלביות ביצוע.

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. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-14.07.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. שליחת הודעות לחלקות 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. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל. הערות טכניות : יש להראות התרחקות מהבליטה של החזית המזרחית בניצב לגבול מגרש. יש לסמן להריסה בנספח הבינוי ובכל מסמכי התכנית את כל הקירות ופרטי הבינוי המוצעים להריסה. יש להוסיף בסעיף 7.2 זמן משוער לביצוע התכנית. יש לבטל את ההוראה בעניין חישוב עובי קירות שייבחן בשלב היתר הבניה .	

תיאור לתיקון החלטה

התוכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 28/09/2025, החלטת הוועדה הייתה **להפקיד את התוכנית בתנאים.**

בין היתר, הוחלט כי תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.

נבחן ונמצא כי המגרש אינו בתחום מודל העיר, לכן לא נדרש הטמעת המודל ויש לבטל את הסעיף כתנאי להפקדה.

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

המלצת מהנדס העיר	
	להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. מאחר והתכנית אינה בתחום מודל העיר, יש להסיר סעיף בהחלטת ועדה מיום 28/09/2025 כי תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל. 2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 28/09/2025 ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1367598
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	מלכה יוסף
עורך התכנית:	ירמיקי עודד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	25/12/2024
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.

- שינוי במערך ייעודי הקרקע משטח לבנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת למגורים.
- 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 הבנין לשם תוספת של שתי יח"ד חדשות.
- 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.
- תוספת 4 יח"ד חדשות.
- הגדלת מספר הקומות מ – 4 קומות מעל הכביש ל – 5 קומות מעל הכביש.
- קביעת קווי בנין לבניה.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבניה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/09/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

סעיף מספר 24 בהחלטת הוועדה 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." יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 4.8.25 ימשיכו לחול.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, 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 מבסת שטחי הבניה שאפשר לבקש בסמכות הוועדה המקומית, צריך יהיה לצמצם את הבינוי המוצע בתיאום מול מחלקת התכנון. גבול התכנית יכול 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	04/08/2025

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 נידוד 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 עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
להוריד מסדר היום לבקשת היזם	05/02/2025
להוריד מסדר היום לבקשת היזם	05/02/2025

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 4/8/2025, 10/9/2025, החלטת הועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים.

בהחלטת הוועדה מתאריך 4/08/2025 נרשם כי גבול התכנית יכול את חלקה 79 בשלמות. חלקה זו גדולה וכוללת מספר בניינים, בעוד שהתכנית מוצעת רק על בניין אחד הממוקם בקצה הדרומי של החלקה, ואין סיבה לכלול את כל 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, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1. סעיף 2 בהחלטת הוועדה מתאריך 4/8/2025 מבוטל – "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". במקומו יבוא – גבול התכנית יתואם עם מחלקת תכנון העיר. יקבע תא שטח נפרד למגרש החום והוראות התכנית המאושרת הרלוונטית יחולו עליו. 2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריכים 4/8/2025 , 10/9/2025 ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1340413
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	משה נאור
עורך התכנית:	זרביב שרה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	02.09.2024
כתובת	הרב אבוהב 7 , רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30192	177	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת שטחי בניה לדירה קיימת ותוספת יחד' דיור

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן : מאזור מגורים ב, מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן :
3. קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
4. קביעת בינוי לתוספת יח"ד בקומת גג , בהתאם לנספח הבינוי.
5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
6. תוספת יח"ד, סה"כ 11 יח"ד.
7. הגדלת שטחי הבניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
25/06/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : סעיף 1 בהחלטה מתאריך "סמכות – התכנית מציעה תוספת שטחים במסגרת סמכות מקומית ובהתאם לסעיף 62 א (א) (14), בנוסף מבוקשים שטחי שירות בתת הקרקע. " 09/102024 מבוטל. יש לתקן הוראות התכנית בהתאם, ולציין כי התכנית מקודמת ע לפי סעיף 62 א א לחוק. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 09.10.2024 ימשיכו לחול.

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מ חליט ים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : סמכות – התכנית מציעה תוספת שטחים במסגרת סמכות מקומית ובהתאם לסעיף 62 א (א) (14), בנוסף מבוקשים שטחי שירות בתת הקרקע. התכנית תציג חישוב שטחים (כולל טבלת שטחים המלווה נספח בינוי) מפורט לתוספת שטחים מכח כל סעיף בנפרד כך שיעמוד במסלול הסמכות המקומית. חניה- התכנית תציעה פתרון חניה נוסף בחניון הקיים אשר מאפשר מקום חניה עם גישה ישירה ולא חניה טורית, בכפוף לאישור אגף תושיה. את התוספת הקיימת בחזית הצפונית יש לסמן להכשרה, התקבלה הסכמה של הדייר להוסיף זאת למסמכי התכנית. דיורית מוצעת- יש לציין שטח דיורית, שטחה יהיה בין 25-50 מ"ר. יש לאפשר נגישות ברורה לממ"ד המוצע ב"ד המארכת. בהוראות התכנית יש לציין כי הדיורית איננה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת הרישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין (ניהול רישום) התש"ל-1969. בהוראות התכנית יש לציין כי מיקום הדיורית יקבע בשלב ההיתר בהוראות התכנית טבלה מס' 5- יש לרשום כהוראה לטבלה את מספר הדיוריות המקסימלי שיתאפשרו בשטח התכנית. גג המבנה- יש להנמיך גובה מעקה גג ל1.20 מ' כולל אזור בריכה על מנת להימנע ממראה של קומה שלמה אטומה. יש לצמצם גובה חדר יציאה מחדר מדרגות משותף עד למעקה גג מוצע בשימוש. ברכה- במידה ומדובר בשימוש פרטי של היח"ד המוצעת, גישה לברכה תהיה מתוך אותה דירה ולא מחדר מדרגות משותף. פיתוח- יש לתת התייחסות לעצים הקיימים בתחום המגרש ולסמנם בתכניות בהתאם למדידה וסקר עצים ולהציע את שימורם. יש להציע נטיעות חדשות. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית ואחורית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. חצרות קיימות כלפי רחוב גוגה רג'יואן. מכיוון ומדובר בגינות אשר אינן מוצמדות לדירות עפ"י היתר מאושר, יצומצם שטח חצרות "מוצמדות" לטובת שטחי גינון ונטיעת עצים כלפי רחוב גוגה רג'יואן. תתאפשר רצועה מגוננת הכוללת נטיעת עצים	09/10/2024

ברוחב כ-1.5 מ' כלפי רחוב בתאום מול מחלקת שפ"ע. הערות טכניות בהוראות התכנית יש לעדכן את השכונה לרמת שרת. בטבלה שבס' 1.6 יש לשנות את סוג היחס לתכנית 52894 מ'ללא שינוי 'ליהחלפה'. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת למספר יח"ד מספר קומות וגובה הבניה . להוסיף סעיף חיזוק מבנים לפי ת"י 413 נספח בינוי : יש לתאם מפלסי קומות של המבנה הקיים בין מפלסים מאושרים בהיתר. במפלס 6.24 – מוצע פיצול דירה- יש לסמן את השינויים בהתאם : מחיצות פנים להריסה ומחיצות מוצעות בהתאם. יש להציג קווי בניין, עצים קיימים, שטחי דירות קיים ומוצע וכד' כללי : תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה פירוק כל עבירות הבניה המסומנות בתכנית. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים . בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה . עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות. הערה : לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 . מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה .	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 9.10.2024, החלטת הועדה היתה:

1. "כי יש לתת התייחסות לעצים הקיימים בתחום המגרש ולסמנם בתכניות בהתאם למדידה וסקר עצים

ולהציע את שימורם. יש להציע נטיעות חדשות. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית ואחורית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. חצרות קיימות כלפי רחוב גוגה רג'ואן. מכיוון ומדובר בגינות אשר אינן מוצמדות לדירות עפ"י היתר מאושר, יצומצם שטח חצרות "מוצמדות" לטובת שטחי גינון ונטיעת עצים כלפי רחוב גוגה רג'ואן. תתאפשר רצועה מגוננת הכוללת נטיעת עצים ברוחב כ-1.5 מ' כלפי רחוב בתאום מול מחלקת שפ"ע".

2. "התכנית תציעה פתרון חניה נוסף בחניון הקיים אשר מאפשר מקום חניה עם גישה ישירה ולא חניה טורית, בכפוף לאישור אגף תושיה"

בעקבות תיאומים שנעשו וחוות דעת שהתקבלו יש לשנות סעיפים אלה.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן 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 :

1. יש להסיר את הסעיף לעניין פיתוח כלפי רחוב גוגה רג'ואן לעניין הוספת רצועת גינון בעומק כ-1.5 מ', ובמקום יש לקבוע בהוראות התוכנית כי גדרות יהיו בהתאם לאופי גדרות קיימים ובהתאם להנחיות מרחביות.
2. יש להסיר את הסעיף לעניין פתרון חניה עם גישה ישירה ולא חניה טורית, בכפוף לאישור אגף תושיה. תכנון החניה המוצע אושר על ידי מחלקת תושיה ומכיוון שמדובר בחניה טורית המשמשת אותה יח"ד, התכנון המוצע מקובל – על כן יש להסיר את הסעיף.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 9.10.2025 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	965962
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	כהן מירון
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	מסלול רכבת קלה הקו החום מצפון העיר למע"ר מזרח והעיר העתיקה. נקודת התחלה: מעבר קלנדיה דרך כביש 45 לשד' עטרות, דרך ביר נבאלה, כביש 21 לרח' הוטיקן, חוצה את רח' ג'סר א' נוצף לדרך רמאללה, ממשיך דרומה דרך צומת נווה יעקב לדרך בית חנינא עד שנפגש עם הקו האדום בצומת יקותיאל אדם. המשך הקו בדרך רמאללה. בצומת גבעת התחמושת מתוכננת שלוחה לכיוון מערב בשדרות לוי אשכול ועד קרל נטר. במשולש שער שכם הקו מתפצל מהקו האדום ופונה מזרחה לאורך חומת העיר העתיקה הצפונית עד לשער הפרחים.

גוש	חלקה	בשלמות
31298	22	לא
31298	31	לא
31298	23	לא
31299	20	לא
31298	25	לא
31299	23	לא
31299	7	כן
31299	27	לא
31299	30	לא
31299	5	כן
31299	32	לא
50004	999	לא
50007	999	לא
29510	27	לא
29510	28	לא
29510	26	לא
29510	30	לא
29510	42	לא
29510	44	לא
29510	32	לא
29510	31	לא
29510	135	לא
29510	145	לא
29510	133	לא
29510	153	לא

לא	1	31645
כן	2	31645
לא	64	31306
כן	1	31646
כן	2	31646
לא	3	31646
לא	4	31646
כן	5	31646
כן	15	31301
כן	11	31300
לא	41	31300
כן	9	31300
לא	8	31300
לא	41	31302
לא	40	31302
כן	35	31302
לא	51	31302
לא	56	31302
לא	50	31302
לא	34	31302
לא	31	31302
לא	189	29510
לא	17	29510
לא	18	29510
לא	21	29510
לא	196	29510
כן	45	29510
כן	82	29510
כן	83	29510
כן	141	29510
כן	143	29510
כן	137	29510
לא	175	29510
לא	176	29510
כן	147	29510
כן	117	29510
לא	172	29510
לא	24	29508
לא	23	29508
לא	1	31404

לא	193	29510
לא	191	29510
כן	151	29510
לא	139	29510
לא	171	29510
לא	165	29510
לא	164	29510
לא	122	29510
לא	29	29510
לא	20	29510
לא	114	30605
לא	110	30605
לא	112	30605
לא	113	30605
לא	115	30605
לא	166	30605
לא	999	50000
לא	999	50001
לא	999	50002
לא	999	50003
לא	999	50006
לא	999	50005
לא	1	30549
לא	30	30549
לא	92	30549
לא	907	30549
לא	903	30549
לא	12	30615
לא	13	30615
לא	14	30615
לא	16	30615
לא	38	31301
לא	34	31301
לא	35	31301
לא	36	31301
לא	20	29669
לא	24	29669
לא	6	29669
לא	33	30246
לא	13	30246

לא	8	30246
לא	35	30246
לא	21	30246
לא	39	30246
לא	918	30631
לא	263	30631
לא	262	30631
לא	261	30631
לא	260	30631
לא	259	30631
כן	258	30631
לא	250	30631
לא	265	30631
לא	264	30631
לא	902	30631
לא	266	30631
לא	267	30631
לא	268	30631
לא	252	30631
כן	276	30631
לא	269	30631
כן	271	30631
כן	272	30631
כן	273	30631
לא	270	30631
כן	275	30631
כן	274	30631
כן	257	30631
כן	999	30631
כן	998	30631
כן	997	30631
לא	1	31390
לא	2	31315
לא	3	31315
לא	4	31315
לא	3	31319
כן	2	31319
לא	31	30246
לא	4	31319
לא	51	29511

אל	39	29511
אל	52	29511
אל	34	29511
אל	85	29511
אל	93	29511
אל	96	29511
אל	901	30606
אל	5	30606
אל	4	30606
כן	1	30606
אל	2	30606
אל	3	30606
אל	11	30509
אל	47	30509
אל	42	30509
אל	171	30100
אל	179	30100
אל	117	30100
אל	172	30100
אל	145	30100
אל	146	30100
אל	125	30100
אל	126	30100
אל	66	30607
אל	218	30607
אל	65	30607
אל	9	30607
אל	10	30607
אל	11	30607
אל	136	30607
אל	107	30607
אל	106	30607
אל	12	30607
אל	37	30607
אל	14	30607
אל	16	30607
אל	17	30607
אל	18	30607
אל	23	30607
אל	200	30607

אל	68	30607
אל	219	30607
אל	212	30607
אל	32	30607
אל	35	30607
אל	38	30607
אל	80	30607
אל	12	30648
אל	203	30607
אל	30	30607
אל	29	30607
אל	11	30648
אל	14	30648
אל	8	30648
אל	21	30648
אל	24	30648
אל	13	30607
אל	84	30607
אל	50	30610
אל	258	30610
אל	49	30610
אל	51	30610
אל	127	30610
אל	65	30610
אל	81	30610
אל	17	30615
אל	18	30615
אל	6	31644
אל	3	31644
בן	7	31644
אל	8	31644
אל	2	31644
אל	1	31644
אל	96	30610
אל	223	30610
אל	247	30610
אל	97	30610
אל	108	30610
אל	98	30610
אל	109	30610

אל	255	30610
אל	254	30610
אל	252	30610
אל	250	30610
אל	253	30610
אל	911	30610
אל	110	30610
אל	249	30610
אל	79	30610
אל	199	30610
אל	39	30610
אל	222	30610
אל	190	30610
אל	225	30610
אל	221	30610
אל	224	30610
אל	112	30610
אל	114	30610
אל	5	30610
אל	24	30610
אל	902	30610
אל	200	30610
אל	115	30610
אל	72	30610
אל	212	30610
אל	906	30610
אל	3	30610
אל	2	30610
אל	1	30610
אל	29	30610
אל	904	30610
אל	903	30610
אל	113	30610
אל	4	30610
אל	244	30610
אל	111	30610
אל	907	30610
אל	208	30610
אל	905	30610
אל	10	30610

אל	18	30610
אל	116	30610
אל	119	30610
אל	106	30605
אל	905	30605
אל	904	30605
אל	138	30605
אל	137	30605
אל	131	30605
אל	906	30605
אל	908	30605
אל	132	30605
אל	134	30605
אל	135	30605
אל	128	30605
אל	130	30605
אל	129	30605
אל	901	30605
אל	912	30605
אל	125	30605
אל	111	30605
אל	914	30605
אל	122	30605
אל	907	30605
אל	902	30605
אל	107	30605
אל	109	30605
אל	200	30605
אל	15	30615
אל	227	30615
אל	3	30615
אל	5	30615
אל	226	30615
אל	4	30615
אל	913	30615
אל	9	30615
אל	904	30615
אל	945	30615
אל	20	30615
אל	6	30615

לא	263	30615
לא	10	30615
לא	11	30615
לא	27	31307
לא	1	31311

עיקרי התכנית ומטרותיה

הקמת רצועת מתע"ן שתשמש תוואי לרכבת קלה בירושלים - הקו החום ושלוחה של הקו הירוק (בשד' לוי אשכול) - כחלק מרשת קווי מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים).

1. שינוי יעוד לדרך מוצעת, מסילה ו/או טיפול נופי, גן לאומי, מתקנים הנדסיים, שביל, שטח ציבורי פתוח, ותחבורה.

2. קביעת תוואי לרצועת מתע"ן למסילות לרכבת קלה, לרבות מיקום מתקנים ותשתיות.

3. קביעת הוראות להקמת רצועת מתע"ן להקמת מסילות לרכבת קלה, לרבות מתקנים ותשתיות הדרושים להפעלתה, וכן כל עבודה נוספת נדרשת לשם הקמת, הפעלת ותחזוקת המתע"ן.

4. קביעת מיקום להקמת תחנות לרכבת קלה ("מסופי מתע"ן" בתכנית זו).

5. קביעת שטחי בניה וקווי בנין למתקנים הנדסיים לרבות חדרי טכניים, ומבני שירות, חדרי נהגים, מבני אבטחה, בריכות אגירה, מסופי מתע"ן, תחנות השנאה, הדרושים לתפעול התחבורה הציבורית.

6. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה, הרשאות או הודעה לתחילת עבודות מכוחה של תכנית זו.

7. קביעת הוראות לצמצום ומניעת מפגעים סביבתיים בעת התכנון המפורט לביצוע, לרבות בשלב הקמת המתע"ן ומתקניה ובשלב ההפעלה.

8. קביעת הוראות גמישות שיאפשרו שינויים בתנחות המסילה ומתקניה ובמיקום התחנות והמתקנים ההנדסיים.

9. קביעת הוראות לשטחי התארגנות הדרושים בשלב הקמת התכנית ופינויים עם תום העבודות.

10. קביעת הוראות להקמת מנהרות למעבר רכבת קלה.

11. קביעת הוראות לעוגני קרקע זמניים.

12. קביעת תוואי לשבילים לצורך מעברים ציבוריים.

13. קביעת הוראות לעניין הפקעה של קרקע לצרכי ציבור, לרבות הפקעה זמנית הנדרשת לצורך הקמת הדרך.

14. קביעת הוראות להקמת מתקני הנגשה לתחנות הרכבת הקלה.

15. קביעת הוראות בעניין הריסת קירות ומבנים.

16. קביעת הוראות בעניין טיפול בעצים בוגרים.

17. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

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
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
הנדון: חו"ד תכנית מס' 965962 – רק"ל – הקו החום כללי - מדובר בתכנית להקמת רצועת מתע"ן שתשמש תוואי לרכבת קלה בירושלים - הקו החום ושלוחה של הקו הירוק (בשד' לוי אשכול) - כחלק מרשת קווי מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים). התכנית חלה על החלקות הבאות: גוש מוסדר 29508 – חלק מחלקות 24,50. גוש מוסדר 29510 – חלקות 45,82-83,117,137,137,141,143,147,151 וחלק מחלקות 17-18,20-21,26-32,42,44,133,135,139,145,153,164-165,171-172,189,91,193,196. גוש מוסדר 29511 – חלק מחלקות 34,39,51-52,85,93,96,107. גוש מוסדר 30100 – חלקה 146 וחלק מחלקות 117,125-126,145,171-172. גוש מוסדר 30509 – חלק מחלקות 11,42,47. גוש מוסדר 31298 – חלק מחלקות 22,25,31.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

גוש מוסדר 31299 – חלקות 5,7 וחלק מחלקות 20,30,32.	
גוש מוסדר 31300 – חלקות 9,11 וחלק מחלקות 8 ו41.	
גוש מוסדר 31301 – חלקה 15 וחלק מחלקות 34-36,38.	
גוש מוסדר 31302 – חלקות 31,35 וחלק מחלקות 34,40-41,50-51,56.	
גוש מוסדר 31306 – חלק מחלקה 64.	
גוש מוסדר 31307 – חלק מחלקה 27.	
גוש מוסדר 31311 – חלק מחלקה 1.	
גוש מוסדר 31319 – חלקה 2 וחלק מחלקות 3-4.	
גוש מוסדר 31404 – חלק מחלקה 1.	
גוש מוסדר 31644 – חלקה 7 וחלקה מחלקות 1-3,6,8.	
גוש מוסדר 31645 – חלקה 2 וחלק מחלקה 1.	
גוש מוסדר 31646 – חלקות 1-2,5 וחלק מחלקות 3-4.	
גוש לא מוסדר 29669 – חלק מחלקות 6,20.	
גוש לא מוסדר 30054 – חלקות 7-8,26-30,65-66,97,104,125 וחלק מחלקות 6,18,20,24-25,33,60-64,70,87-96,98-103,112-115,121-122,124,126.	
- חלקות אלו נמצאות בתחום גושים חדשים 31730,31732-31733 הנמצאים בהליכי הסדר ולהם מפה ארעית.	
גוש לא מוסדר 30055 – חלקות 12-17,19-20,83/6 וחלק מחלקות 116,83/2.	
גוש לא מוסדר 30056 - חלק מחלקות 89,102/18,102/19.	
גוש לא מוסדר 30246 - חלק מחלקות 21,31,35,39.	
גוש לא מוסדר 30247 – חלק מחלקות 4-5,12,14.	
- חלקה 12 וחלק מחלקות 5,14 נמצאות בתחום גוש חדש 31825 בהליכי הסדר ולו מפה ארעית.	
גוש לא מוסדר 30648 – חלק מחלקות 8,11,14,21,24 וחלקות אלו נמצאות בתחום גוש חדש 31501 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.	
גוש לא מוסדר 30770 – חלק מחלקה 116.	

גוש לא מוסדר 31315 – חלק מחלקות 2-4. גוש לא מוסדר 31390 – חלק מחלקה 1. גוש בהסדר ירדני 30548 – חלק מחלקות 31-35, 41-42 וחלק דרך. גוש בהסדר ירדני 30549 - חלקת מחלקות 1,30,92 וחלקות דרך מס' פיקטיבי 903,907. גוש בהסדר ירדני 30555 – חלק מחלקות 3,5-8,29-30,40-45 וחלקות דרך. גוש בהסדר ירדני 30601 – חלק מחלקות חלקת דרך, 1-2,5-8,19,22-23,212 וחלקות 9-10 וחלקת דרך. גוש בהסדר ירדני 30604 – חלק מחלקות 78,83-84,92,184,270 וחלקות דרך. - חלקת הדרך נמצאת בתחום גוש חדש 31491 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. - חלקות 78,270 וחלקות הדרך שביניהן נמצאות בתחום גוש חדש 31499 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. גוש בהסדר ירדני 30605 – חלק מחלקות 106-107,109-115,122,125-126,128-132,134-135 וחלק מחלקות דרך מס' פיקטיבי 905,908,200. - חלק מחלקות 111,200 נמצאות בתחום גוש חדש 31506 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. גוש בהסדר ירדני 30606 – חלקה 1 וחלק מחלקות 2-5 וחלקת דרך מס' פיקטיבי 901. - חלקה 4 נמצאת בתחום גוש חדש 31529 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. גוש בהסדר ירדני 30607 – חלקה 10 וחלק מחלקות 12-14,16-18,23,29-30,32,35,37-38 106-107,65-66,68,80,84,106-107 וחלקות דרך מס' פיקטיבי 200,203,212,219. - חלקות 35,37-38 נמצאות בתחום גוש חדש 31544 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. - חלקות 13-14 נמצאות בתחום גוש חדש 31547 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. - חלקה 80 וחלק מחלקה 84 נמצאות בתחום גוש חדש 31864 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. גוש בהסדר ירדני 30609 – חלקה מחלקה 29 וחלקת דרך. גוש בהסדר ירדני 30610 – חלק מחלקות 1-5,10,18,24,29,39,49-51,65,72,79,81,96-98,108-116,119,127,190,199-200,208,212,221-225,244,247,250,252-255,258 וחלקות דרך 902-907,911.	

- חלקה 3 נמצאת בתחום גוש חדש 31572 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. - חלקה 18 נמצאת בתחום גוש חדש 31574 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. - חלקות 29,199 נמצאות בתחום גוש חדש 31575 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. - חלקה 81 נמצאת בתחום גוש חדש 31580 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. - חלקות 112,115 נמצאות בתחום גוש חדש 31571 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. - חלקה 116 נמצאת בתחום גוש חדש 31576 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. - חלקות 49,51,127 נמצאות בתחום גוש חדש 31579 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. - חלקות 190,222-223,224-225 נמצאות בתחום גוש חדש 31584 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. - חלקות 108,247,252-255 נמצאות בתחום גוש חדש 31582 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. גוש בהסדר ירדני 30614 – חלק מחלקות 255,257,264,298,303,306,310,312,316,319-320,323,333 וחלקות דרך. - חלקה 302 נמצאת בתחום גוש חדש 31603 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. - חלקות 310,312 נמצאת בתחום גוש חדש 31604 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. - חלקה 320 נמצאת בתחום גוש חדש 31605 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. גוש בהסדר ירדני 30615 - חלק מחלקות 3-6,9-18,20,226-227,263 וחלקות דרך מס' פיקטיבי 904,913,945. - חלקה 3 נמצאת בתחום גוש חדש 31744 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. - חלקות 9-10 נמצאות בתחום גוש חדש 31621 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. - חלקות 13,15,17 נמצאות בתחום גוש חדש 31628 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת. - חלקות 226-227 וחלק מחלקת דרך 913 נמצאות בתחום גוש חדש 31829 בהליכי הסדר ולו מפה ארעית. גוש בהסדר ירדני 30631 – חלקות 257-258,271-276,997-999 וחלק מחלקות 250,252,259-270,902,918 , חלקות במספרי 900 הינן חלקו פיקטיביות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: גושים מוסדרים: גוש 29508: - חלקה 24 נוצרו במפת גוש סופית. - חלקה 23 בוטלה בתצ"ר מס' אליפסה 3288/2023 הרשומה מתאריך 12/2024 ובמקומה נרשמה חלקה 50. גוש 29510:	

- חלקות 17-18,20-21,26-32,42,44-45 נוצרו במפת גוש סופית.
- חלקות 82-83 נוצרו בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 285/1957.
- חלקות 117,122,133,135,137,139,141,143,145,151,153,164-165,141-176 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 466/2005 הרשומה מתאריך 28.12.2008.
- חלקות 189,191,193 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 467/2005 הרשומה מתאריך 12.07.2009.
- חלקה 196 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1164/2011 הרשומה מתאריך 30.07.2018.
גוש 29511:

- חלקות 34,39,51-52 נוצרו במפת גוש סופית.
- בחלקה 51 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 286/2024 הכשרה לרישום מתאריך 01/2025.
- חלקות 93,96,107 נוצרו בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 314/1952.
- לא נמצא מידע לגבי גבולות חלקה 85.
גוש 30100:

- חלקה 117 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 464/1979 הרשומה מתאריך 05.05.1981.
- חלקות 125-126,145-146 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 367/1981 הרשומה מתאריך 10.06.1982.
- חלקות 171-172 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 231/1988 הרשומה מתאריך 07.05.1991.
גוש 30509:

- חלקה 11 נוצרה במפת גוש סופית.
- חלקות 42,47 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1100/2007 הרשומה מתאריך 04.02.2009.
גוש 31298:

- חלקות 22,25,31 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1179/2010 הרשומה מתאריך 22.06.2011.
גוש 31299:

- חלקות 5,7,20,30 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1178/2010 הרשומה מתאריך 22.06.2011.
- חלקה 32 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1184/2010 הרשומה מתאריך 27.06.2011.
גוש 31300:

- חלקות 8-9,11 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1180/2010 הרשומה מתאריך 22.06.2011. - חלקה 41 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1185/2010 הרשומה מתאריך 06.07.2011. גוש 31301: - חלקות 15,34-36,38 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1183/2010 הרשומה מתאריך 12.06.2011. גוש 31302: - חלקות 31,34-35,40-41,50-51,56 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1182/2010 הרשומה מתאריך 26.06.2011. גוש 31306: - חלקה 64 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 702/2015 הרשומה מתאריך 13.02.2019. גוש 31307: - חלקה 27 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 677/2020 הרשומה מתאריך 07.02.2021. גוש 31311: - חלקה 1 נוצרה במפת גוש סופית מתאריך 06.04.2009. גוש 31319: - חלקות 2-4 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 94/2012 הרשומה מתאריך 09.07.2012. גוש 31404: - חלקה 1 נוצרה במפת גוש סופית מתאריך 27.08.2015. גוש 31644: - חלקות 1-3,7-8 נוצרו במפת גוש סופית מתאריך 15.03.2023. גוש 31645: - חלקות 1-2 נוצרו במפת גוש סופית מתאריך 15.03.2023. גוש 31646: - חלקות 1-5 נוצרו במפת גוש סופית מתאריך 02.04.2023.	

גושים לא מוסדרים:	
גוש 29669:	
- חלקות 6,20 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 469/2005 הרשומה מתאריך 14.01.2010.	
גוש 30246:	
- חלקות 21,31,35,39 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 233/1988 הרשומה מתאריך 07.05.1991.	
גוש 30247:	
- חלקות 4-5,12,14 מוצגות במפת גוש לא סופית.	
גוש 30054:	
- חלקות 6-8,18,20,24-30,33,60-66,77,87-104,112-115,121-122,124-126 מוצגות במפת גוש שומה.	
- בחלקות 6,18,20,24-27,29,60-66,87-91,104,112-114,121-122,126 תצ"ר מס' אליפסה 1124/2006 הכשרה לרישום מתאריך 22.5.2008.	
- בחלקות 20,113-114,121 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 799/2017 הכשרה לרישום מתאריך 02.09.2020.	
גוש 30055:	
- חלקות 12-17,19-20,83/2,83/6 מוצגות במפת גוש שומה.	
- חלקה 116 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 168/1961.	
- בחלקה 116 וחלק מחלקה 83/6 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 987/2011 הכשרה לרישום מתאריך 22.04.2012.	
גוש 30056:	
- חלקות 89,102/18,102/19 מוצגות במפת גוש שומה.	
- חלקה 89 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 337/1941.	
גוש 30648:	
- חלקות 8,11,14,21,24 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 534/1985 הרשומה מתאריך 11.11.1987.	
גוש 30770:	
- חלקה 116 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 703/2015 הרשומה מתאריך 15.04.2018.	

גוש 31315: - חלקות 2-3 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 658/2012 הרשומה מתאריך 23.09.2012. - חלקה 4 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1796/2013 הרשומה מתאריך 10.08.2014. גוש 31390: - חלקה 1 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1161/2011 הרשומה מתאריך 05.10.2014. גושים בהסדר ירדני: גוש 30548: - חלקות 31-35,41-42 וחלקת דרך מוצגות במפת גוש ירדני. - בחלקה 31 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 243/2019 הכשרה לרישום מתאריך 09/2019. - בחלק מחלקה 34 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1184/2013 הכשרה לרישום מתאריך 03.03.2013. - בחלקה 42 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 368/2005 הכשרה לרישום מתאריך 28.06.2005. ותצ"ר מס' אליפסה 2765/2019 הכשרה לרישום מתאריך 06/2020. גוש 30549: - חלקות 1,30,92 וחלקות דרך מס' פיקטיבי 903,907 מוצגות במפת גוש ירדני. - בחלקות 1,92 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1778/2022 הכשרה לרישום מתאריך 07/2023. - בחלקה 30 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 968/2018 הכשרה לרישום מתאריך 21.06.2018. גוש 30555: - חלקות 3,5-8,29-30,40-45 וחלקות דרך מוצגות במפת גוש ירדני. - בחלקה 3 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 183/2005 הכשרה לרישום מתאריך מתאריך - בחלקה 42 וחלקת דרך קיימת תצ"ר מס' אליפסה 715/2005 הכשרה לרישום מתאריך 21.12.2016. גוש 30601: - חלקות 1-2,5-10,19,22-23,212 וחלקות דרך מוצגות במפת גוש ירדני. גוש 30604:	

- קיימת מפת גוש ירדני. - בחלקות 77,159-164 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1246/2010 הכשרה לרישום מתאריך 16.11.2010. - בחלקות 64-72,78,84,156,262,265-266,269-670,272-276,279-280,283 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 701/2010 הכשרה לרישום מתאריך 29.09.2013. גוש 30605: - חלקות -106-107,109-115,122,125-126,128-132,134-135,137-138,166,200 וחלקות דרך 905,908 מוצגות במפת גוש ירדני. - בחלקה 106 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 334/2006 הכשרה לרישום מתאריך 16.1.2007. - בחלק מחלקה 109 ו-111 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1152/2012 הכשרה לרישום מתאריך 23.10.2012. - בחלקות 110-115,122,126,129-130,166 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1319/2007 הכשרה לרישום מתאריך 23.09.2009. - בחלקות 128,131-132,137-138 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2045/2008 הכשרה לרישום מתאריך 14.10.2009. - בחלקה 134 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1280/2017 הכשרה לרישום מתאריך 10/2020. - בחלקה 135 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 251/2016 הכשרה לרישום מתאריך 15.05.2016. גוש 30606: - חלקות 1-5,901 מוצגות במפת גוש ירדני. גוש 30607: - חלקות -10,12-14,16-18,23,29-30,32,35,37-38,65-66,68,80,84,106-107,200,203,212,219 מוצגות במפת גוש ירדני. - בחלקות 14,17,23 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 764/2009 הכשרה לרישום מתאריך 03.02.2016. - בחלקות 29-30 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 210/2006 הכשרה לרישום מתאריך 16.10.2007. - בחלקה 32 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2170/2018 הכשרה לרישום מתאריך 12/2018. - בחלקה 37 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1102/2004 הכשרה לרישום מתאריך 01.02.2005. - בחלקה 38 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 460/2022 הכשרה לרישום מתאריך 09/2022. - בחלקות 65-66,80,84 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1546/2014 הכשרה לרישום מתאריך 15.01.2015. גוש 30609: - חלקה 29 וחלקת דרך מוצגות במפת גוש ירדני.	

גוש 30610: - חלקות -98,108,96,81,79,72,65,51-49,39,24,18,10,5-1 וחלקות 116,119,127,190,199-200,208,212,221-225,244,247,250,252-255,258 דרך מוצגות במפת גוש ירדני. - בחלקה 2 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 570/2011 הכשרה לרישום מתאריך 05.09.2012. - בחלקה 4 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1444/2007 הכשרה לרישום מתאריך 29.06.2008. - בחלקה 5 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 839/2016 הכשרה לרישום מתאריך 17.07.2016. - בחלקה 29 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1367/2005 הכשרה לרישום מתאריך 23.12.2007. - בחלקה 49 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 751/2012 הכשרה לרישום מתאריך 07.08.2012. - בחלקה 50 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 81/2022 הכשרה לרישום מתאריך 03/2023. - בחלקות 65,127,190 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 597/2006 הכשרה לרישום מתאריך 24.05.2006. - בחלקה 72 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 262/2005 הכשרה לרישום מתאריך 21.04.2005. - בחלקה 98 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 324/2018 הכשרה לרישום מתאריך 02/2019. - בחלקה 111 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 806/2016 הכשרה לרישום מתאריך 02.08.2016. - בחלקה 113 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 593/2007 הכשרה לרישום מתאריך 22.10.2007. - בחלקה 115 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 263/2005 הכשרה לרישום מתאריך 19.12.2005. - בחלקות 190,225 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1302/2011 הכשרה לרישום מתאריך 14.12.2011. - בחלקה 200 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1087/2016 הכשרה לרישום מתאריך 02.08.2016. - בחלקות 221,224 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1498/2004 הכשרה לרישום מתאריך 01.12.2005. - בחלקה 223 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 3858/2022 הכשרה לרישום מתאריך 12/2023. - בחלקות 252-255 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 424/2016 הכשרה לרישום מתאריך 20.07.2016. גוש 30614: - חלקות 255,257,264,298,303,306,310,312,316,319-320,323,333 וחלקות דרך מוצגות במפת גוש ירדני. - בחלקה 264 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1418/2004 הכשרה לרישום מתאריך 28.07.2005.	

- בחלקות 298,333 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 596/2006 הכשרה לרישום מתאריך 24.05.2006. - בחלקה 306 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 198/2012 הכשרה לרישום מתאריך 21.02.2012. גוש 30615: - חלקות 227,263-226,220,18,9-3 וחלקות דרך מס' פיקטיבי 904,913,945 מוצגות במפת גוש ירדני. - בחלקה 3 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2161/2022 הכשרה לרישום מתאריך 11/2024. - בחלקה 4 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1187/2008 הכשרה לרישום מתאריך 01.12.2009. - בחלקה 11 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 598/2006 הכשרה לרישום מתאריך 24.05.2006. - בחלקה 15 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1549/2004 הכשרה לרישום מתאריך 30.06.2005. - בחלקה 17 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1865/2021 הכשרה לרישום מתאריך 05/2023. - בחלקות 20,226 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1176/2005 הכשרה לרישום מתאריך 26.09.2005. - בחלקות 226-227 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2073/2014 הכשרה לרישום מתאריך 30.11.2015. גוש 30631: - חלקות 999-997,918,902,270-259,252,250 מוצגות במפת גוש ירדני. - בחלקה 257 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 237/2022 הכשרה לרישום מתאריך 01/2023. יש לתקן את קבצי המדידה והתשריטים בהתאם להנחיות הבאות: גוש 29508: - יש להקים את גבולות חלקה 50 בהתאם לתצ"ר 3288/2023. גוש 29510: - יש לדייק את הקו הכחול שישב על קו הגבול בין נק' 6 עד לנק' 9 מתצ"ר 466/2005 שלא יחדור לחלקה 122. - יש לדייק את הקו הכחול שישב על קו הגבול בין נק' 97 עד לנק' 1755 ואת קו הקשת מנק' 1755 עד לנק' 1757 מתצ"ר 466/2005, שהקו הכחול לא יחדור לחלקות 175-176. גוש 29511: - יש לדייק את הקו הכחול שישב על קו הגבול בין נק' 7g לנק' 14n שבתצ"ר	

286/2024.	
גוש 29669:	
- יש לדייק את הקו הכחול שישב על קו הגבול מנק' 528 עד לנק' 47 מתצ"ר 469/2005 ושלא יחדור לחלקה 24.	
גוש 30100:	
- יש לדייק את הקו הכחול לפי קו הגבול מנק' 639 עד לנק' 640, מנק' 639 לנק' 638 ומנק' 638 לנק' 637 מתצ"ר 464/1979.	
- יש לדייק את הקו הכחול בהתאם לגבולות חלקה 146 מנק' 554 עד לנק' 48 מתצ"ר 367/1981 שיכלול את חלקה 146 בשלמות.	
- יש לדייק את הקו הכחול מנק' 11 עד לנק' 767, מנק' 767 לנק' 768 ומנק' 768 לנק' 793 מתצ"ר 233/1981 שהקו הכחול לא יחדור לחלקה 179.	
גוש 30246:	
- יש לדייק את הקו הכחול שלא יחדור לחלקות 8,12,33.	
גוש 30247:	
- יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30247 במקום גוש פיקטיבי 50002 בהתאם למפת גוש.	
גוש 30054:	
- יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30054 במקום גושים פיקטיביים -50000 50001 בהתאם למפת גוש שומה ותצ"רים 1124/2006, 799/2013.	
גוש 30055:	
- יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30055 במקום גושים פיקטיביים -50000 50001 בהתאם למפת גוש שומה.	
- יש לדייק את הקו הכחול בהתאם לגבולות חלקה ארעית [15] מתצ"ר 987/2011.	
גוש 30056:	
- יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30056 במקום גושים פיקטיביים -50000 50001 בהתאם למפת גוש שומה.	
גוש 30548:	
- יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30548 במקום גוש פיקטיבי 50003 בהתאם למפת גוש ירדני.	
- יש לדייק את גבולות תא שטח 144 בהתאם לגבולות חלקה ארעית [100] מתצ"ר 2765/2019.	

גוש 30549: - יש לדייק את הקו הכחול בהתאם לקו גבול מנק' b3 עד לנק' b4 ולפי הקשת מנק' b4 עד לנק' b5 מתצ"ר 1778/2022. - יש לתקן את גבולות תא שטח 151 בהתאם לגבולות חלקה ארעית [200] מתצ"ר 968/2018. גוש 30555: - יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30555 במקום גוש פיקטיבי 50003 בהתאם למפת גוש ירדני. - יש לדייק את הקו הכחול בתאי השטח המוגדרים כדרך מאושרת לפי הגבולות בין גוש 30548 לגוש זה. גוש 30601: - יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30601 במקום גוש פיקטיבי 50007 בהתאם למפת גוש ירדני. גוש 30604: - יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30604 במקום גוש פיקטיבי 50006 בהתאם למפת גוש ירדני. - יש לדייק את הקו הכחול שישב על קווי הגבול בין נק' 1 עד לנק' 10 בתצ"ר 1246/2010. גוש 30605: - יש לתקן במפת המדידה את מספרי החלקות הבאות: חלקה 914 לשנות לחלקה 111. חלקות 901-902,904,911-912 לשנות לחלקה 106. חלקות 907,910 לשנות לחלקה 122. חלקה 906 לשנות לחלקה 126. גוש 30607: - יש לדייק את הקו הכחול שישב על קו הגבול בין נק' k31 לנק' e72 מתצ"ר 764/2009. - יש לדייק את הקו הכחול שיכלול את חלקה 10 בשלמות ושלא יחדור לחלקות 9,11,136. - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על הגבולות המזרחיים של חלקות 9 ו152. - לדייק את הקו הכחול שישב על הקשת שבין נק' g15 עד לנק' g16 מתצ"ר	

210/2006. - יש לדייק את הקו הכחול שישב על הקשת מנק' גבול g7 עד לנק' g12 מתצ"ר 1102/2004. - יש לדייק את גבולות תאי שטח 57-59 ובהתאם את הקו הכחול לפי גבולות חלקות ארעיות [68], [69], [899] מתצ"ר 1546/2014. - יש לתקן במפת המדידה את מספר חלקה 218 לחלקה 65. גוש 30609: - יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30609 במקום גוש פיקטיבי 50004 בהתאם למפת גוש ירדני. גוש 30610: - יש לדייק את הקו הכחול שישב על קו הגבול בין נק' g16 עד לנק' g15 מתצ"ר 1367/2005. - יש לדייק את הקשת של הקו הכחול בהתאם לקשת מנק' g33 עד לנק' g32 מתצ"ר 597/2006. - יש לדייק את הקשת של הקו הכחול בהתאם לקשת מנק' g11 עד לנק' g12 מתצ"ר 262/2005. - יש לדייק את הקו הכחול שישב על קו הגבול בין נק' g2 עד לנק' g10 מתצ"ר 263/2005. - יש לדייק את הקשת של הקו הכחול בהתאם לקשת מנק' 39 עד לנק' b78 מתצ"ר 1302/2011. - יש לדייק את הקו הכחול שישב על קו הגבול בין נק' g341 עד לנק' g382 מתצ"ר 1087/2016. - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול המערבי של חלקה 249 ושלא יחדור אליה. גוש 30614: - יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30614 במקום גוש פיקטיבי 50004 בהתאם למפת גוש ירדני. גוש 30615: - יש לדייק את גבולות הקו הכחול בהתאם לקו הגבול מנק' h73 עד לנק' h74 ואת הקשת מנק' h74 עד לנק' h75 מתצ"ר 2073/2014. גוש 30648: - יש לדייק את הקו הכחול שישב על קווי הגבול בין נק' 1021 לנק' 1022, מנק' 1022 עד לנק' 353, מנק' 353 עד לנק' 357 ומנק' 357 עד לנק' 4079 מתצ"ר 534/1985. שהקו הכחול לא יחדור לחלקה 12. גוש 30770:	

- יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30770 במקום גוש פיקטיבי 50005 בהתאם לתצ"ר 703/2015 ושארית חלקה 76 מתצ"ר 1095/2012. - יש לדייק את קו הגבול לפי קו הגבול מנק' 3009 עד לנק' 3006 מתצ"ר 703/2015 שהקו הכחול לא יחדור לחלקה 98. גוש 31298: - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול שבין נק' 1901 עד לנק' 1902 ומנק' 1902 עד לנק' 1024 מתצ"ר 1179/2010 שלא יחדור לחלקה 23. גוש 31299: - יש לדייק את הקו הכחול שישב על הקשת שבין נק' 2234 לנק' 2242 ומנק' 2242 עד לנק' 2245 מתצ"ר 1178/2010 ושלא יחדור לחלקה 27. - יש לדייק את הקו הכחול שישב על הקשת מנק' 2236 עד לנק' 2238 מתצ"ר 1178/2010 ושלא יחדור לחלקה 23. גוש 31302: - יש לדייק את הקו הכחול שישב על הקשת מנק' 1709 לנק' 8, ועל קו הגבול מנק' e45 עד לנק' 417 ומהקשת מנק' 417 עד לנק' 419 מתצ"ר 1182/2010. - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על גבולות חלקה 31 ושיכלול אותה בשלמות. גוש 31319: - יש לדייק את הקו הכחול לפי קו הגבול בין נק' 401 לנק' 344, ומנק' 403 לנק' 404 מתצ"ר 94/2012. גוש 31646: - יש לתקן את הקשת של הקו הכחול בהתאם לקשת של חלקה 5 מנק' 3006 עד לנק' 116 ממפת הגוש א, לחילופין ליצור תא שטח בין הגבול של חלקה 5 עד לקו הכחול ביעוד דרך מוצעת. לאחר תיקון קבצי המדידה יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע: - יש לשנות את מס' חלקה 23 בגוש 29508 לחלקה 50. - יש להשמיט את חלקות 176-175, 122 מגוש 29510. - יש לציין את חלקה 107 מגוש 29511 ברובריקה 'מספרי חלקות בחלקן'. - יש להשמיט את חלקה 24 מגוש 29669. - יש להעביר את חלקה 270 מגוש 30631 לרובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'. - במקום גוש 50007 פיקטיבי יש לתקן לגוש 30601 ולציין את החלקות הבאות: תחת רובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן' – חלקות 9-10 וחלקת דרך.	

תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' – חלקות 1-2,5-8,19,22-23,212 וחלקת דרך. - יש להעביר את חלקה 31 מגוש 31302 לרובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'. - יש להשמיט את חלקות 23,27 מגוש 31299. - יש לשנות את סוג הגוש בגושים 30605,30606,30607,30610,30615,30549 מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. - יש להשמיט את חלקות 901-902,904,906-907 מגוש 30605 ולהכניס את חלקה 126 לרובריקה 'מספרי חלקות בחלקן'. - יש להשמיט את חלקות 9,11,136 מגוש 30607 ולהעביר את חלקה 10 לרובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'. - יש להשמיט את חלקה 23 מגוש 31298. - במקום גוש 50006 פיקטיבי יש לתקן לגוש 30604 ולציין את החלקות הנכנסות בתחום הקו הכחול. - יש להשמיט את חלקה 12 מגוש 30648. - יש לשנות את סוג הגוש בגושים 30509,31645 מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. - במקום גוש 50005 פיקטיבי יש לתקן לגוש 30770 ולציין את חלקה 116 ברובריקה 'מספרי חלקות בחלקן'. - יש להשמיט את חלקה 249 מגוש 30610. - במקום גוש 50004 פיקטיבי יש לתקן לגוש 30609 ולציין את חלקה 29 וחלקת דרך תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן'. - במקום גוש 50004 פיקטיבי יש לתקן לגוש 30614 ולציין תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' את החלקות הבאות: 255,257,264,298,303,306,310,312,316,319-320,323,333 וחלקות דרך. - במקום גוש 50003 פיקטיבי יש לתקן לגוש 30548 ולציין תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' את החלקות הבאות: 31-35, 41-42 וחלק דרך. - במקום גוש 50003 פיקטיבי יש לתקן לגוש 30555 ולציין תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' את החלקות הבאות: 3,5-8,29-30,40-45 וחלקות דרך. - יש להשמיט את חלקות 8,12,33 מגוש 30246. - יש להשמיט את חלקה 179 מגוש 30100 ולהעביר את חלקה 146 לרובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'. - במקום גושים 50000-50001 פיקטיביים יש לתקן לגוש 30054 ולציין את החלקות הבאות: תחת רובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן' – חלקות 7-8,26-30,65-66,97,104,125. תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' – חלקות 6,18,20,24-25,33,60-64,70,87-96,98-103,112-115,121-122,124,126. - במקום גושים 50000-50001 פיקטיביים יש לתקן לגוש 30055 ולציין את החלקות הבאות: תחת רובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן' – חלקות 12-17,19-20,83/6. תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' – חלקות 116,83/2. - במקום גושים 50000-50001 פיקטיביים יש לתקן לגוש 30056 ולציין את	

	החלקות הבאות: תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' – 89,102/18,102/19. - בגושים הירדנים/לא מוסדרים שלא הוקמו יכול להיות שוני בין החלקות המצוינות בחו"ד לבין החלקות שיכנסו בפועל לתכנית, בנוסף יש לעבור על הקו הכחול בתכנית ולדייק שלא יחדור ושישב במדויק על קווי גבול חלקות במקומות בהם הכוונה ללכת לפי תוואי גבולות החלקה. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-11.05.2020 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. 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 בבישים 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
מנהלת הרכבת הקלה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
21/07/2025	

1. מליאת הוועדה המחוזית קבעה בישיבתה מיום 03.02.2025 כי יש להכין תסקיר השפעה על הסביבה בעניינה של התכנית ופנתה אל המשרד להגנת הסביבה בבקשה להכנת הצעת הנחיות לעריכת פרקים ג-ה בתסקיר השפעה על הסביבה, וזאת בהתייחס לחלופה הנבחרת. 2. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 03.02.2025, הוועדה דנה בהצעת ההנחיות שהועברה על ידי המשרד להגנת הסביבה לעריכת פרקים ג-ה לתסקיר השפעה על הסביבה. 3. הוועדה מחליטה לאשר את הצעת ההנחיות בהתאם להמלצת המשרד להגנת הסביבה תוך בחינה נוספת של טיוב המרחב הציבורי בתחום הגן הלאומי סובב חומות.	
חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור/טל פרי/אסף שגיא, מתן נחום, ענת ישראלי, קיריל פקטה, יוחנן ויצמן, יעקב הלפרין, אילון ברנהרד/ליזה שיר, ישי טלאור, אבישי בר אושר/דוד שהמי/נטע כאנר/ נורית חומסקי. החלטה: 1. מליאת הוועדה המחוזית קבעה בישיבתה מיום 17.01.2022 כי יש להכין תסקיר השפעה על הסביבה בעניינה של התכנית ופנתה אל המשרד להגנת הסביבה בבקשה להכנת הצעת הנחיות לעריכת פרקים א-ב בתסקיר השפעה על הסביבה, וזאת לשם בחינת חלופות. בהמשך לכך, בישיבה מיום 02.05.2022 הוועדה החליטה לאשר את הצעת ההנחיות שהוגשו על ידי המשרד להגנת הסביבה לפרקים א-ב ופנתה אל מגישי התכנית להשלים את עריכת פרקים א-ב לתסקיר בהתאם להנחיות שניתנו. 2. במסגרת הדיון הנוכחי, הוצגה לוועדה הצעת מגישי התכנית להרחבת תחום התכנית, כך שהתכנית תכלול שטח להקמת דיפו בשכונת עטרות, תוואי רק"ל בשדרות לוי אשכול, ותוואי רק"ל ברח' סולטן סולימאן. נציגי מגישי התכנית הציגו לוועדה את הצורך בהוספת מקטעים אלה ותרומתם למערכת הרק"ל העתידית. 3. בהמשך לאמור, וטרם קבלת החלטה בעניין מקטעים אלה, הוועדה סבורה כי יש לעדכן את תסקיר ההשפעה על הסביבה בהתאם להרחבה המבוקשת בתחום התכנית.	04/12/2023

4. בהתאם לכך, הוועדה פונה לנציג המשרד להגנת הסביבה ומבקשת כי תוכן על ידו הצעה לעדכון ההנחיות שניתנו לפרקים א-ב לתסקיר השפעה על הסביבה, זאת בהתאם להרחבה המבוקשת של תחום התכנית. 5. מסמכי התכנית הכוללים את ההרחבה המבוקשת יועברו למשרד להגנת הסביבה. 6. הוועדה קוראת למשרד להגנת הסביבה להעביר את הצעת ההנחיות ללשכת התכנון בהקדם האפשרי ובהתאם להוראות התקנות. לאחר העברת הצעת ההנחיות התכנית תובא לדיון נוסף לפני הוועדה.	
חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, אבי בן צור, ענת ישראלי, דורון לביא, מתן נחום, חיים כהן, קיריל פקטה, אילון ברנהרד. החלטה: 1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 17.01.2022, הוועדה דנה בהצעת ההנחיות שהועברה על ידי המשרד להגנת הסביבה לעריכת פרקים א-ב לתסקיר השפעה על הסביבה, הכוללות גם הצעה להנחיות לבחינת חלופות מאקרו. 2. הוועדה מחליטה לאשר את הצעת ההנחיות בהתאם להמלצת המשרד להגנת הסביבה. 3. הוועדה פונה למגישי התכנית להשלים את עריכת פרקים א-ב לתסקיר בהתאם להנחיות שניתנו, תוך התייחסות לחלופות המוצעות, בהקדם ובהתאם למועדים הקבועים בתקנות על מנת שניתן יהיה להציגם בפני הוועדה לצורך בחירת החלופה המועדפת לקידום התכנית.	02/05/2022

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
במסגרת תכנון מערכת קווי הרכבת הקלה בירושלים, ליצירת מערך הסעת המונים יעיל בכל רחבי העיר לטובת תושבי העיר, ומבקרים, מוגשת תכנית לקביעת תוואי רכבת קלה – הקו החום. תוואי המסילה עובר מצפון העיר כפר עקב - מעבר קלנדיה, קרוב לאזור תעשייה עטרות, דרך שכונות מגורים בצפון העיר, דרומה עד לשער הפרחים במע"ר מזרח, שהוא מרכז עירוני עתיר מסחר ותעסוקה ואל העיר העתיקה. הקו עובר בשכונות בית חנינה ושועפט עד לרחוב יקותיאל אדם, שם הקו החום מתחבר לתוואי קו הרכבת הקלה הקיים – הקו האדום. מוצעת שלוחה שמסתעפת מערבה בשדרות לוי אשכול ועד לרחוב קרל נטר, אשר תחבר בין הקווים הקיימים והמתוכננים סביב גבעת התחמושת. במשולש שער שבם, מתפצל הקו מהקו האדום ופונה מזרחה לאורך החומה הצפונית של העיר העתיקה עד לשער הפרחים. בנוסף, התכנית מציעה אפשרות עתידית לחיבור מזרח – מערב בין הקו החום לאדום הקיים, והקו הצהוב המתוכנן. התכנית נדונה בוועדה המחוזית בתאריכים 2.5.22, 4.12.23, 3.2.25, 21.7.25. הועדה ביקשה להכין תסקיר השפעה על הסביבה ופנתה אל המשרד להגנת הסביבה בבקשה להכנת הצעת הנחיות לעריכת פרקים ג-ה, א-ב בתסקיר השפעה על הסביבה. הועדה אישרה את הצעת ההנחיות בהתאם להמלצת המשרד להגנת הסביבה תוך

בחינה נוספת של טיוב המרחב הציבורי בתחום הגן הלאומי סובב חומות.

עיריית ירושלים, באמצעות תכנית אב לתחבורה, היא מגישת התכנית.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לאשר את היותה מגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית על מנת להשלים את תכנון מערכת קווי הרכבת הקלה בירושלים, ליצירת מערך הסעת המונים יעיל בכל רחבי העיר לטובת תושבי העיר.