

תאריך: 3/6/2024

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2024/4
שתתקיים בתאריך	10/06/2024 - ד' סיוון תשפ"ד
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1		581850	קרית מנחם	התנגדויות	פינוי בינוי ברחוב פנמה 2 ו-6,	יהודה רחמים	ועדה מחוזית
2		817742	תלפיות מזרח	התנגדויות	פינוי בינוי מתחם המחותרות, ארמון הנציב ירושלים	בוני התיכון פינוי בינוי ירושלים (ארמון הנציב) בע"מ	ועדה מחוזית
3		1252162	תל ארזה, עזרת תורה	התנגדויות	תוספת בניה ותוספת קומות בבניין ברח' כי טוב 15, ירושלים.	דוד פוגל	ועדה מחוזית
4		1057355	תלפיות	התנגדויות	תוספת שימושים למוסד ברחוב קורא הדורות 26א	יונה לוי	ועדה מחוזית
5		1142397	כרם אברהם	התנגדויות	הרחבות ותוספת קומות ויח"ד ברח צפניה 46, כרם אברהם, ירושלים.	דוד צבי פורוש גליקמן	ועדה מחוזית
6		1203272	קרית משה	הפקדה	תוספת קומות ויח"ד בבניין ברח' שפרה 5 קרית משה, ירושלים	אפרים לוי	ועדה מקומית
7		1307362	גילה	הפקדה	שינוי מיקום חדר טרפו, מגרש 701, שכונת גילה מערב, ירושלים.	רמ"י	ועדה מחוזית
8		1263904	תל-ארזה	הפקדה	הרחבות דיור ותוספת יח"ד חדשה, אליעזרוב 7	רחל מרים אדלר	ועדה מקומית
9		1230200	פסגת זאב דרום	הפקדה	הרחבות דיור ותוספת בניה רח' רחמילביץ 142	יפה לוי	ועדה מקומית
10		1295948	גאולה	הפקדה	השלמת קומה והרחבות יח"ד קיימות ברח עמוס 24, ירושלים	אברהם רובינפלד	ועדה מחוזית

11	1276609	רוממה	הפקדה	"מוסדות מאורי צ'רנוביל" תובל 3, ירושלים.	מאורי צ'רנוביל	ועדה מחוזית
12	1276641	בוכרים	הפקדה	תוספת קומה לבית הכנסת "דרכי דוד", רח' תחכמוני 2, ירושלים	בית מדרש גבוהה להוראה ודיינות	ועדה מקומית
13	1244417	ארנונה	הפקדה	הריסה ובניה ברחוב עין צורים 18, ירושלים	שנהב התחדשות עירונית	ועדה מחוזית
14	1222611	סנהדריה	הפקדה	תוספות בניה וקומות עבור הרחבות יח"ד ועבור יח"ד חדשות ברח' מיכל 3	אברהם הורוביץ	ועדה מחוזית
15	1300458	בוכרים	הפקדה	מתחם מוסיוף	עמיחי ניימן	ועדה מחוזית
16	1295849	פסגת זאב	הפקדה	תוספת בנייה ברחוב יעקב יהושע 31, ירושלים.	יעקב קלימי קליצ'ה	ועדה מקומית
17	1258763	קרית היובל	הפקדה	צ'ילה 9	שלמה ישראלי	ועדה מקומית
18	1329085	שמואל הנביא	הפקדה	הארכת תוקף לתכנית מאושרת בשכונת שומרי אמונים, ירושלים	שומרי אונים	ועדה מחוזית
19	1181007	מקור ברוך	הפקדה	פינוי בינוי ברח' מלכי ישראל 59 ו- 61 ורח' תחכמוני 32 ירושלים	נופי שנלר	ועדה מחוזית
20	1270487	ואדי גוז	הפקדה	תוספת בניה מעל בניין קיים בשכ' ואדי אלגוז -	מחאסן חגאזי	ועדה מחוזית
21	1309954	בוכרים	הפקדה	תוספת קומות ברחוב יחזקאל 37, בוכרים, ירושלים	מוסדות אור החיים	ועדה מחוזית
22	1232859	פסגת זאב דרום	הפקדה	הרחבות דיור ותוספת יח"ד ברחוב דוד ניב 16, פסגת זאב, ירושלים	רמז יעקוב	ועדה מקומית
23	1324854	גאולים - בקעה	הפקדה	ראובן 12- חידוש תוקף	לירן בן שמש	ועדה מחוזית
24	1249572	בית צפפה	הפקדה	שני בניינים בני 10 קומות בשימוש מעורב, רח' דב יוסף, בית צפפה	ראיד לאפי	ועדה מחוזית
25	481ב	הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה	תכנית בינוי	תכנית בינוי לבית ספר דקלים	מנח"י באמצעות מוריה עיריית ירושלים	ועדה מקומית

26		1257104	רמות	תיקון החלטה להפקדה	הגדלת זכויות בניה ברחוב משעול היערה 19 בשכונת רמות	אורית אורלי זיו עשור	ועדה מקומית
27		1238633	נוה יעקב	תיקון החלטה להפקדה	תיקון לתכנית מס' מק/6743 ברחוב אשר גולאק	שלמה ידידיה נקי	ועדה מקומית
28		1184670	רמת אשכול	תיקון החלטה להפקדה	הרחבת יח"ד קיימת ברח' רמת הגולן 48 ירושלים	סטיבן צבי ויינרב	ועדה מקומית
29		1182468	רמות	תיקון החלטה להפקדה	הרחבות דיור ברח' פליקס פרנקפורטר 11-13 רמות	עדנה זליקוביץ	ועדה מקומית

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	581850
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	ברידמן יואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	30/09/2021
כתובת	פנמה 6, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	115	כן
30435	117	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/01/2024	בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 8/5/2023 ובהתאם לסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מבקשת להאריך את התקופה לטיפול בתכנית: 1. התכנית ממוקמת בשכונת קרית מנחם ברח' פנמה. שטח התכנית כ-7 דונם. התכנית מציעה פינוי בינוי של שני מבני שיכון ישנים ובניית 2 מבני מגורים בגובה של עד 30 קומות. סה"כ תוספת של 189 יח"ד. מגישת התכנית היא חברה יזמית פרטית. 2. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 13/9/2021. 3. התכנית נדונה מס' פעמים בוועדת המשנה להתחדשות עירונית, שהחליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר קבלת השלמות הן בנוגע להיקף ההפרשות לצרכי ציבור הנדרשות בתכנית והן בהיבטים תכנוניים שנדרשו לגביהם ראייה כוללת ולא נבחנו בתכנית. בשל כך הוחלט להפקיד את התכנית רק ביום 3/10/2022. 4. התכנית טרם הופקדה מאחר ולחברה היזמית לא היה את הרוב הדרוש להגשת תכנית

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשפ"א – 2021. לפיכך, התכנית תופקד בתחילת חודש ינואר 2024. 5. חשיבות התכנית – מדובר בתכנית פינוי בינוי המבקשת להקים 2 מבני מגורים חדשים (במקום מבנים ישנים) הכוללים חזית מסחרית לרוחב ותוספת שטח ציבורי מבונה. 6. לאור הנימוקים המצוינים לעיל, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30/12/2024.	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, אליעזר ראוכברגר, ענת ישראלי. החלטה: בהמשך להחלטת הוועדה מיום 3.10.22 הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים. בנוסף, הוצגו בפני הוועדה מספר שינויים נוספים שנערכו במסמכי התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון. לאחר בחינת השינויים הנוספים, הוועדה מחליטה כמפורט להלן: 1. בהתייחס לסעיף 8 בפרק מוסדות הציבור בהחלטה אשר קבע קו בניין 0 לכיוון יעודים ציבוריים נמסר לוועדה כי על מנת לתכנן חזית עירונית רציפה כלפי רחוב פנמה בתא השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור נקבע קו בניין לכיוון הדרך המוצעת המשכי לקו הבניין של המגדל המוצע (ולא קו בניין 0). 2. בהתייחס לסעיף 9 בפרק צרכי הציבור לפיו יקבע בהוראות התכנית "תנאי למתן היתר יהיה הגשת חוות דעת כתובה מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי לתוספת יחידות דיור מכוח התכנית". הוועדה תציין כי התכנית מציעה מגרש	08/01/2024

ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בהיקף של כ-2.3 ד' לשם מתן מענה לתוספת יח"ד המוצעת בתכנית. הוועדה תציין כי במסגרת הדיונים לעדכון ובקרה של תכנית האב, נבחנו באופן מעמיק ההיבטים הציבוריים, תוך קביעת שלביות לאישור תכניות, בד בבד עם הבטחת המענה הציבורי הנדרש. בהתאם לכך, סעיף זה יוסר מהוראות התכנית. 3. בהתייחס לסעיף 16 בהחלטה לעניין תוספת זכויות בניה מותנות עבור קרן תחזוקה. בהמשך לבדיקת הרשות להתחדשות עירונית ושמאי הוועדה, על מנת להבטיח תחזוקה ארוכת טווח למגדלים המוצעים בתכנית, תיקבע תוספת של שתי קומות ושטחי בנייה עבור 17 יח"ד אשר מימושן יהיה מותנה בכינונה של קרן נאמנות בהיקף של 13,000,000 ₪, שמטרתה הבטחת תחזוקת מנע, בלאי ושבר. בהמשך לאמור יקבעו בהוראות התוכנית סעיפים אשר יתנו את מימוש יח"ד אלה בכינונה של קרן התחזוקה ובהתאם להנחיית לשכת התכנון. 4. כן הוצגו בפני הוועדה טבלאות האיזון וההקצאה לתכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות האיזון וההקצאה. 5. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה 03.10.222 ובהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו. בשל פרק הזמן הארוך בו מקודמת התכנית, הוועדה קובעת כי החלטה זו תהיה בטלה בתום חודש מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. 6. בהמשך לפניית הוועדה המחוזית למועצה הארצית ביום 8.5.23 להארכת התקופה לפי סעיף	
--	--

109א' (ב)1 (1) לחוק לאישור התוכנית שבנדון עד לתאריך 02.01.2024. 7. הוועדה פונה בשנית ליו"ר המועצה הארצית בבקשה להארכת המועד לאישור התכנית, בהתאם לסעיף 109 לחוק, וזאת בשל התארכות התיאום של יזם התכנית עם בעלי הדירות במתחם, ובהתחשב בהמשך הליך התכנון הכולל הפקדה ושמיעת התנגדויות, הארכה מבוקשת לתשעה חודשים נוספים ממועד החלטה זו.	
** פניה למועצה הארצית להארכת התקופה לפי סעיף 109א' (ב)1 (לחוק התו"ב. התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 2021/9/13 ומועד 18 חודשים לטיפול התכנית חלף בתאריך 13.3.2023 . הוועדה פונה ליו"ר המועצה הארצית להאריך את התקופה כפי שנקבעה בסעיף 109א' (ב)1 (לחוק התכנון והבניה לאישור התוכנית שבנדון, ולצורך השלמת הליך אישורה עד לתאריך 2024.01.02.	08/05/2023
קוורום: שירה תלמי באבאי, דן קינן, אבי בן צור, אילון ברנהרד, אליעזר ראוכברגר החלטה: לאחר בחינת השינויים שנערכו במסמכי התכנית, הוועדה סבורה כי חלופת הבינוי החדשה תואמת את מדיניות הוועדה להתחדשות עירונית לשכונה, ומציעה שיפור ניכר של המרחב הציבורי בתחומה ובסביבתה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 07.02.22, ובהתאם למדיניות התכנון עבור המתחמים הכתומים בתכנית האב המאפשרת בניה בגובה העולה על 12 קומות, תוך שמירה על היקף יח"ד, ובכפוף לשיפור המרחב הציבורי והפרשת קרקע לצרכי ציבור, הוצגו בפני הוועדה חלופות הבינוי המציעות בניה גבוהה בחלק הצפוני והדרומי של התכנית, או ריכוז הבינוי בחלק הדרומי של התכנית, תוך הפרשה משמעותית של קרקע למגרש למבני ציבור בחלק הצפוני של התכנית. 2. לאחר בחינת חלופות הבינוי, ולאחר בחינת עמדת שמאי הוועדה בדבר היקף יחידות הדיור הנדרש לצורך הבטחת ישימות התכנית, הוועדה סבורה כי חלופה המציעה שני מבנים גבוהים בגובה עד 30 קומות בחלק הדרומי של התכנית היא חלופת הבינוי המיטבית. חלופה זו מציעה שיפור משמעותי של המרחב הציבורי באמצעות יצירת מגרש ששטחו כ-2.2 דונם למוסדות ציבור ושיפור משמעותי של הממשק בין הבינוי למגורים והמרחב הציבורי, בין היתר באמצעות הרחבת דרכים ופיתוח כיכר עירונית מגוננת תוך יצירת חזית עירונית רציפה ונגישה לרחוב, וזאת	03/10/2022

במקום דרך השירות והחניה הקיימת כיום לאורך רחוב פנמה. כן יצוין כי הבינוי מוצע במרחק של כ-70 מטרים מהקו האדום של הרכבת הקלה, אשר מועד הפעלתו צפוי להיות בשנת 2023, וכי ריכוז הבינוי בחלק הדרומי בסמיכות לציר הרכבת הקלה, ותבנית הבניה המוצעת תואמים את מדיניות הוועדה להעצמת הבינוי לאורך צירי הרק"ל.

3. יצוין כי הובא לידיעת הוועדה כי בהתאם להחלטה מיום 07.02.22 נעשה ניסיון לתיאום קידום תכנית משותפת של המבנים ברחוב פנמה 2,6 יחד עם הבניין בפנמה 4, עם זאת לא הושגה הסכמה בעניין זה.

4. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, הוועדה קובעת כי תחום התכנית יורחב מערבה, כך שיכלול את כל דרך השירות (חלקות 137 ו-141) תוך שינוי ייעודה לשטח ציבורי פתוח. יצוין כי הוועדה המקומית החליטה להצטרף לצורך זה כמגישת התכנית.

5. גבול התכנית הדרומי וגבול תא השטח למגורים, לרבות אופן העמדת הבניינים יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון ובהתאמה לקווי הבניין שנקבעו בתכנית המצרית (תכנית מס' 101-0621045), אשר הוחלט לאשרה והיא מצויה לקראת פרסום למתן תוקף. בהמשך לכך, יעוד הקרקע מעל תחום המנהרות יקבע בתיאום עם לשכת התכנון ותיקבענה הוראות בתכנית לשם הבטחת פיתוח מפלס הקרקע ככוכר עירונית מגוננת, רציפה והמשכית למפלסי המדרכות הסמוכות. מסמכי הבינוי המעודכנים יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.

6. בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה ובהתאם למדיניות הוועדה, מספר יחידות הדיור המוצע בתכנית יצומצם כך שהתכנית תציע 238 יח"ד, בשטח ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד (עיקרי ממ"ד). שטחי הבניה המוצעים יצומצמו בהתאם, ובהתאם לחוות הדעת של שמאי הוועדה. הבינוי יכלול שני בניינים בגובה של עד 30 קומות, בתוספת של עד שתי קומות טכניות. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

7. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, בדבר שילוב דיור מכליל בתכניות המציעות מעל 100 יח"ד, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. כן יקבע כי תותר הגדלה של 5% ממספר יחידות הדיור להקצאת דירות בגודל של עד 55 מ"ר.

8. על מנת להבטיח מופע ראוי של הבינוי המוצע, ייקבעו בהנחיית לשכת התכנון קווי בניין נפרדים ומחייבים, וזאת לשם יצירת מבנה המתאפיין בפשטות גיאומטרית ככל הניתן ללא שבירה של מעטפת החזית. בשל הקרבה למנהרות ההפרדה המפלסית בצומת אורה ועל מנת לאפשר גמישות בהעמדת המבנים, יותר קו בניין אחורי עד 3 מ'. כן יקבע בהוראות התכנית כי המרחק בין המבנים לא יפחת מ-12 מ' וכי תותר חריגה מקומית מקווי הבניין עבור מרפסות בשמונה קומות המגורים הראשונות ובלבד שהמרחק בין הבניינים בקומות אלו לא יפחת מ-10 מ' מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם, לרבות קביעת הוראות בעניין מרפסות בהתאם למדיניות התכנון של הוועדה.

9. תיקבענה בתכנית הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי רחוב פנמה, הבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית ותוך הבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע, לרבות קביעת הוראה כי פתרונות לאצירת אשפה בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

10. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין והחזית המסחרית. בנוסף יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוז שטחי מסחר או שטחים

ציבוריים לטובת מגורים, ותיקבע הוראת סטייה ניכרת גם בעניין זה.

11. יוטמעו הוראות לעניין עיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הביטחון לתכנית.

13. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתא השטח למגורים יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים, וכי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

14. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן טופס אכלוס למבני המגורים יהיה הריסת מבנה המגורים בחלקה 117 (פנמה 2). כן יקבע כי תאי השטח 11-12 יועברו לבעלות העירייה בהתאם להוראות האיחוד והחלוקה, לאחר הריסת המבנה הקיים בהם, וכתנאי לאכלוס מבני המגורים.

15. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים ולדרכים שבתחום התכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכי תנאי להיתר לאכלוס מבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.

16. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינה של תוספת זכויות בנייה מותנות עבור הקמת קרן תחזוקה למבנים הכלולים בתכנית. ככל שתוגש חוות דעת בעניין זה, הוועדה תשוב ותדון בתכנית טרם הפקדתה.

תנועה:

7. הוועדה קובעת כי הכניסה לחניון המוצעת בצדו המזרחי של רחוב פנמה תיקבע כזמנית בלבד, וזאת עד למימוש החניון העתידי בחלקה המצרית 116 (פנמה 4). לאחר השלמת החניון בחלקה 116 תבוטל הכניסה לחניון בצדו המזרחי של רחוב פנמה ובמקומה תוקם חזית מסחרית כלפי הרחוב. בסמכות מהנדס העיר לאפשר את המשך השימוש ברמפה הזמנית כך שתיקבע כקבועה.

8. תיקבענה בתכנית הוראות לפיהן תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתחום החניון להבטחת מעבר עתידי לחניון בחלקות המצרית מס' 118 ו-116. בתשריט ובנספח התנועה יסומן שטח זיקת ההנאה למעבר, ובהוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע שבסמכות מהנדס העיר לאפשר שינויים קלים במיקום זיקת ההנאה למעבר ביחס למוצג במסמכי התכנית, ככל שהדבר יידרש בהתאם לתכנון המפורט בשלב ההיתר. לשם הבטחת האמור, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום זיקת ההנאה לטובת החלקות המצריות בפנקסי המקרקעין.

3. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת הצורך בהרחבת זכות הדרך ברחובות הגובלים בתחום התכנית, לשם הבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטרים לפחות, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.

4. בשל חפיפה עם התכנית המצרית מס' 101-0621045 להפרדה מפלסית בצומת אורה, תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.

5. בהחלטת הוועדה מתאריך 7.2.22 נקבע כי תקן החניה למגורים בתחום

התכנית יהיה מופחת ויעמוד על 1:1, הוועדה סבורה כי יש לקבוע את תקן החניה למסחר כתקן מופחת לאור הסמיכות לתחנת הרכ"ל, וכי מספר מקומות החניה למגורים יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובהתייחס לעקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי הרכ"ל, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה.

9. אחד עשר מקומות החניה הציבוריים שבוטלו בחלקה 137 יוקצו בתחום החניון, כחלק מחניות האורחים המתוכננות. יקבע בהוראות התכנית כי אחד עשר מקומות חנייה מיועדות לתת מענה לדיירי חלקה 118, וזאת עד לאישורה של תכנית להתחדשות עירונית בחלקה 118 אשר תיתן מענה למקומות חנייה אלה בתחומה. לאחר מימושה של התכנית כאמור, אחד עשר מקומות החנייה האמורים יוגדרו כחניות אורחים.

10. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות הכנת תכנית צל תנועתית למצב הסופי, הכולל התחדשות עירונית גם בחלקות המצריות 118 ו-116, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו.

צרכי ציבור:

11. תא שטח 11 ייועד למבנים ולמוסדות ציבור ויותר בו שימושי חינוך, קהילה ורווחה, תרבות ודת. היקף הבינוי בתא שטח זה יהיה 320% בנייה מרביים, עד 6 קומות. קווי הבינוי יהיו 0 לכיוון יעודים ציבוריים אחרים ו-3 מ' כלפי המגורים.

9. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הגשת חוות דעת כתובה מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי לתוספת יחידות הדיור מכוח התכנית.

איכות סביבה:

10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, לרבות שילוב של הדמיות של הבינוי המוצע ונצפותו מכיוונים שונים.

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

12. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.

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

כללי:

14. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת התכנית ככוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ועריכת טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית אשר תאושרנה על ידי היועץ השמאי של הוועדה. מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, לרבות הטבלאות המתוקנות אשר יאושרו על ידי היועץ השמאי של הוועדה, יוצגו בפני

הוועדה כתנאי להפקדת התכנית. 15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית, לרבות הנחיות סביבתיות, הנחיות בינוי ותנועה, בהנחיית לשכת התכנון. 16. 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. 17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 19. 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, אילון ברנהרד החלטה: לשוב ולדון בדיון פנימי	19/09/2022
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: החלופה המוצעת הכוללת שני בניינים בחלק הדרומי של התכנית ושטח לבנייני ציבור בחלק הצפוני מקובלת. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם. למרות המנהרה הקיימת בתת הקרקע בסמיכות לפרוייקט התכנית תכלול בכל מקרה חלקה 141 (מסומנת בתוכנית כ-91) וחלקה 137, תבטל בהם את כל כביש השרות ותציע בשטחים אלה פיתוח שטח שיתמוך בבנייה החדשה. בכל מקרה יש להשאיר רוחב מדרכות מינימלי של 3.5 מ'. לא תותרנה חצרות פרטיות בהפניה לחזית הרחוב.	13/07/2022

יש להציג התכנות לשבילי אופניים בתיאום אגף תושייה.

ככל ויש צורך בקירות תמך, גובהם יתואם בשלב היתר הבניה בתיאום עם אדריכל העיר

יש להגיש נספח תנועה מלא בהתאם להנחיות מחלקת תושייה.

סביבה:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום לשביעות רצונה של המחלקה לאיכות הסביבה בנושאי מיקרו-אקלים, אקוסטיקה ורוחות.

יקבע בהוראות כי התוכנית כ הבניה תבוצע לפי לתקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.

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

יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. מבנה לשנאי יותר בתנאי שהוא טמון בקרקע בתיאום עם מהנדס העיר. בכל מקרה לא תותר הצבת תשתיות כלפי הרחובות, בהתאם להנחיות מרחביות.

שימושים ציבוריים:

בשטח הציבורי החדש המוצע ייקבעו שימושים של חינוך/דת/קהילה ורווחה/ תרבות .

יקבעו זכויות בניה בהוראות התוכנית ל- 320% ב-6 קומות עבור החלקה לשב"צ.

קווי בניין עבור שב"צ יהיו 0 כלפי דרך\זיקת הנאה ו-3 כלפי מגרשי המגורים.

תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים וכן אישור האגף למבני ציבור.

התכנית תיערך לפי פרק ג' סימן ז לחוק.

תנאי להיתר בניה של המגדל השני בתא השטח הדרומי יהיה הריסת הבניין הצפוני והעברת השטח המיועד לצורכי ציבור ע"ש עיריית ירושלים

התכנית מציעה מכפיל גבוה של יחידות דיור – יש לבחון תקן 21 ולצמצם את היקף הבניה הבניה בהתאם באמצעות הורדת קומות ולא צמצום תכסית.

קווי בניין מינימלי בין המגדלים ייקבע 12 מטר.

יש להוסיף לסעיף חלוקה ורישום את הסעיף: "השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית"...

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

כללי:

חזית מסחרית

לא יותר ניווד שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.

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

לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.

מייד עם אישור התוכנית יוגש תצ"ר לאישור הוועדה המקומית.

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

תנאי להיתר בניה יהיה אישור מנהל קהילה בעיריית י-ם את התכנית וההסכמים הרלוונטיים.

יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים

מרפסות מקורות המחושבות כשטח עיקרי לפי תקנות חישוב שטחים יכללו במניין שטחי הבניה העיקריים בטבלה 5. על כן, יש לבטל את הערה 6 בטבלה 5.

על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם לחו"ד מחלקת נגישות.

ככל שהתכנית מציעה איחוד וחלוקה, ללא הסכמת כל הבעלים, יש לערוך טבלאות איזון ולתאם זאת מול מחלקת היטלי השבחה ולצרף אותם למסמכי התכנית.

תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. במידה ותוך זמן זה, לא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש, התכנית תבוטל. המצב התכנוני המאושר יחזור כפי שהיה לפני אישור התכנית בנדון.

יש לבטל את סעיף 4.1.2.א כי בכל דירה יותרו מרפסות העולות על 14 מ"ר יש לרשום כי יותרו מרפסות מקורות עד שטח של 12 מ"ר לדירה.

הוועדה מבקשת כי לפחות 20% מהדירות יכללו מרפסות סוכה

יש לבטל את סעיף 4.1.2.א כי יותר בהיתר בניה להוסיף עד 15 אחוז יחידות דיור ללא צורך בפרסום הקלה.

יש לבטל את סעיף 4.2.2.א לעניין מי יבצע את הבניה בשטח הציבורי ועל חשבון מי .

יש לתקן אי התאמות במסמכים בין המסמכים השונים לעניין גודל השטח הציבורי והרחבת הדרך המוצעת בחלק הצפון מזרחי של התכנית. יש לשנות בתקנון התכנית את האיחוד וחלוקה לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה ולצרף טבלאות איזון בהתאם. השלמת חוות הדעת: מבני ציבור, אגף תברואה, חח"י, בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון-מים, חברת הגיחון ביוב וניקוז, רשות הארצית לכבאות והצלה, שפ"ע גננות, מוריה-התחדשות עירונית, המחלקה לעבודה קהילתית. שליחת הודעות לחלקה המצרנית 118 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.	
החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה לבחון את המשך קידום התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי בהתאם להחלטת מליאת הוועדה המחוזית מיום 13.07.2021, ניתן לבחון במתחם בנייה בגובה של למעלה מ-12 קומות, וזאת בכפוף לשיפור המרחב הציבורי והפרשת קרקע לצרכי ציבור בנוסף להפרשות מבונות. 2. הוועדה סבורה כי ניתן לבחון הצעה לבנייה גבוהה במתחם הכלול בתכנית, וזאת לאור מאפייני המתחם ובכפוף להקצאת שטח משמעותי לצרכי ציבור. 3. עם זאת, הוועדה תציין כי התכנית כוללת שני מבני שיכון וותיקים ברחוב פנמה 2 ו-6, ואינה כוללת את המבנה ברחוב פנמה 4, המצוי בין שני מבנים אלה. הוועדה סבורה כי המתחם הכולל את שלושת המבנים מהווה יחידה תכנונית אחת, ומשכך קיימת עדיפות לקידום תכנית על המתחם הכולל את שלושת המבנים. בהמשך לכך, הוועדה סבורה כי המתווה המוצע להתחדשות שאינו כולל את המבנה האמצעי אינו מיטבי, ואינו מביא לידי ביטוי את היתרונות התכנוניים של קידום תכנית בראייה מתחמית.	07/02/2022

4. הוועדה סבורה גם כי ההפרשה המוצעת בתכנית, למגרש המיועד למבני ציבור, אינה משמעותית דיה ביחס להיקף התכנית, דחוקה בחלק האחורי של הבינוי ובעלת גיאומטריה שאינה מיטבית. כמו כן, הקמת שני מבני המגורים המוצעים על החניון התת קרקעי הנדרש להקמתם, תוך הותרת המבנה האמצעי על כנו, עתידה לייצר קושי ביצועי שאינו מבוטל, להקשות על התחדשות עתידית של המבנה ברחוב פנמה 4 ולמנוע שדרוג כולל יותר של המרחב הציבורי. דברים אלו נכונים על אף "תכנית הצל" שהוצגה למתחם כולו המציגה היתכנות לכאורה להתחדשות המבנה באמצעות הקמת מגדל נוסף בין שני המגדלים המוצעים בתכנית.

5. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי לא ניתן לקדם את התכנית במתכונת המוצעת.

6. בהמשך לדברים שנמסרו במהלך הדיון, הוועדה סבורה כי ראוי למצות את הליך התיאום עם דיירי המבנה ברחוב פנמה 4 לשם הגשת תכנית על המתחם כולו.

7. עם זאת, וככל שהליך התיאום לא יצליח, הוועדה סבורה כי ניתן לבחון חלופת תכנון, אשר תאפשר קידום תכנית ראויה, גם ללא המבנה ברחוב פנמה 4, תוך ריכוז הבינוי למגורים בחלק הדרומי של התכנית, ויצירת מגרש בייעוד מבני ציבור, משמעותי יותר בגודלו ומיקומו, בחלק הצפוני של התכנית, וזאת בהתאם למפורט להלן:

8. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, שטח התכנית יורחב ויכלול חלק מחלקה 141 המיועדת לדרך, וזאת לשם ביטול של חלק מדרך השירות המקבילה לרחוב פנמה, אשר מהווה כפל כבישים מיותר. שטח הדרך יצורף למגרש 115 לשם יצירת מגרש בייעוד מגורים בשטח של כ-3 דונם. במגרש זה ימוקמו שני מגדלי מגורים מעל מסד הכולל חזית מסחרית והפרשות מבונות ככל הנדרש, בהתאם לחוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון.

9. מספר יח"ד יצומצם בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה.

10. מגרש 117 וחלק ממגרש 89 ייקבעו בייעוד לשטח למבני ציבור בשטח של כשני דונם.

11. יצוין כי התכנית כוללת איחוד וחלוקה, וכי הוועדה המקומית החליטה ביום 08.12.21 להצטרף כמגישת התכנית, וזאת לשם טיוב השלד הציבורי ברוח העקרונות המפורטים בהחלטה זו.

12. לאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, ונוכח מיקום התכנית בסמיכות רבה לתחנת רק"ל המצויה בשלבי הקמה במסגרת הארכת הקו האדום של הרק"ל, הוועדה קובעת כי תקן החניה למגורים בתחום התכנית יהיה מופחת, ויעמוד על 1:1. בנוסף תיקבענה חניות לאורחים בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.

13. חלופה כאמור תוצג לוועדה בדיון פומבי בתוך פרק זמן של כשלושה חודשים ממועד החלטה זו, וזאת לאחר תיאום לשכת התכנון, לרבות יועץ התנועה של הוועדה ויועצת הסביבה של לשכת התכנון, ועם היועץ השמאי של הוועדה לעניין היקף יח"ד הנדרש וטבלאות ההקצאה והאיזון, ולאחר קבלת המלצת הוועדה המקומית.

14. ככל ולא תתאפשר הצעת חלופת תכנון כאמור התכנית תיסגר והטיפול בה

יופסק, וזאת ללא צורך בקיום דיון נוסף בעניינה. חתימת יו"ר הוועדה חתימת מזכירת הוועדה תאריך החתימה:	
ירד מסדר היום	30/01/2022
החלטה לשוב ולדון בתכנית בדיון פנימי.	03/01/2022
ירד מסדר היום	19/12/2021
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: ישנה חריגה משמעותית ממדיניות תוכנית האב לעניין גובה הבניה . עם זאת, לאור מיקום התוכנית בסמוך לצומת מרכזי ולכניסה לשכונה ולאור הפרשת שטח ציבורי משמעותי, ניתן לקדם את התוכנית. בינוי, תנועה ונגישות: הועדה סבורה כי פתרונות המיגון של ממ"קים הוא פתרון שאינו מקובל ואינו ראוי ומגדיל את נפח הבניין על חשבון שטח הדירות, ולכן יש להציע פתרון ממ"דים, הועדה סבורה כי פתרון של ממ"ד הוא פתרון נכון לבנייני מגורים שנותן מענה גם למצבים בטחוניים והוא חלק בילתי נפרד מהדירה חלקה 141 (מסומנת בתוכנית כ-91) וחלקה 137 אינן מנוצלות כראוי וניתן לייעל את השימוש בהן. מקומות החניה הנמצאים בחלקה כעת משרתים את הדיירים הסמוכים. אלו יעברו לתת הקרקע והדרך תבטל, לכן יש לכלול אותם בקו הכחול של התכנית, לבטל את הכביש והחניה הקיימים ולשנות את הבינוי על פי המפורט; מקומות החניה הקיימים בקצה הדרך יתווספו לחניון התת קרקעי ותרשם בהם זיקת הנה לציבור (מדובר על כ 10 רכבים בלבד). בשטח שיתווסף כתוצאה מביטול הדרך וחניה, יש לבחון העמדת המבנה הדרומי על	08/12/2021

דופן רחוב פנמה. השטח שיוותר ממערב למבנה עד לגבול מבני המגורים הסמוכים ייועד לשב"צ. זאת כחלק מרצועה המשכית לשב"צ המוצע בתא שטח 11 ולזה שנראה בתוכנית הצל בחלקה 116 (במרכז). יתר ייעוד החניה הסובב את מבני המגורים מדרום ייועד לשב"פ (כלפי הצומת הראשי ורחוב פנמה) לצורך כך הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.

שינויים אלה יציעו ייעול של המרחב הציבורי בצורה מיטבית ויבטלו בביש חניה קיים.

בכל מקרה יש להשאיר רחוב מדרכות מינימלי של 3.5 מ'.

לא תותרנה חצרות פרטיות בהפניה לחזית הרחוב.

יש להציג התכנות לשבילי אופניים בתיאום אגף תושייה.

גובה קירות תמך יוגבל ל-3 מ' ויתוכננו בקווים ישרים ובתאום עם אדריכל העיר. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר.

התוכנית מציגה קירות תמך של קומת החניה העליונה לכיוון בתי המגורים שממערב. על כל מפלסי החניון להיות בתת הקרקע בלבד, ללא מופע על קרקעי כלל.

יש להגיש נספח תנועה מלא בהתאם להנחיות מחלקת תושייה.

סביבה:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום לשביעות רצונה של המחלקה לאיכות הסביבה בנושאי מיקרו-אקלים, אקוסטיקה ורוחות.

יקבע בהוראות כי התוכנית כ הבניה תבוצע לפי לתקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.

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

יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. מבנה לשנאי יותר בתנאי שהוא טמון בקרקע בתיאום עם מהנדס העיר. בכל מקרה לא תותר הצבת תשתיות כלפי הרחובות.

שימושים ציבוריים:

יש להקטין את זיקת ההנאה ולקרב את המבנה בתא שטח 1 לרחוב תוך שמירה על רחוב מדרכה מינימלי של 3.5 מ'. זאת תוך צמצום שטח זיקת ההנאה מחד והרחבת ייעוד מבנים ומוסדות ציבור מאידך. השטח החום יגדל בהתאמה לצמצום זיקת ההנאה.

יקבעו זכויות בניה בהוראות התוכנית ל- 320% ב-6 קומות עבור החלקה לשב"צ.

קווי בניין עבור שב"צ יהיו 0 כלפי דרך\זיקת הנאה ו-3 כלפי מגרשי המגורים.

יקבעו השימושים לשטח למבני ציבור עבור מבני חינוך /רווחה וקהילה כגון מעון יום, גני ילדים לשבת רווחה בקומות הראשונות ודת בקומות שמעל.

תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים וכן אישור האגף למבני ציבור.

התכנית תיערך לפי פרק ג' סימן ז לחוק.

יש להוסיף לסעיף חלוקה ורישום את הסעיף: "השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית"...

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

כללי:

חזית מסחרית

יש לבדוק את שטחי הבניה המוצעים בהתאם לתקן 21 ולצמצם את השטחים בתהאם.

לא יותר ניוד שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.

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

לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.

מייד עם אישור התוכנית יוגש תצ"ר לאישור הוועדה המקומית.

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

תנאי להיתר בניה יהיה אישור מנהל קהילה את התכנית וההסכמים הרלוונטיים.

יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים

יש לתקן את הערה 3 לטבלה 5 – הגדלת מספר יח"ד עד 10% בשלב ההיתר.

מרפסות מקורות המחושבות כשטח עיקרי לפי תקנות חישוב שטחים יכללו במניין שטחי הבניה העיקריים בטבלה 5. על כן, יש לבטל את הערה 6 בטבלה 5.

על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים

לבעלי מוגבלויות, בהתאם לחוו"ד מחלקת נגישות. ככל שהתכנית מציעה איחוד וחלוקה, ללא הסכמת כל הבעלים, יש לערוך טבלאות איזון ולתאם זאת מול מחלקת היטלי השבחה ולצרף אותם למסמכי התכנית. תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. במידה ותוך זמן זה, לא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש, התכנית תבוטל. המצב התכנוני המאושר יחזור כפי שהיה לפני אישור התכנית בנדון. השלמת חוות הדעת: מבני ציבור, אגף תברואה, חח"י, בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון-מים, חברת הגיחון ביוב וניקוז, רשות הארצית לכבאות והצלה, שפ"ע גננות, מוריה-התחדשות עירונית, המחלקה לעבודה קהילתית. שליחת הודעות לחלקה המצרנית 118 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 חסרה שורת סה"כ למגורים בטבלה 5. יש לסמן את כל העצים בשטח התוכנית לשימור\עקירה. יש להציג את בנספח התנועה והבינוי את חיבור הרמפות לכביש. לוודא מספרי חלקות נכונים במסמכים. למשל חלקה 91 בתוכנית היא חלקה 141 למעשה.	
** פניה למועצה הארצית להארכת התקופה לפי סעיף 109א' (ב1) (לחוק התו"ב. התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 13/9/2021 ומועד ה-18 חודשים לטיפול התכנית חלף בתאריך	

13.3.2023 . הוועדה פונה ליו"ר המועצה הארצית להאריך את התקופה כפי שנקבעה בסעיף 109א(ב1) (לחוק התכנון והבניה לאישור התוכנית שבנדון, ולצורך השלמת הליך אישורה עד לתאריך 02.01.2024.	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, אליעזר ראובברגר, ענת ישראלי. החלטה: בהמשך להחלטת הוועדה מיום 3.10.22 הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים. בנוסף, הוצגו בפני הוועדה מספר שינויים נוספים שנערכו במסמכי התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון. לאחר בחינת השינויים הנוספים, הוועדה מחליטה כמפורט להלן: 1. בהתייחס לסעיף 8 בפרק מוסדות הציבור בהחלטה אשר קבע קו בניין 0 לכיוון יעודים ציבוריים נמסר לוועדה כי על מנת לתכנן חזית עירונית רציפה כלפי רחוב פנמה בתא השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור נקבע קו בניין לכיוון הדרך המוצעת המשכי לקו הבניין של המגדל המוצע (ולא קו בניין 0). 2. בהתייחס לסעיף 9 בפרק צרכי הציבור לפיו יקבע בהוראות התכנית "תנאי למתן היתר יהיה הגשת חוות דעת כתובה מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי לתוספת יחידות הדיור מכוח התכנית". הוועדה תציין כי התכנית מציעה מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בהיקף של כ-2.3 ד' לשם מתן מענה לתוספת יח"ד המוצעת בתכנית. הוועדה תציין כי במסגרת הדיונים לעדכון ובקרה של תכנית האב, נבחנו באופן	

מעמיק ההיבטים הציבוריים, תוך קביעת שלביות לאישור תכניות, בד בבד עם הבטחת המענה הציבורי הנדרש. בהתאם לכך, סעיף זה יוסר מהוראות התכנית. 3. בהתייחס לסעיף 16 בהחלטה לעניין תוספת זכויות בניה מותנות עבור קרן תחזוקה. בהמשך לבדיקת הרשות להתחדשות עירונית ושמאי הוועדה, על מנת להבטיח תחזוקה ארוכת טווח למגדלים המוצעים בתכנית, תיקבע תוספת של שתי קומות ושטחי בנייה עבור 17 יח"ד אשר מימושן יהיה מותנה בכינונה של קרן נאמנות בהיקף של 13,000,000, שם שמטרתה הבטחת תחזוקת מנע, בלאי ושבר. בהמשך לאמור יקבעו בהוראות התוכנית סעיפים אשר יתנו את מימוש יח"ד אלה בכינונה של קרן התחזוקה ובהתאם להנחיית לשכת התכנון. 4. כן הוצגו בפני הוועדה טבלאות האיזון וההקצאה לתכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות האיזון וההקצאה. 5. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה 03.10.222 ובהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו. בשל פרק הזמן הארוך בו מקודמת התכנית, הוועדה קובעת כי החלטה זו תהיה בטלה בתום חודש מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. 6. בהמשך לפניית הוועדה המחוזית למועצה הארצית ביום 8.5.23 להארכת התקופה לפי סעיף 109א' (ב)(1) לחוק לאישור התוכנית שבנדון עד לתאריך 02.01.2024. 7. הוועדה פונה בשנית ליו"ר המועצה הארצית בבקשה להארכת המועד לאישור התכנית, בהתאם לסעיף 109 לחוק, וזאת בשל התארכות התיאום של יזם התכנית עם בעלי	
---	--

הדירות	במתחם, ובהתחשב בהמשך הליך התכנון הכולל הפקדה ושמיעת התנגדויות, הארכה מבוקשת לתשעה חודשים נוספים ממועד החלטה זו.
--------	---

תיאור חדש להתנגדויות

בשטח התוכנית שני מבני שיכון של 3 קומות ברחוב פנמה 2 ו-6, סה"כ 48 יח"ד כביש פנימי המגביל לרחוב פנמה והנרייטה סולד המשמש לחנייה

שטח התוכנית 6.7 ד'

התוכנית המופקדת מציעה הריסת 2 מבני מגורים והקמת שני מבנים חדשים כדלהלן

- התוכנית קובעת היקפי בינוי בתא שטח 1 למגורים על סך 59,716 מ"ר מתוכם עיקרי למגורים 27,160 מ"ר ו- 10,214 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, ו-21,500 מ"ר שרות מתחת. עיקרי למסחר 839 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. 1,535% בניה

- התוכנית קובעת תא שטח 11 למבנים ומוסדות ציבור בשטח 2.2 ד' עם היקפי בינוי בסך 7,240 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-5,000 מ"ר שרות מתחת

- קובעת מספר קומות ל-32 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-8 קומות מתחת

- קביעת מס' יחד"ל - 250 יח"ד (מכפיל 5.2) + 17 יח"ד עבור קרן תחזוקה, גודל דירה ממוצע (עיקרי+ ממ"ד 12 מ"ר ברוטו)- 110 מ"ר

- התוכנית קובעת ביטול דרך ומציעה במקום שצ"פ בשטח 706 מ"ר

- התוכנית קובעת בתחום החניון 11 חניות לחלקה 118

- תוכנית קובעת קומת מסחר בחזית לרחוב פנמה

התוכנית הופקדה בתאריך 09/02/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 09/04/2024 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות 31 התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מספר 1: מאיר שוקרון רחוב פנמה 2 דירה 8

1. לפי סיכום ראשוני עם היזם התוכנית כללה 2 מבנים אחד באיזור פנמה 2 ושני בפנמה 6 בגובה 14

קומות. לא מעוניין לגור בבניין מעל 14 קומות ולא בצמוד לכביש ראשי

2. לא מקובל כי יזם יחלק 15 יח"ד לפי שיקול דעתו

התנגדות מספר 2 : מורדכי מזרחי רחוב פנמה 9 דירה 11

1. לא מעוניין בפינוי בינוי, לא מעוניין לגור במגדל

התנגדות מספר 3 : צבי אשר רחוב פנמה 2 דירה 1

1. לא מעוניין לגור במגדל, לא רוצה שיעתיקו את מקום מגורי לאזור לפנמה 6

התנגדות מספר 4 : גילה אגמון רחוב פנמה 2 דירה 20

1. פגיעה בהסכם מקורי

2. לא מעוניינת לשנות מיקום מגורי ולעבור לדירה שלא תתאים לדרישותי.

3. מחסור במסחר

4. תוכנית יוצרת עומסי תנועה ניקוז כניסה/ יציאה מחניון לתוך מעגל תנועה

5. פגיעה באיכות חיים

התנגדות מספר 5 : רחל בלום, הנריאטה סולד גוש 30435 חלקה 118

1. אני בת 79 בעלת תו נכות לצמיתות. התוכנית תגרום להפרעות קשות של רעש ואבק ותפגע באיכות חיים שלי

2. לפי תוכנית כביש גישה לביתי יחסם דבר שיפגע בחניה ובגישה לביתי

התנגדות מספר 6: יפה אדר רחוב ניקרגואה 34 דירה 1

1. התוכנית תגרום להפרעות במהלך הבניה

2. התוכנית מבטלת חניות שכיום בשימוש הדיירים ומציעה חניות לא נגישות

התנגדות מספר 7 : דנה לאונב ניקרגואה 24 דירה 2

1. תוספת יח"ד תיגרום לעומסי תנועה ויקשה על גישה לבית חולים הדסה

2. תשתיות של השונה לא מותאמות לתוספת יח"ד ואוכלוסיה הצפויה

3. התוכנית תגרום לצפיפות וירידת ערך נכסי נדל"ן באזור

4. זיהום אוויר ואבק במהלך הבניה יפגעו באמי בת 70- המתגוררת איתי

5. התוכנית תגרום למצוקת חניה בשכונה ולפגיעה בהולכי רגל בעקבות כך

6. תושבי השכונה יאלצו לעזוב כי לא יוכלו לעמוד בדמי תחזוקה הגבוהים

התנגדות מספר 8 : סיגלית מלכה, ניקרגואה 32 דירה 1

1. לבניין שלנו אין חניה מסודרת לכן מתנגדים לביטול חניה בצמוד להנריטה סולד

התנגדות מספר 9 : משה פייק, 30435/97

1. בשל היותי נכה, ביטול חניות בבבויש פנימי של הנריטה סולד ימנע גישה לביתי

התנגדות מספר 10 : פנחס לוי רחוב ניקרגואה 42/2

1. מתגדים לביטול חניות בבבויש פנימי של הנריטה סולד ימנע גישה לביתי
2. התוכנית בעלת השפעה דרמטית ותביא לפגיעה באיכות חיינו מבחינת גישה לביתנו, חסימת נוף, אור, ועומסי תנועה עתידיים

התנגדות מספר 11 : יצחק שלום, רחוב ניקרגואה 42/1

1. מתנגדים לביטול חניות בבבויש פנימי של הנריטה סולד ימנע גישה לביתי ברשותי חניה פרטית הרשומה בטאבו במקום
2. תוכנית תיצור עומס תנועתי
3. שטחי מסחר מיותרים מאחר וקיים מרכז מסרתי ברדיוס 200 מ'

התנגדות מספר 12 : יהודית שושני, רחוב ניקרגואה 40/2

1. אני בת 89 במצב בריאות ירוד והתוכנית תגרום נזק לבריאותי במהלך העבודות
2. השכונה לא יכולה לעמוד בעומס תחבורתי הצפוי עקב הפרויקט הנ"ל ופרויקטים נוספים בשכונה
3. מתנגדים לביטול חניות בבבויש פנימי של הנריטה סולד בסמוך לבניין מגורי

התנגדות מספר 13 : ענת ליאור נחנאלי, רחוב ניקרגואה 40/6

1. התוכנית תחסום אור ואוויר לדירתי
2. תוספת לאוכלוסיה בשכונה תכביד על תחבורה ועל איכות חיים
- 3.

התנגדות מספר 14 : רוני חביליו, עין כרם

1. תשתיות באזור לא יעמדו בתוספת יח"ד של תוכניות למגדלים בקריית יובל וקריית מנחם
2. מאחר ונבנו מגדלים בודדים מתוך עשרות תוכניות מקודמות אין ניסיון כיצד בינוי זה יתפקד בירושלים בכלל ובשכונת קרית יובל וקרית מנחם בפרט
3. בניית מגדלים בקו רכס תפגע בקו הרקיע והנוף באגן עין כרם שהינו אתר תיירות ברמה עולמית. יש לשמור עליו ועל הנוף מסביב

4. בניית מגדלים של 30 קומות תפגע בנצפות מעין כרם לכיוון דרום ותיגרום לכשל תחבורתי בצומת אורה. במסגרת ועדת ערר לתוכנית בצומת ברכס לבן הופחת גובה המגדלים בצומת אורה ל-15 קומות בגלל שיקולי נוף ונצפות והקטנת עומס תחבורתי בצומת (למרות קו רכבת והרדה מפלסית המתוכננת במקום)
5. טרם נגמר דיון בתוכנית אב יובלים גנים.

התנגדות מספר 15 : סיגלית רוסו, רחוב ניקרגואה 38/3

1. פגיעה במהלך הבניה – בריאותית, רעש, ירידת ערך דירות, פגיעה באיכות החיים, תחבורתית
2. ריבוי יח"ד יביא לפגיעה בתשתיות

התנגדות מספר 16 : ישראל מימוני, רחוב ניקרגואה 40/4

1. ישנן הרבה מבוגרים בבניין ביניהם הורי, במהלך הבניה תהיה פגיעה נרחבת בדיירי בבניין שלנו – בריאותית, סביבתית, רעש, ירידת ערך דירות, פגיעה באיכות החיים, תחבורתית

התנגדות מספר 17 : אודט מימוני, רחוב ניקרגואה 34/5

1. אני אישה בת 86, הדירה נקנתה במחיר גבוה ממחיר השוק כדי שאוכל לחיות בקרבת משפחתי על מנת שיוכלו לסיעה לי
2. במהלך הבניה תהיה פגיע נרחבת – בריאותית, סביבתית, רעש, ירידת ערך דירות, פגיעה באיכות החיים, תחבורתית

התנגדות מספר 18 : לנינה דרגיצקי, פנמה 6 דירה 24

1. מתנגדת לבניין רב קומות ולחיים בצפיפות גבוה
2. מתנגדת למסחר

התנגדות מספר 19 : יוסף בן אברהם, פנמה 6 דירה 23

1. התוכנית לא תואמת לתוכנית עליה חתמתי – בניין של 14 קומות הפך ל-30 קומות
2. מתנגדים לבינוי של מגדל נוסף באזור פנמה 6 עבור פינוי בינוי של פנמה 2

התנגדות מספר 20 : סלומון פורמן , בעלים דירה 21 בפנמה 6

1. מתנגד לביניים רבי קומות ולבינוי עבור פנמה 2 במגרש פנמה 6 . גובה הבינוי ומיקום בחריגה להסכם החתום
2. מתנגד למסחר
3. מתנגד לממ"ק
4. התוכנית לא מספקת מספיק חניות כיום לכל דירה יש 2 מכוניות ותקן חניה של תוכנית 1:1
5. התוכנית תייצר עומס תחבורתי
6. בניית מגדלים מכער את הנוף והסביבה

התנגדות מספר 21 : הרצל צבי ראובן , פנמה 6 דירה 20

1. מתנגד לבניינים רבי קומות בשילוב שטח מסחרי ולבינוי עבור פנמה 2 במגרש פנמה 6
2. מסכים לתוכנית של 2 מבנים ב 12 קומות עם 4 יח"ד בקומה.
3. לא היה מענה לדרישות דיירים
4. התנהלות לא תקינה של נציג הדיירים שאינו מייצג את הדיירים אלא את היזם ,

התנגדות מספר 22 : יורם פחימה , פנמה 6 דירה 19

1. מתנגד לבניינים רבי קומות בשילוב שטח מסחרי ולבינוי עבור פנמה 2 במגרש פנמה 6
2. אין התנגדות לחידוש השכונה אבל לא בצורה כוחנית ושתלטנית

התנגדות מספר 23: גילבר בומן , פנמה 6 דירה 8

1. אני בן 85 ולא זומנתי ולדיונים שהתקיימו על התוכנית
2. התוכנית לא תואמת לתוכנית עליה נחתם חוזה
3. לא ידוע מפרט טכני כולל ממ"דים

התנגדות מספר 24 : חגית פרלמן , פנמה 6 דירה 14

1. מתנגדת לתוכנית במתכונתה החדשה, אין ממ"ד בדירה כפי שהובטח

2. גובה בניינים כפול על אותו שטח קרקע בניגוד לתכנון ראשוני עליו נחתם ההסכם עם היזם

התנגדות מספר 25 : יפית ויצמן , פנמה 6 דירה 13

1. התנגדות למגדל
2. 250 יח"ד יגרמו לעומס תחבורתי , בנוסף התוכנית מבטלת חניון ציבורי
3. שינוי התוכנית המקורית היה ללא הסכמת דיירים

התנגדות מספר 26 : חנה גרביאן , פנמה 6 דירה 12

1. מתנגדת לשינוי התוכנית הראשונית של בינוי 10-12 קומות עליה חתום החוזה
2. שינוי התוכנית היה חד צדדי מצד היזם ללא עירוב הדיירים
3. מתנגדת לבינוי עבור פנמה 2 במגרש פנמה 6
4. מתנגדת למסחר
5. מתנגדת לממ"קים בניגוד לתוכנית הראשונית בה הוצגו ממ"ד לכל דירה

התנגדות מספר 27 : עמרם חזן , פנמה 6 דירה 6

1. שינויים דרסטיים בין התוכנית הראשונית לתוכנית שהופקדה בוצעו ללא ידיעת חלק גדול של הדיירים
2. התנהלות לא תקינה ללא שקופה של היזם ונציג הדיירים

התנגדות מספר 28 : נתנאל בן שבת , פנמה 6 דירה 9

1. החוזה נחתם ב-2017 על בינוי של 15 קומות בלבד, תכנון של שני מגדלים של 32 קומות לא הוצג בשום שלב
2. מתנגד לבניינים רבי קומות בשילוב שטח מסחרי ולבינוי עבור פנמה 2 במגרש פנמה 6

התנגדות מספר 29 : ויוי דורי , פנמה 6 דירה 10

1. מתנגדת לבניינים רבי קומות ולבינוי עבור פנמה 2 במגרש פנמה 6

2. מתנגדת לממ"ק ולא ממ"ד
3. החוזה לא מפרט תמורות לדירה ועל דמי ניהול

התנגדות מספר 30 : מירה מאור , פנמה 6 דירה 11

1. לא מובן מה התמורה שאני מקבלת
2. בתכנון החדש אין ממ"ד בניגוד למה שהובטח
3. הדיירים לא עודכנו בשינויים של התוכנית המופקדת

התנגדות מספר 31 : יוסי חביליו

1. נפחי בניה לא מידתיים- התוכנית מציעה נפח בינוי של 254% בניה במקום 55% בניה קיימים
2. בניה מופרזת מבחינת גובה ומס' יח"ד,
3. בניית מגדלים על קו רכס פגיעה בקו הרקיע של אזור אגן עין כרם
4. בניית מגדלים של 30 קומות תפגע בנצפות מעין כרם לכיוון דרום ותיגרום לכשל תחבורתי בצומת אורה. במסגרת ועדת ערר לתוכנית בצומת ברכס לבן הופחת גובה המגדלים בצומת אורה ל-15 קומות בגלל שיקולי נוף ונצפות וגם מתוך שיקול של הקטנת עומס תחבורתי בצומת (למרות קו רכבת והרדה מפלסית המתוכננת במקום)
5. התוכנית כוללת 250 יח"ד ומתירה קיום דיוריות ב 20% מהיח"ד כך שבפועל ימספר יח"ד יהיה גדול בהרבה
6. התוכנית מתירה קומת גלריה בקומת מסחר ובקומת מגורים ראשונה ואחרונה כך שניתן יהיה להגדיל את מספר הגרים בכל יח"ד
7. בצמוד לתוכנית ישנו מרכז מסחרי- שטחי מסחר מיותרים
8. התוכנית שהופקדה שונה מתוכנית שהוצגה לדיירים ולפיה הצטרפו לפרויקט, חלקם לא היו מצטרפים לתוכנית הנוכחית
9. חשש שמגדל יצור תנאי מחיה אנטי חברתי ובסביבתי שתחזקתו יקרה ואיכות חיים בו ירודה
10. יש להשלים את הדיון בתוכנית אב יובלים גנים טרם המשך קידום תוכניות במקום.

התנגדות מספר 31 : קבוצת נתיב בית חדש בע"מ מטעם נציגות של זכויות ברחוב פנמה 4 בידי

עו"ד אייל שקיב

1. יש לכלול את חלקה 116 בתוך תוכנית מאחר ומממוקמת בתוך התוכנית המופקדת

2. בעקבות החלטת ועדה מ-7.2.2022 בדבר קידום תוכנית על כל המתחם פנינו ליזם וצוות תכנון לקידום תוכנית משותפת, פניות שלא זכו למענה ושיתוף פעולה
3. מצג שגוי של יזם תוכנית מופקדת בדבר חוסר שיתוף פעולה של פנמה 4 כפי שהוצג לוועדה ב-19.09.2022
4. מבקשים לצרף את החלקה לתוכנית ולקבוע אותה כמגרש נפרד ועצמאי לבינוי מבנה של 20 קומות לפחות 120 יח"ד לפחות לצד 300 מ"ר מסחר -130 מ"ר שטחי ציבור מבונים.
5. לחלופין לקבוע תוכנית צל המגדירה: קווי בניין, זכויות בניה, תמהיל ושימושים, גובה בניה ומס' קומות, שטח הפרשות ציבוריות מבונות, כניסה יציאה לחניון ללא תלות בבינוי בתא שטח 1 של התוכנית המופקדת
6. התוכנית המופקדת קובעת קו בניין של 3 מ' לכיוון חלקה 116 מרחק לא סביר בבינוי של 30 קומות, יש להגדיל קו בניין ל-10 מ' כדי לאפשר מרחק של 15 מ' בין הבניינים
7. סימון לחניון משותף יהיה אופציונלי בלבד ולא יהיה בו כדי לקבל היתר נפרד לכל תוכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בתנאים הבאים:

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי התוכנית מקודמת ללא שיתוף השכנים, ללא פיצוי הולם, ובהדרתם מהוועדות הקשורות. לאור העובדה שנספח חברתי שהוגש מעודכן לאוקטובר 2020 ושטרם הושלמה חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית, ולאור אחוז גבוה של אזרחים ותיקים, נדרשת בדיקה נוספת ומעמיקה של הנושא החברתי. לפיכך יש לקבוע תיאום עם המחלקה לעבודה קהילתית וקבלת חוות דעת עדכנית כתנאי למתן תוקף. תנאי להיתר בניה יהיה שליחת עדכון למיפוי האזרחים הותיקים במתחם ותיאום עם המחלקה לעבודה קהילתית.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין כי דיירים רבים התוך הפרוייקט אינם מעוניינים בו ומעוניינים בתכנית אחרת ללא מגדלים**, בבניה עד 15 קומות ובבנייה של שני מגדלים נפרדים אחד בכל חלקה- הוועדה המחוזית סברה כי החלופה הנכונה לקידום היא חלופה המציעה את שני הבניינים בחלק הדרומי ושטח ציבורי בחלק הדרומי -תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה

קבלת הסכמות על פי התקנות לתכנית החדשה.

3. לדחות את ההתנגדות כי גובה הבינוי חורג מאופי השכונה, והבינוי יהווה מופע בולט בגבולה המערבי של העיר באגן עין כרם. חלק גדול מהאזור מיועד להתחדשות עירונית. גובה הבינוי נגזר מהמכפיל הנדרש לצורך ההתכנות הכלכלית של הפרוייקט ותנאי המגרש, במקרה זה מדובר על מתחם הממוקם סמוך מאוד לקו רכבת קלה ולצירי תנועה ראשים שניתן להציע לצידם בנייה גבוהה.

4. לדחות את ההתנגדות כי השכונה לא ערוכה לתוספת מסיבית של כלי רכב, דבר אשר יביא לקריסת התשתיות באזור. כחלק מעבודת הבקרה לתכנית האב הוצגה בחינה של התנועה בשכונה לוועדות התכנון שהחליטו שניתן להמשיך לקדם תכנית על פי בדיקות אלה, ובהתאם לביצוע השינויים הנגזרים מהן המבוססים העיקר על פתרונות של תחבורה ציבורית ונגישות אליהם

5. לקבל חלקית את ההתנגדות כי צפוי נזק רפואי כתוצאה מכמויות האבק והרעש. יש להוסיף לתקנון התוכנית סעיף תנאי למתן היתר בניה/ חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי הכולל התייחסות לעבודות חפירה ובניה, חוות דעת לגבי היבטים סביבתיים לרבות רעש ואיכות אוויר הצפויים למבני מגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה לאיכות הסביבה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

6. לדחות את הטענה כי יש לסיים עדכון תוכנית האב יובלים גנים בהליך תקין טרם אישור התוכנית המופקדת. מהנדס העיר הקים צוות עבודה רחב היקף שהוקם לצורך מעקב ובקרה ותכנון. הוועדה המקומית רשמה המלצותיה בהתבסס על עבודת הצוות. בהתאם להמלצות אלו התקבלו החלטות בוועדה מחוזית, עיריית ירושלים פועלת ליישומן של החלטות ומתן פתרונות בהתאם.

7. לדחות את ההתנגדות בדבר ביטול חניות בכביש פנימי של הנרייטה סולד, התוכנית מבטלת כפילות דרך וחניה עלית הצמודה לקו רכ"ל לטובת יצירת שצ"פ לטובת כלל השכונה יש לציין כי בתכניות חדשות לא מקול להותיר שטחים נרחבים עבור חניה חיצונית והם מבוטלים ובמקומם מוצע הרחבה משמעותית של המרחב הציבורי.. התוכנית המופקדת קובעת בתחום החניון של הפרוייקט 11 חניות לטובת מבני מגורים הסמוכים בחלקה 118. חניות אלו יהיו בחניון התת קרקעי ויהיו מונגשות למפלס הרחוב. בנוסף התוכנית קובעת זיקת הנאה בתחום החניון למעבר עתידי לחניון בחלקה 118 אם תקודם תוכנית במקום.

8. לקבל חלקית את ההתנגדות בדבר גובה ומספר יח"ד מופרז התוכנית המופקדת מוסיפה 202 יח"ד (לא כולל 17 יח"ד לטובת קרן תחזוקה) -מכפיל של 5.2 וב- 1535% בניה המכפיל ואחוזי בניה גבוהים לא מקובלים ביחס לשאר התוכניות במרחב. יש לצמצם את ההיקפים בתיאום שמאי הוועדה המחוזית על פי בדיקה של דוח שמאי מעודכן.

9. לקבל חלקית את ההתנגדות כי יש להגדיל את קו הבניין כלפי החלקה המצרנית מס' 116..

התוכנית מציעה בינוי גבוה בצפיפות גבוהה גם בתוך המגרש וגם כלפי בחלקות המצרניות, קו בניין יכול את המרפסות יש לבטל קו בניין עילי המקטין את המרחק המינימלי בין המגדלים וכלפי מגרשים סמוכים, יש להגדיל את קו בניין הצפוני של תא שטח 1 ל- 8 מ' לפחות

10. לדחות את ההתנגדות כי יש לצרף לתכנית את חלקה 116 ולהציע הבה פינוי בינוי או לחילופין כי תוכנית צל של חלקה 116 צריכה להגדיר: קווי בניין, זכויות בניה, תמהיל ושימושים, גובה בניה ומס' קומות, שטח הפרשות ציבוריות מבונות, כניסה יציאה לחניון ללא תלות בבינוי בתא שטח 1 של התוכנית המופקדת. - נעשו מאמצים רבים בשלב התכנון כולל ישיבות בעריית ירושלים בהם הובהר חדש משמעותי על ידי בניין המתנגדים כי הם אינם מעוניינים להצטרף לתכנית ולכן התכנית אינ כוללת אותם, התכנית אינה מונעת הגשת תכנית על ידי חלקה 116 לפינוי בינוי ברגע שהדיירים יהיו מעוניינים בכך.

11. לקבל חלקית את ההתנגדות כי התוכנית מציעה ממ"קים בניגוד לממ"ד כפי שהובטח לדיירים במקום. נספח בינוי הינו מנחה בלבד, יש לקבוע בתקנון תוכנית אפשרות לממ"דים לפי 12 מ"ר לדירה כמקובל

12. לדחות את ההתנגדות כי המסחר מיותר מאחר וקיים מרכז מסחרי וסופר מרקט בסמיכות למקום. התוכנית מייצרת דופן רחוב פעילה עם מסחר ומשרדים שישרתו את כלל השכונה המתפתחת במיקום מרכזי בצומת מרכזי ובקרבה לצומת אורה והרק"ל.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 2

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
817742	ירושלים (ארמון הנציב) בע"מ בוני התיכון פינני בינוי	ספקטור ארתור מאיר	ועדה מחוזית	28/12/2021
רחוב, שכונה:				
המחברות, תלפיות מזרח מתחם הגובל ברח': עולי הגרדום, מחברות, שלמה בן יוסף, ברזני, שכונת תלפ"ז, ירושלים				

גוש	חלקה	בשלמות
30209	31	לא
30209	34	כן
30209	5	לא
30209	32	כן
30209	48	כן
30209	42	כן
30209	74	כן
30209	29	כן
30209	41	כן
30209	46	כן
30209	54	כן
30209	35	כן
30209	47	כן
30209	71	לא
30209	73	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
30/01/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ליזה שיר. החלטה: בהמשך להחלטת הוועדה מיום 19.9.2022 הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים. בנוסף, הוצגו בפני הוועדה מספר שינויים נוספים שנערכו במסמכי התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון. לאחר בחינת השינויים הנוספים, הוועדה מחליטה כמפורט להלן: 1. בהתייחס לסעיף 8 בהחלטה, הוצג בפני הוועדה הבינוי המוצע הכולל מבנה מגורים בגובה של עד 8 קומות, ושלושה מגדלים בגובה של עד 38-39 קומות ממפלס רחוב משה ברזני הכוללים בין 2-3 קומות מסד לשימושי תעסוקה ומסחר. כן נקבע במרכז התכנית שצ"פ הכולל מעברי הולכי רגל ואזורי שהייה, ולאורך הרחובות הגובלים בוצעה הרחבת דרכים ותוכננו כיכרות עירוניות. 2. בהתייחס לסעיף 10 בהחלטה, נמסר לוועדה כי חלקה 31 בגוש 30209 הכלולה בחלקה בתחום התכנית הינה בבעלות מדינת ישראל ומשמשת כחניה פרטית עבור 12 מבני מגורים (חלקות 36-40, 43-49). חלקות 46-48 כלולות בתחום התכנית ובנייני המגורים בתחומם מיועדים להריסה ובניה מחדש בהתאם לתכנית זו. בהמשך לכך הוצגה בפני הוועדה בדיקה לפיה החניה הפרטית שבחלקה 31 כוללת 120 חניות עבור 217 יחידות דיור, שחלקם היחסי של חלקות 46-48 הוא 25 חניות. התכנית המוצעת מבטלת 19 חניות קיימות, ומותירה 101 חניות שימשיכו לשרת את ייתר חלקות המגורים להם זכות מעבר לרכב בחלקה 31, על פי חלקם היחסי בחלקת החניה הפרטית. כן יצוין כי התכנית המוצעת שומרת על זכות מעבר לרכב בתחום

השצ"פ המוצע עבור כניסה לחניה הפרטית, כל עוד לא מקודמת בסמוך תכנית נוספת להתחדשות עירונית. כן יצוין כי נקבע הוראה המחייבת כי לכל אורך תקופת הבנייה תובטח הגישה לחניה הקיימת בחלקה 31. 3. בהתייחס לסעיף 11 להחלטה ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה ומדיניות הוועדה, התכנית מציעה 500 יח"ד בשטח ממוצע של עד 100 מ"ר ליח"ד (עיקרי+ממ"ד). 4. בהתייחס לסעיף 16 להחלטה לעניין שלביות הביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד, נמסר לוועדה כי על מנת לאפשר את מימוש הפרויקט נקבעה שלביות ביצוע המאפשרת בינוי בשלבים בהתאם למתחמי האיחוד וחלוקה, ותוך השלמת פיתוח השצ"פ, הדרכים והמעברים שהוגדרו בכל מתחם לאיחוד וחלוקה כתנאי לתעודת גמר למגורים. 5. בהתייחס לסעיף 19 להחלטה בעניין תקן החניה, נמסר לוועדה כי בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה יתאפשר בתחום התכנית תקן חניה של 1:1 לדירות קטנות (מתחת ל-95 מ"ר) ו-1.5:1 לדירות גדולות (מעל 95 מ"ר). מתוך חניות המגורים יוקצו 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים. 6. בהמשך לסעיף 27 להחלטה, הוצגו בפני הוועדה טבלאות האיזון וההקצאה לתכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות האיזון וההקצאה. 7. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה 19.09.2022 ובהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו. בשל פרק הזמן הארוך בו מקודמת התכנית, הוועדה קובעת כי החלטה זו תהיה בטלה בתום חודש מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. 8. בהמשך לאמור, הוועדה פונה ליו"ר המועצה הארצית בבקשה להארכת המועד לאישור התכנית, בהתאם לסעיף 109 לחוק, וזאת בשל המורכבות הקניינית בתחום התכנית אשר גרמה להתארכות התיאום בנושאים השמאים אשר הבטיחו את יישומה. יצוין כי התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 28.12.21, ובהתחשב בהמשך הליך התכנון הכולל הפקדה ושמיעת התנגדויות, הארכה מבוקשת לתשעה חודשים נוספים ממועד החלטה זו ועד ליום 01.11.2024.	
קוורום: שירה תלמי באבאי, דן קינן, אבי בן צור, אליעזר ראובנברגר, שרון אופנר החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית המעודכנים ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, המציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית תוך שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מאמצת את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי, ומחליטה להפקיד את התכנית בהתאם למפורט להלן: בינוי 1. הוועדה תציין כי המתחם כולל חמישה מבני מגורים ותיקים הנדרשים להתחדשות עירונית. הוועדה סבורה כי המצב הקיים במתחם אינו מיטבי מבחינה תכנונית, וכי ראוי לחדשו בהתאם לערכים עירוניים התואמים את מדיניות התכנון העדכנית, בדבר עירוב שימושים, יצירת דופן רחוב פעילה, הנגשת שטחים ציבוריים ועוד. הוועדה תציין עוד כי המתחם הכלול בתכנית מהווה חטיבת קרקע גדולה ומשמעותית וכולל חזית רציפה באורך של כ-300 מ', ועל כן מייצר הזדמנות לשיפור משמעותי בשכונה בכלל ובמתחם בפרט. 2. בהתאם להחלטה מיום 27.6.22 הוצגו לוועדה שתי חלופות בינוי. חלופה הכוללת חמישה מבני מגורים - שני מגדלים, בגובה של 30 קומות, בחלק המזרחי של התכנית, ושלושה מבני מגורים בגובה של עד 10 קומות לאורך רחוב שלמה בן יוסף.	19/09/2022

- החלופה השנייה כוללת ארבעה מבני מגורים - שני מגדלים, בגובה של 20-30 קומות, בחלק המזרחי של התכנית, ובדופן הדרומית שני מבנים בגובה של 10-20 קומות.
3. כמו כן הוצגו שתי חלופות בינוי נוספות המציעות ארבעה מבני מגורים. חלופה שלישית הכוללת שלושה מגדלים בגובה של 31-35 קומות מעל מפלס השצ"פ בחלק המזרחי ומבנה מרקמי טורי בגובה של עד 8 קומות מעל מפלס השצ"פ בחלק המערבי של התכנית. חלופה רביעית הכוללת שלושה מגדלים בגובה של עד 35 קומות מעל מפלס השצ"פ בחלק המזרחי של התכנית ומבנה בגובה של 17 קומות מעל מפלס השצ"פ בחלק המערבי של התכנית. יצוין כי שתי החלופות הנוספות מציעות שינוי של מיקום וצורת השצ"פ המוצע בתכנית, כך שיופנה כלפי דרום.
4. הוועדה מברכת על המשך פיתוח הרעיון האדריכלי לשם יצירת מרחב עירוני מיטבי לצד מערך בינוי וגן ציבורי איכותי.
5. הוועדה בחנה את חלופות הבינוי וסבורה כי החלופה המציעה שלושה מבנים גבוהים על רחוב ברזאני ובינוי מרקמי או מגדלי בחלק המערבי של התכנית ובממשק לרחוב שלמה בן יוסף הנה מיטבית ומציעה שדרוג של השלד הציבורי מגוון של חללים עירוניים בקני"מ משתנה, לרבות יצירת דופן פעילה וקישוריות מיטבית בין החללים השונים והרחובות.
6. כמו כן הוועדה סבורה כי חלופה זו מציעה ייעול ושיפור של השצ"פ המוצע, באמצעות הגדרת דפנותיו בבינוי למגורים ותוך חשיפת חלקו הדרומי לשמש ופתיחתו לרחוב שלמה בן יוסף.
7. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי התכנון המוצע יעודכן בהתאם למפורט להלן:
8. לאורך הדופן המזרחית יוצעו שלושה מבני מגורים, בגובה של עד 35 קומות מעל 2-3 קומות מסד עבור מסחר ושימושים ציבוריים. בדופן המערבית יוצעו שני מבנים בגובה של עד 10 קומות. החלוקה לשני מבנים מרקמיים תיבחן עם לשכת התכנון על מנת לוודא ישימות תכנונית והנדסית. ככל שהדבר לא יתאפשר יוצע מבנה אחד בגובה של 17 קומות כפי שהוצג בחלופה הרביעית. לאורך רחוב שלמה בן יוסף יוצע מסחר מלווה רחוב ומעליו שצ"פ. בין המבנים יובטחו מעברים רגליים מכיוון הרחובות אל השצ"פ.
9. קו הבניין של קומת המסד המסחרית לכיוון רחוב שלמה בן יוסף יהיה קו בניין אפס. התכנית תציע כניסות למגורים, למסחר ולשימושים ציבוריים ממפלס הרחוב וממפלס השצ"פ.
10. הוועדה תציין כי התכנית כוללת חלק מחלקה 31, אשר בהתאם למצב התכנוני המאושר מיועדת לחנייה פרטית. יצוין כי התכנית בעניינה מציעה ביטול של חלק משטח החנייה לטובת שצ"פ וכן העתקה של רמפת הכניסה לחניה. תנאי להפקדת התכנית יהיה הבהרה בנוגע למספר מקומות החנייה שנגרעים מחלקה זו, תוך התייחסות למספר מקומות החנייה בחלקה כולה, למספר יחידות הדירור שהחנייה נועדה לתת להן מענה, ולמספר יחידות הדירור שמקבלות מענה בתחום התכנית.
11. בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה ובהתאם למדיניות הוועדה בדבר רווח יזמי בהיקף של 18%, היקף יחידות הדירור יעודכן וייקבע בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה בהתאם להחלטה זו.
12. יקבעו בתכנית כי 20% מיחידות הדירור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דירור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר כולל מ"ד.
13. ייקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי הרחוב יכללו מסחר או הפרשות מבונות לצרכי ציבור בלבד, וכי יובטחו כניסות למבני המגורים מכיוון הרחוב. כן יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצמדה של שטחי חצר במפלס הרחוב. על מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב, תיקבע הוראת סטייה ניכרת בנוגע להיבטים אלה.
14. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין והחזית המסחרית.
15. מסמכי התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון, לרבות התאמת תכנית המבנים ועריכת המסמכים באופן שיוצע תכנון בתלת מימד בהתייחס לשטח החניון המצוי מתחת לשצ"פ המוצע.
16. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. עם זאת תותר באישור מהנדס העיר בניית אחד המבנים המוצעים בטרם הריסת כלל המבנים הקיימים, זאת על מנת לאפשר הליך בינוי-פינוי, ובכפוף להבטחת השלמת המענים הציבוריים הכלולים בתכנית. כן יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.
17. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה

הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים /מעברים/שטחי זיקת הנאה שבתחום התכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכי תנאי להיתר אכלוס למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.

תנועה

18. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו, לרבות התייחסות לצורך בהרחבת דרך לשם יצירת מדרכה ברוחב שלא יפחת מ-3.5 מ' ברחובות הגובלים בתחום התכנית, חניית אורחים, אופניים ואופנועים.
19. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן לעת הוצאת היתר בניה 10% חניות לאורחים, היכולות לקבל מענה גם בתחום הרחוב. יחד עם זה, טבלת החניה שבנספח התנועה תציג את מספר החניות לפי תקן 1:1.2 (1.2 חניות בממוצע לכל יח"ד). זאת כבסיס לחישוב השמאי.

צרכי ציבור

20. בהתאם לעמדת הוועדה המקומית ייקבעו הפרשות מבונות בתכנית עבור 4 גנים בהיקף של 130 מ"ר כל אחד וחצר צמודה בהיקף של 175 מ"ר עבור כל גן. כמו כן יוצע בית כנסת בהיקף של 300 מ"ר. הוראות התכנית יערכו בהנחיית לשכת התכנון לעניין שטחים ציבוריים מבונים בתכנית הכוללת איחוד וחלוקה, לרבות הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית.
21. הבינוי בתא שטח 5 יהיה בהיקף של 240% ובגובה של עד שש קומות. בתא שטח זה יותר שימוש עבור חינוך, דת וקהילה קו הבינוי כלפי הרחוב יהיה קו בניין אפס, יתר קווי הבינוי יקבעו לשלושה מטר.
22. יקבע כי תנאי להיתר להריסת המבנה הציבורי הקיים בתא שטח 5 יהיה הבטחת פתרון חלופי לשימושים הקיימים בתא שטח 5 ואישור מהנדס העיר.

איכות סביבה

23. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון נספח הסביבה של התכנית בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו, לרבות הדמיות של הבינוי המוצע מנקודות מבט שונות, השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית.
24. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון סקר העצים של התכנית בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו, וקבלת חוות דעת עדכנית של פקיד היערות בהתאמה.

כללי

25. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינה של תוספת זכויות בנייה עבור קרן תחזוקה למבנים הכלולים בתכנית. ככל שתוגש חוות דעת בעניין זה, הוועדה תשוב ותדון בתכנית טרם הפקדתה.
26. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהתאם לתיאום עם משרד הביטחון.
27. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית והתחשיב השמאי של התכנית (תקן 21) בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו. התחשיב השמאי המעודכן וטבלאות ההקצאה והאיזון המעודכנות יאושרו על ידי היועץ השמאי של הוועדה, ויוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.
28. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית בהנחיית לשכת התכנון לרבות בנושא הנחיות סביבתיות, בינוי ותנועה. מסמכי התכנית המתוקנים יוצגו לוועדה כתנאי להפקדתה.
29. 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 תהיה רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
30. 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. 31. 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: דן קינן, אבי בן צור, אליעזר ראוכברגר, שרון אופנר. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, ולאחר התייעצות עם היועץ השמאי של הוועדה, הוועדה סבורה כי טרם קבלת החלטה בעניינה של התכנית, יש לבחון חלופות בינוי נוספות, הכוללות שילוב של בנייה גבוהה ובנייה שאינה גבוהה, ללא צמצום השטחים המוצעים לצרכי ציבור, ובהתאם למפורט להלן: 1. בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה ובהתאם למדיניות הוועדה בדבר רווח יזמי בהיקף של 18%, היקף יחידות הדיור יצומצם לכ-450 יח"ד, בשטח ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד (עיקרי ממ"ד). יצוין כי היקף זה מתבסס על צמצום תקן החניה בממוצע ליח"ד והשטחים התת קרקעיים הנדרשים עבור החניונים. 2. בהמשך לאמור, הוועדה מחליטה כי תוגש ללשכת התכנון חלופה המציעה שלושה מבנים בגובה של עד עשר קומות ושני מבנים גבוהים, בהתאם למפורט להלן. הבינוי המוצע יהיה מהודק יותר ויאופיין בפשטות גיאומטרית ללא שבירת המעטפת ככל הניתן. לאורך הדופן המזרחית יוצעו שני מגדלים, בגובה של 24-30 קומות, ובדופן הדרומית יוצעו שלושה מבני מגורים בגובה של עד 10 קומות. הבינוי המוצע ישקף קומת מגורים טיפוסית הכוללת שש יח"ד בקומה. המרחק בין המבנים הנמוכים לא יפחת משמונה מטרים והמרחק בין המבנים הגבוהים לא יפחת מ-12 מטרים. בין המבנים יובטח שביל אחד להולכי רגל לכיוון רחוב שלמה בן יוסף, ושביל אחד להולכי רגל לכיוון רחוב ברזאני. שבילים אלה יבטיחו חיבור בין הרחובות ובין השצ"פ המוצע בתכנית. קווי הבניין לכיוון הרחובות יהיה קווי בניין אפס, והתכנית תציע כניסות למגורים, למסחר ולשימושים ציבוריים במפלס הרחוב, באופן שיאפשר מגוון של אפשרויות דיור וכן יצירת דופן פעילה וממשק מיטבי עם הרחוב. 3. בנוסף, תוגש ללשכת התכנון חלופה נוספת המציעה לאורך הדופן המזרחית שני מגדלים, בגובה של 20-30 קומות, ובדופן הדרומית שני מבנים בגובה של 10-20 קומות. יתר הוראות הבינוי זהות לחלופה הראשונה כאמור. 4. בחלופות הבינוי יצוין היקף שטחי השצ"פ והשטח למבני ציבור. 5. חלופות אלו יתואמו עם לשכת התכנון ויוגשו בתוך פרק זמן של 30 ימים ממועד החלטה זו. לאחר הגשת החלופות, הוועדה תקיים דיון נוסף בעניינה של התכנית.	27/06/2022
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: לפי בדיקה קיימת חפיפה בין שטח התכנית לסימון קווי בתמ"א 42 הנמצאת בתהליך אך בשלבי אישור סופיים של אזור. תחום התכנית בנדון נמצא בחפיפה עם סימון של אזור מיוחד לרכיבה על אופניים שנקבע בתמ"א 42. במידה והתמ"א 42 תאושר לפני הפקדת התכנית בנדון, נדרשת בחינה של נושא זה- במידת הצורך מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת	02/02/2022

הצורך בהתאם לצמצום את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים.

במסגרת התכנית מוצעים 4 מגדלים בגובה זהה של 28 קומות. לצורך יצירת קו רקיע מגוון נדרשת בחינה של חלופת בינוי בגובה משתנה של המגדלים תוך הגבהה וצמצום גובה של חלק מהמבנים.

המעברים המוצעים בין רחוב שלמה בן יוסף וברזני לשצ"פ המוצע בחלק הצפוני של התכנית. יש להציע במסגרת התכנית בתיאום מול אדריכל העיר פתרונות להנגשת המעברים הנ"ל,

במסגרת התכנית מוצעת הפרשה מבונה לצרכי ציבור בתא שטח 1 בשלב א' עד לבניית מבני הציבור בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ולאחר מכן הפיכת שטח זה לשטח סחיר. על מנת שלא לקשור את הפרויקט עם הבינוי הקיים בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, הדבר המחייב הריסה ובנייה מחדש של מבני הציבור ויצירת שלביות ביצוע מסובכת תוך החזרת מבני הציבור שמיועדים להריסה- יש להציע הפרשות מבונות לצרכי ציבור בתחום מגרשי המגורים בהיקף הנדרש עפ"י חוות דעת מח' מדיניות תכנון. לאור זאת נדרש תיאום וקבלת התייחסות מחודשת של מח' מדיניות תכנון.

יש להגדיל את היקף שטח הבנייה בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור לעד 240% בנייה מרבי ועד 6 קומות. יש לתאם את השימושים הנדרשים ובחינה של היתכנות הבינוי בשטח זה מול מח' מדיניות תכנון ומח' תכנון מבני ציבור.

תנאי להפקדה יהיה השלמת הבה"ת שנמצא בשלבי הכנה והטמעת המסקנות במסמכי התכנית .

מיקום, תכנון וביצוע השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.

תמהיל דיור :

יש לקבוע בהוראות התכנית כי 20% מיח"ד בתכנית יהיו יח"ד קטנות בשטח של פחות מ-80 מ"ר.

שטח דירה ממוצע בתכנית הינו גבוה ועומד על 111 מ"ר. יש להוסיף להוראות התכנית כי שטח ממוצע של יח"ד במבנה יהיה לכל היותר 100 מ"ר בחישוב הכולל שטחים למרחבים מוגנים. יש לעדכן בהתאם לכך את מסמכי התכנית לרבות נספח הבינוי.

יש לקבוע את מפלסי הכניסה הקובעת בהתאם למפלס הרחוב הסמוך. תותר גמישות של עד 0.5 מ' מהמפלס הנ"ל.

גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות. לא תותר הקמת קומת גלריה בקומת המסחר.

לפי בחינת היחס בין שטחי שירות לשטחים עיקריים מעל הכניסה אינו סביר מדובר על יחס של 70% עיקרי ו-30% שירות מחישוב של סך שטחי הבנייה מעל הכניסה הקובעת. נדרשת בחינה של היקף שטחי השירות ולתקן בהתאם את מסמכי התכנית במידת הצורך.

מאחר והתכנית נמצאת בקצה השכונה באזור שלא עתיד להיות עם הנגשה ישירה לרכבת הקלה, יש לקבוע בהוראות התכנית כי פתרון החנייה בתחום התכנית יוצע בתת הקרקע באופן מלא בהתאם לתקן החנייה התקף לעת הוצאת היתרי בנייה.

יש להוסיף לתכנית סעיף השמדה עצמית של 7 שנים, עם סמכות של הוועדה המחוזית להאריך עד 10 שנים.

יש לקבוע שלביות ביצוע בתיאום עם מהנדס העיר באופן שיאפשר את בניית הפרויקט בשלבים ובנוסף כך שתתחייב הקמת של שטחי הציבור בתכנית עם הקמת

המגורים וזאת בהתאם לשלבי אישור והקמת המגורים וזאת בהתאם לעקרונות הבאים: תנאי למתן היתר בנייה ראשון למגורים יהא אישור תכנית פיתוח לשצ"פ של אותו השלב. תנאי לתחילת עבודות ראשון במגורים יהא תחילת עבודות פיתוח של השצ"פ. תנאי לטופס אכלוס ראשון למגורים יהא סיום פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. במסגרת שלביות ביצוע זו יש לקחת בחשבון יצירת דרך גישה חלופית לפני ביטול הגישה הקיימת למגרש החנייה הקיים (רח' המחתרות) בחלק הצפון מערבי של התכנית. במידה ומתחם י"ז הסמוך ששטח החנייה נמצא בתחומו יקודם במסגרת של תכנית פינוי בינוי, יש לאפשר גמישות בתכנית כך שתאפשר ביטול דרך הגישה לרכב המוצעת בשצ"פ ופיתוחו כחלק מהשצ"פ המוצע בתכנית.

בתיאום מול, תושי"ה ושפ"ע- יש לבחון גבול פיתוח נדרש במסגרת שלביות הביצוע, כאשר מה שכלול בתחום הקו הכחול במצב דנן בוודאות חובה שיפותח במסגרת הקמת הפרויקט, ויש לבחון היתכנות/צורך/אפשרות לשדרוג הרחובות ההיקפיים גם כן במסגרת הקמת הפרויקט. חובה לבחון טיפול מקיף בצמתים הצמודים לפרויקט, בדגש על צמצום שטחי מיסעה ומתן העדפה להולכי רגל.

בתיאום מול, תושי"ה ושפ"ע- יש לכלול בתוכנית את הרחובות ההיקפיים (עולי הגרדום- משה ברזני-שלמה בן יוסף) ביטול מעגלי תנועה קיימים/מוצעים, ותכנון תנועת מוטה הולכי רגל. יש לדאוג למדרכות ראויות להליכה לאורך הרחובות, בדגש על לפחות 3.5 מ' לאורך חזיתות מסחריות (כולל הפקעה/הרחבה לזכות דרך אם נדרש). היכן שיש זכות דרך עודפת (בצמתים לדוגמא)- ככל שנוצרת מדרכה רחבה מדי- ניתן לשקול צמצום זכות הדרך לטובת קירוב הבינוי לרחובות. בפינה הצפון-מזרחית של התוכנית יש סתירה בין הgis לנספח "מצב מאושר" בדבר ייעוד המגרש הקטן שבין גבול התוכנית המוצעת לבין הרחובות (זכות דרך או שצ"פ)- בכל מקרה יש לכלול השטח בתחום התוכנית כאמור לעיל.

כל הבינוי בהיקף התוכנית בחזיתות לכיוון הרחובות יהיה בינוי בקו 0 לרחוב עם חזית עירונית פעילה (מסחר/תעסוקה/ציבורי). אין להציע מסחר שלא לכיוון הרחובות ההיקפיים, למעט אפשרות למסחר קטן בתחום השצ"פ בקיוסקים וכד'

בשל גודל התוכנית ומורכבותה הטופוגרפית, יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי להיתר בניה/חפירה/פיתוח ראשון מכח התוכנית יהא אישור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו והוועדה המקומית של תוכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1: 500 (לכל הפחות) לכל שטח התוכנית. התוכנית תכלול: פירוט מלא של מפלסים, עקרונות עיצוב אדריכלי ועקרונות עיצוב לפיתוח, מיקום כניסות למבנים + לחניונים, תכנון של כל מתקני התשתית (כולל חדרי שנאים ופירי איזורור למיניהם לדוג'), פתרונות פריקה, טעינה ואשפה, תכנון עקרוני של חניות, עומק אדמה לנטיעות עצים וכו'. (יצוין שמסמכי התוכנית מוצגים בקני"מ 1: 500 אך לא מפורטים מספיק לצורך זה). תוכנית בינוי זו תכלול גם שלביות ביצוע מפורטות לתוכנית (ככל שהיא לא תוגדר בתוך הוראות התוכנית).

כל הבינוי לכיוון המרחב הציבורי (בדגש על רחובות היקפיים ושצ"פ/כיכר מרכזית) יכלול דופן עירונית פעילה במפלס הקרקע (מסחר/ציבורי/אחר). תיאסר הקמת חצרות פרטיות במפלס השצ"פ/הרחוב כדי למנוע מופע של גדרות.

על הבינוי "לתפור" את 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'. כל מבנה מגורים יקבל כניסות להולכי רגל מ-2 מפלסים שונים.

כל מערך השטחים הפתוחים האמור (כיכר/שצ"פ מרכזי + שבילים + הרחבות מדרכות) יהיו בבעלות וביעוד ציבוריים, כולל עם אפשרות לרישום תלת מימדי.

יש לקבוע חובה כי בתחום השצ"פ/כיכר מרכזית יהיה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' לטובת גדילת עצים בוגרים איכותיים. יש לצמצם ככל הניתן שטחים תת קרקעיים פרטיים מתחת לשטחים ציבוריים פתוחים. יש לבחון מיקום רחבות רכב חרום ברחובות ההיקפיים ולא בשצ"פ. יש למקסם תכנון צמחיה בכיכר העירונית.

כל המערכות והתשתיות יהיו תת קרקעיות ככל הניתן : אשפה, חשמל (כולל השנאה), פריקה וטעינה וכו'. כל שטחי החניות ושטחי השירות (מחסנים וכד') יהיו תת קרקעיים במלואם.

יש להגביל גודל חנויות בהוראות התכנית לעד 150 מ"ר גודל חנות מרבי כדי לאפשר מסחר בקנה מידה שכונתי בלבד תותר חנות אחת בהיקף של עד 500 מ"ר

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

לא יותר ניווד שטחי בנייה ויח"ד בין תאי שטח.

לא יותר ניווד שטחי בנייה מהשטחים המוצעים מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת. בהתאם לכך, יש למחוק את סעיף 6.6(ז') (3).

יש להתאים את היקף שטחי הבנייה ומס' הקומות המוצעים בטבלה בסעיף 5 להיקף הבינוי לרבות מס' הקומות בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

לא תותר המרת שטחים משטחי שאינם למגורים לשטחי מגורים.

יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה, מס' קומות וקווי בניין.

לא תותר תוספת יח"ד מעבר למוצע בטבלה שבסעיף 5. בהתאם לכך, יש למחוק את סעיף 6.6(ז') (7).

יש לתאם את סעיף 6.17 בנושא התחזוקה עם מח' תכנון עיר.

יותר להגביה את הבניין ולהוסיף עד קומות לצורך הקמת מתקנים טכניים – הדבר כפוף לקבלת אישור מהנדס העיר או מטעמו.

במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל. מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד.

בטבלה שבסעיף 5, בעמודת מרפסות – בנוסף לשטח העיקרי, יש להגדיר את היקף שטח המרפסות כך ששטח מרפסות תוצע לפי חישוב של עד 12 מ"ר לדירה ולא 15.8 מ"ר כפי שמוצע עתה בתכנית. לא תותר תוספת שטחי מרפסות מעבר למצוין בטבלה 5 – יש למחוק את סעיף 6.6(ז') (2). יש לבטל את שטחי המרפסות עבור שימוש המסחר שכן המסחר מוצע בקומות הקרקע.

תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.

היקף נכס ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש לוודא קיום הוראה זו ולקבל על כך את אישור אגף נכסים.

תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע (מתחת לקו ומעל לקו). יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.

התכנית מכניסה שטחים ציבוריים ומחלקת את השטחים מחדש, מייעדת תאי שטח לרישום שטחים בבעלות עירונית. ממסמכי התכנית לא ברור מה היקף ההפרשות לצרכי ציבור במצב יוצא לעומת מצב נכנס. יש להשלים טבלת ייעודי קרקע מאושר בסעיף 3.2 בהוראות התכנית.

כאמור לעיל, בהוראות התכנית מצוין כי הפרשות מבונות בתא שטח 1 הנן זמניות לשלב א' ולאחר בניית תא שטח 5 אשר בייעוד ציבורי תהפוכנה ליעוד מסחרי. כך שלמעשה התכנית אינה כוללת הפרשות מבונות לצורכי ציבור. יש להציע הפרשות

מבונות בתחום התכנית אמור לעיל בתיאום עם מח' מדיניות תכנון. לאחר השלמת התיאום עם מח' מדיניות תכנון, יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית כאמור לעיל. - ההפרשות יהיו 4 גני ילדים וחצר צמודה ו 300 מ"ר בית כנסת שיועברו לרשות המקומית

יש להגיש נספח האיזון הערוך בהתאם לתקן 15 חתום ע"י שמאי מקרקעין מוסמך לבדיקת אגף הנכסים. ככל ומדובר בתקן 21 על טבלת האיזון ע"פ תקן 21.

בסעיף 4.2.2. בהתאם להנחיות שיימסרו ע"י מחלקת מדיניות התכנון יש לפרט הפרשות מבונות כדלקמן:

בתא שטח מספר _____ ייבנה _____ בהיקף מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ _____ מ"ר אשר ישמש עבור _____ 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.

תאי שטח מס' 6 שצ"פ, ומס' 5 שביל יירשמו ע"ש הרשות המקומית בהוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג לחוק התכנון והבניה. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

בסעיף 4.2.1, יש להשמיט המילים: "יותר לבצע חניון ומרתף תחת השצ"פ". במקומם יש להשתמש בניסוח הבא: "מתן אפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן חניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין".

תחת סעיף 6.1 איחוד ו/או חלוקה, יש להוסיף סעיפי רישום בהתאם לחוות דעת נכסים.

יש להוסיף סעיף חנייה שיכלול הסעיפים הבאים:

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

תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם ל הוראות כל דין.

מתן אפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין.

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

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

בניית החניון תיעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע כיכר עירונית מעליו.

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

תכנון חניון תת קרקעי שמעליו מתוכנן שצ"פ ילווה באדריכל נוף שיאשר שעומק האדמה מעל גג החניון מאפשרת שתילת עצים מעליו בהתאם לתכנון הפיתוח.

יש להוסיף סעיף הפקעה ותנאים למתן היתר בניה בהתאם לחוות דעת נכסים.

מאחר וחוות דעת מח' איכות הסביבה מתייחסת למסמכי תכנון שאינם עדכניים, יש להשלים התייחסות מחודשת של המחלקה כולל לעניין העצים הקיימים ואפשרות להעתקה של עצים שניתן.

המסמך הסביבתי לא נערך על פי הנחיות המחלקה ולא כלל נושאי רעש וזיהום אוויר. יש להשלים את המסמך הסביבתי בהתאם להנחיית המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

הצללות: על פי בחינת המסמך, מבנה מגורים ברח' שלמה בן יוסף 12 יקבל תוספת צל על הגג בעונת החורף באופן שיגרום לחריגה מהתקן. המסמך הסביבתי לא בחן את משמעות תוספת הצל על המבנים המוצעים עצמם ועל השטחים הפתוחים המוצעים בתוך שטח התכנית. יש להשלים את הבחינה ולהגיש למחלקה כתנאי להפקדת התכנית. במידת הצורך נדרשת בחינה של חלופות בינוי על מנת לצמצם השפעות אלו.

רוחות: מודל הרוח אשר הוכן שלא על פי הנחיות המחלקה, מצביע על הגברות רוח במעברים שבין המבנים. ייקבע בהוראות התכנית כי לעת מתן היתר בניה תיבחן בשנית השפעת הרוח אשר תכלול פתרונות אדריכליים מבונים למיתון הרוח ולעמידה בקריטריונים הקבועים. האמצעים למיתון הרוח יוטמעו בבקשה בהיתרי הבניה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.

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

תנאי עבור כלל השימושים המסחריים, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.

על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכו', ייקבע בהוראות התכנית הדרישה להקצות בחניון המוצע בתכנית, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אוורור ומיזוג, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו' ולקבוע כך בהוראות התכנית.

ייקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

רמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים להפרשות הציבוריות המוצעות.

בניה ירוקה: ייקבע בהוראות התכנית כי הבניה תבוצע לפי תקן 5281 בניה ירוקה. תנאי למתן היתר בניה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.

חדר שנאים : ייקבע 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.

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). לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע בלבד כאמור.

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

פיתוח סביבתי : תכנית הגגות החיים/הירוקים שעל גגות הביניים של החניונים יהיו בגודל 50% משטח הגג ואדמת הגג תהייה בעומק מינימאלי של 30 ס"מ. מערכות המיזוג והאוורור לא יתפסו מקום בגג ויהיו בחניונים התת-קרקעיים. שטחי הגינון המחלחלים יסייעו גם לסינון והשהיית מי הנגר ולשיפור איכות המים היוצאים מהמגרש.

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

תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע תיאום וקבלת אישור אגף תברואה. בשלב קבלת היתר הבניה יש להגיש לאגף התברואה את ניתוח ההנדסי שיוכן ע"י יועץ אשפה ויכלול כמויות אשפה ותאור מלא של פתרון אשפה

בתחום מגדלי המגורים, יש לתכנן שוט אשפה. נדרשת בחינה של פנוי אשפה באופן מרוכז/ פנאומטי.

מאחר והתכנית כוללת איחוד וחלוקה, יש להשלים את התייחסות מח' היטלי השבחה.

יש לתקן את התכנית ולהוסיף תנאים למתן היתר בנייה בהתאם לחוות דעת נגישות.

בסעיף 1.6 בהוראות התכנית, יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכנית מתאר 62. יש לקבוע גם יחס של כפיפות לתכנית 5022 א'.

השלמת חוות הדעת מחלקות : הגיחון- מח' המים, הגיחון- מח' הביוב והניקוז, כבאות, חברת החשמל, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, מידע תכנוני, היטלי השבחה, המח' לעבודה קהילתית, תושי"ה- צוות בקרת תכנון פיזי, מח' תכנון מבני ציבור ורשות העתיקות, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

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

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

הערות טכניות יש להסיר בנספח הבינוי את הערות והכיתוב בצדדים, הדבר מקשה ומעמיס מבחינה גרפית. הדבר אף עשוי להתפרש לאחר אישור התכנית כדבר מחייב. ככל שמעוניינים לקבוע הוראה כתובה יש לכתוב הוראה זו כחלק מהוראות התכנית. הוראות התכנית : בסעיף 1.4, יש להגדיר כי התכנית כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי. בסעיף 1.5.4, יש לציין את כתובות המבנים הנמצאים בתחום התכנית. בסעיף 3.2- טבלת מצב מאושר, יש לתקן את ייעודי הקרקע בהתאם למאושר. בסעיף 4.1.2(א')/(א''), יש לעדכן את מס' הקומות בהתאם למוצע בנספח הבינוי. יש לקבוע הוראות בינוי ופתיחת בסעיף 4.3.2 – ייעוד מבנים ומוסדות ציבור בתיאום עם מח' מדיניות תכנון ומח' תכנון מבני ציבור. יש להשלים הוראות בינוי ופיתוח בסעיף 4.4.2 עבור הייעוד מגורים מסחר ותעסוקה.	
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה התכנית כדי להסדיר ולשפר את המרחב הציבורי חתימת הוועדה המקומית לא באה להחליף את הצורך בבחינת ההסכמות של הדיירים בהתאם לתקנות.	10/11/2021

מטרת התכנית :

פינוי בינוי במתחם הרחובות עולי הגרדום, המחתרות, משה ברזני ושלמה בן יוסף, בשכונת ארמון הנציב בירושלים.

עיקרי הוראות התכנית :

1. שינוי יעוד ממגורים, ממבנים ומוסדות ציבור, משטח ציבורי פתוח, משביל ומחניה פרטית ליעוד למבנים ומוסדות ציבור, לשצ"פ, לכיכר עירונית, לדרך מוצעת, למגורים מסחר ותעסוקה, ולמגורים מסחר ומוסדות ציבור.
2. קביעת שימושים בכל יעוד קרקע.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה ליעודי הקרקע השונים.
4. קביעת הוראות לבינוי לשלושה בניינים בגובה של 36 קומות מעל 2-3 קומות מסד למסחר ותעסוקה לרחוב משה ברזני, ומבנה נוסף בן 8 קומות לרחוב שלמה בן יוסף.
5. קביעת מספר יחידות הדיור ל-500, מתוכם 100 יח"ד בגודל עד 80 מ"ר. מדובר על תוספת של 394 יח"ד.
6. קביעת הוראות בינוי, וקווי בניין, וזיקות הנאה למעבר הציבור ברכב וברגל.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת שטחים למבני ציבור והוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח הכולל פיתוח נופי, ניהול מי נגר ותשתיות.
10. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות לבנייה ירוקה.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
12. קביעת הוראות למבנים להריסה.
13. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
14. קביעת תנאים להליך הרישוי.
15. קביעת תנאים לתעודת גמר.
16. קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי.

תיאור מצב קיים :

קיימים 5 מבני מגורים בתחום התכנית בני 4 ו-5 קומות. בחלק המערבי של התכנית קיימים 2 מבני ציבור המשמשים לבית כנסת וגן ילדים.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית :

תכנית מס' 1984 המאושרת משנת 1974 קבעה את שטח התכנית לאזור מגורים 1, שביל להולכי רגל, שצ"פ ושטח לבנייני ציבור.

תכנית 3894 המאושרת משנת 1990 קבעה הוראות לשם הרחבות דיור ובניית מרפסות במבני המגורים בתחום התכנית.

יצוין כי בתחום השטח המאושר לבנייני ציבור מקודמת כיום תכנית בינוי לתוספת גן ילדים.

התכנית הינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 23/02/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 23/04/2024 .

לתוכנית הוגשו 5 התנגדויות :

התנגדות מספר 1 :

הוגשה ע"י מנהל קהילתי תלפ"ז וארנונה הצעירה באמצעות שמעון עזרא, יואב רוטשילד ויעל גרנביץ.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המצב הקיים אינו מוצג כראוי במסמכי התכנית - בתכנית מאושרת קיימים יותר שצ"פים משמוצג בתשריט מצב קיים.
2. שצ"פ בצפון התכנית מוצע למעבר לחנייה בצפון התכנית, מבקשים לשמר אותו כדרך.
3. מבקשים להכליל בקו הכחול של התכנית שצ"פ לא מפותח בשטח של דונם בסמוך לגיבל מוכבר.
4. שימור שצ"פים: המתנגדים מבקשים לשמר את השצ"פים הקיימים ולא להפוך אותם לשבילים או מובלעות שאינם ניתנים לפיתוח.
5. השטח המוצע למבני ציבור בתחום התכנית גדול במעט מהשטח הקיים. תוספת זו אינה מספקת ביחס לתוספת המגורים בתכנית.
6. תפעול ותחזוקת השצ"פים מועברת למנהל ואינה נשארת באחריות היזם.
7. מבקשים לכלול בתחום התכנית את הפינה בצפון מזרח התכנית ואת צומת הרחובות עולי הגרדום וברזני.
8. מבקשים להכליל מתקנים הנדסיים בתוך המבנים, לדוגמה בכיכר העירונית.
9. המתנגדים דורשים תכנון מפורט לקו רכבת קלה ושיפור נגישות התחבורה הציבורית לשכונה. כמו גם תכנון למעברים מכניים נגשים לרק"ל.
10. חסרה התייחסות לרחוב ברזני ושלמה בן יוסף בתכנון התנועה.
11. דיור בר השגה: המתנגדים מציעים להגדיל את אחוז הדירות הקטנות ולכלול דיור בר השגה לצעירים.
12. חניה ותחבורה: דיון בחסר בחניות אורחים חניית אופניים וחניות לתעסוקה וכן חסרות חניות לחנה וסע.
13. שימור נוף וטבע: מביעים דאגה לשימור עצים ולנקודות תצפית לנוף, כמו גם התייחסות לרוחות ומבקשים בדיקה מעמיקה לנושא.

התנגדות מספר 2 :

התנגדות עצמית- הוגשה ע"י מגיש התכנית בוני התיכון פינו בינוי ירושלים ארמון הנציב בע"מ, באמצעות עו"ד בני גאנוניאן ממשרד יצחק לומברוזו ושות' ע"ד.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מבקשים לכלול סעיף " תתאפשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק התכנון והבנייה.
2. מבקשים להבהיר ולתקן בכל מסמכי התכנית סימון מתחמים ותאי שטח כדלקמן: תאי שטח 1,2 מתחם A תאי שטח 3,4 מתחם B, תא שטח 5 ציבורי מתחם C.
3. בסעיף טז' לטבלה יש להוסיף בתא שטח 4 במתחם B יקבע כי מפלס הכניסה הקובעת מרח' שלמה בן יוסף יהיה 7.10 לערך ולתקן בהתאמה במסמכי התכנית.
4. סעיף 6.5 – לשנות את הניסוח – תנאי לתעודת גמר למתחם A יהיה פיתוח חלקי של השצ"פ שמעל החניון ובכפוף לכך שיתאפשר שטח התארגנות לבניית יתר המתחמים. תנאי לתעודת גמר למתחם B יהא השלמת פיתוח השצ"פ כולו".

5. סעיף 6.2 ו- 6.5 להוסיף תותר גמישות בהוצאת היתרי חפירה ו/או בנייה לכל תא שטח בנפרד ובהתאמה להוצאת תעודות גמר ואכלוס לכל תא שטח בנפרד.
6. סעיף 6.7 (2) (ג) למחק המרפסות יבנו ביחד עם הדירות.
7. ס' 6.8 למחוק את תא שטח מס' 24 מהסעיף כיון שאין חניון תחתיו.
8. יבוקש לאפשר הצרחה וניוד בין שטחי המגורים והתעסוקה במתחם B בין תאי שטח 3 ו- 4 ללא תוספת במכסת השטחים עם אפשרות להפחתת מספר הקומות בת.ש. 4.
9. יש לתקן את טבלה בסעיף 5 לתקנון כך שבתא שטח 5 החום מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת יהיה 6 קומות לפי החלטת ועדה מחוזית מיום 19.9.22
10. מבקשים שתתאפשר גמישות בשלביות המימוש בין המתחמים ובתוכם לכך שלא כל המבנים בתוך כל מתחם יבנו בהינף אחד ובהתאמה גמישות בקבלת טופסי אכלוס.
11. מבקשים להתאים נספח תנועה ונספח בינוי.

התנגדות מספר 3 :

הוגשה על ידי אור טריקו אמרה מרחוב עולי הגרדום 47.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד רואה עצמו נפגע מהתכנית ומציג עצמו כאוכלוסייה חלשה שנגרמת לה פגיעה בזכות השמש המתבססת על נספח חו"ד סביבתית שהוגשה לתכנית ע"י יואל וייל. מבדיקה במסמך נראה כי ישנה פגיעה בזמן השמש בנכס המתנגד. באיכות החיים בצמחייה בדודי השמש.

התנגדות מספר 4 :

הוגשה ע"י רבקה רוטפרב דיירת מרחוב אבשלום חביב 30.

עיקרי ההתנגדויות:

1. טוענת שאין תכנית מתאר להתחדשות עירונית בשכונה ומדגישה את הצורך בתכנית כוללת לשכונה שתשמר את חזקתיה ותשדרג את התשתיות הציבוריות. התכנית המוצעת סותרת את תכנית מתאר 2000 בגובה הבינוי המוצע וביחס לתמ"מ 1/30. מציינת כי התכנית אושרה ללא תכנון מקצועי כולל לשכונה, ומביעה חשש מפני חורבן השכונה ואוכלוסייתה.
2. ישנה השפעות שליליות של התכנית על סביבתה כגון הצללה חריגה, עצים רבים מיועדים לכריתה, חסימת נוף ונקודות תצפית.
3. תחבורה ותנועה- התכנית אינה מציעה פתרונות של תחבורה ציבורית וחסרה בחנייה, גורמת להצרת כבישים ולעומס. תכנון הרק"ל בשולי השכונה הוא לקוי ולא ממשי.
4. דורשת הורדה של תוספת הדירות המוצעת באופן שיהלום את המענה האפשרי לצרכי ציבור ולתשתיות הקיימות בשכונה.
5. אין מענה לרשות הכבאות וההצלה לשריפות במגדלים רבי קומות וזוהי סכנת חיים.
6. טוענת שישנן בעיות בפעילות היזם במתחם. אופן ההחתמה תלונות שהוגשו על פעילותו וכד'.

התנגדות מספר 5 :

גברת אסתר שמחוביץ- דיירת במתחם- מרחוב המתחרות 5 באמצעות עו"ד גרשון קליינר.

עיקרי ההתנגדויות:

1. טוענת שב 15.09.22 ביטלה הסכמתה לפרויקט. זאת בנוסף לידיעתה כי 2 דיירים נוספים התכוונו לבטל את הסכמתם. לפיכך אין התכנות לרוב בפרויקט.
2. בצורך חוות דעת של אדריכל מנחם גרוס.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות את ההתנגדות בדבר הטענה כי המצב הקיים אינו מוצג כראוי במסמכי התכנית – וכי בתכנית המאושרת קיימים יותר שצ"פים משמוצג בתשריט מצב קיים ואת הבקשה להכליל בקו הכחול של התכנית שצ"פ לא מפותח בשטח של דונם בסמוך לגיבל מוכבר. והבקשה לשמר את השצ"פים הקיימים ולא להפוך אותם לשבילים או מובלעות שאינם ניתנים לפיתוח:** התכנית מציעה שצ"פ משמעותי בהיקף של כ-3.7 דונם וכיכר עירונית בגודל של כ-1.5 דונם כל זאת כאשר באזור לא קיים שצ"פ משמעותי מפותח המשמש כגן שעשועים במרחב התכנית הסמוך. נספח הבינוי מציג פיתוח עקרוני של השצ"פ, כאשר בשלב הרישוי תיערך תכנית פיתוח מפורט לשצ"פ אשר במסגרתה ייתן דגש על יצירת מרחבי שהייה ומשחק אפקטיביים. כמו כן, הכללת מעברים וקישוריות למרחב גובל. לעניין הבקשה להגדלת הקו הכחול על מנת לכלול שצ"פ סמוך אינה ברורה ורלוונטית לתכנית בנדון מדובר על שטח בייעוד שצ"פ כבר היום.
2. **לדחות את הטענה כי שצ"פ בצפון התכנית המוצע עם זיקת הנאה למעבר ברכב לצורך כניסה לחנייה להמשך רח' המחתרות, מבקשים ששטח זה יוצע כדרך: מדובר על מעבר זמני לכלי רכב לצורך המשך הכניסה לחנייה הקיימת ברח' המחתרות עד אשר תכנית הפינוי בינוי המקודמת במתחם ממערב תמומש. לאחר מכן, שטח זה יפותח כחלק בלתי נפרד מהשצ"פ.**
3. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה שהשטח המוצע למבני ציבור בתחום התכנית גדול במעט מהשטח הקיים. ושתוספת זו אינה מספקת ביחס לתוספת המגורים בתכנית:** המחלקה למדיניות תכנון מבצעת בדיקות פרוגרמטיות מקיפות לכל תכניות המקודמות בשכונה וכי הדרישות הפרוגרמטיות עבור כל תכנית נעשות בראיה כוללת וזאת כפי שנערך בתכנית זו מוצעות הפרשות לצרכי ציבור לרבות הפרשות מבונות בהתאם לנדרש. כלל שנדרש מענה אחר שאינו יכול להיות בתחום תכנית מסוימת העירייה פועלת לתת עיבוי בשטחי ציבור נוספים בשכונה.
4. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה שתפעול ותחזוקת השצ"פים מועברת למנהל ואינה נשארת באחריות היזם:** מדובר על נושא תפעולי שלא מתפקיד התכנית לקבוע זה, יש רק לציין כי האחריות של תחזוקת שטחים ציבוריים היא של העירייה
5. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לכלול את הפינה הצפון מזרחית בתכנית ואת צומת הרחובות עולי הגרדום וברזני:** מאחר ומדובר על שטח המפותח כיום כרחבה ובנספח הבינוי

שטח זה מוצע כרחבה עירונית, לא נדרש לכלול שטח זה בתחום התכנית. בכל אופן, מדובר על נושא של חתך רחוב/ הסדרי תנועה אשר ייקבע בשלב הרישוי.

6. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה להכליל מתקנים הנדסיים בתוך המבנים, לדוגמה בכיכר העירונית:** יש לאסור הקמת מתקנים הנדסיים/ חדרי טרנספורמציה בתחום השצ"פ ויתר שטחי הציבור הפתוחים. יחד עם זאת, בתחום הרישום התלת מימדי ניתן יהיה להקים מתקנים אלו בתחום החניון הפרטי ובתת הקרקע.

7. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענות השונות בנושא התנועה לרבות:** כי חסרה התייחסות לרחוב ברזני ולשמה בן יוסף בתכנון התנועה, לתכנון מפורט לקו רכבת קלה ושיפור נגישות התחבורה הציבורית לשכונה. כמו גם תכנון למעברים מכניים נגשים לרק"ל: התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. בהתאם לכך, התכנית מציעה את הרחבת צומת רחוב בן יוסף-ברזני וכן רחבת רח' עולי הגרדום. בנוסף קיימת החלטה לקדם תכנון של הארכת קו הרק"ל לשכונה. נושא המעברים המכניים נבחנים במסגרת חשיבה כוללת ואשר יוצעו בתכניות אחרות המקודמות במרחב. ביחס לנושא מערכת התחבורה הציבורית בשכונה, מדובר על נושא אשר ייבחן בשלב הרישוי וכי פתרונות מתאימים יינתן בהתאם לצורך.

8. **לקבל חלקית את הטענה בנושא החניה:** דיון בחסר בחניות אורחים חניות אופניים וחניות לתעסוקה וכן חסרות חניות לחנה וסע: יש לקבוע כי תקן החנייה יוצע בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה ללא הפחתה למגורים. במסגרת הליך הרישוי וככל שמימוש התכנית יהא לאחר ביצוע של קו הרק"ל לשכונה, ניתן יהא להפחית את התקן בכפוף לבחינה ואישור של מהנדס.

9. **לדחות את ההתנגדויות בעניין הבקשה לצמצום זכויות הבנייה ויח"ד באופן שיהלום לצרכי הציבור ותשתיות הקיימות בשכונה:** היקף הבינוי ויח"ד הינם נגזרת של תקן 21 וזאת על מנת לאפשר רווח יזמי שיאפשר את קידום ומימוש התכנית. התכנית נבחנת בכל היבטים לרבות בדיקה פרוגרמטית ונותנת מענה ציבורי בהתאם לדרישות מח' מדיניות תכנון. בכל היבט התשתיות הפיזיות, הנושא ייבחן ויינתנו פתרונות מתאימים בשלב הרישוי.

10. **לדחות את ההתנגדות בעניין הטענה כי התכנית מקודמת באופן לא תקין, ליקויים בהתממת דיירים, אי ידיעה לגבי התמורה, וללא שיתוף ושיקוף לדיירים הקיימים:** נושאי הבעלויות נבחנו ע"י לשכת התכנון המחוזית בשלב בדיקת תנאי הסף שבה הוצגו ההסכמות הנדרשות. יצוין בנוסף כי לצורך מימוש התכנית יש צורך בהצגת הסכמות כחלק מהליך הרישוי בהתאם לנדרש עפ"י החוק. בכל מקרה יש להוסיף למסמכי התכנית וכחלק בלתי נפרד מהם נספח חברתי שקודם ותואם מול המחלקה לעבודה קהילתית ולהוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית בנושא הנ"ל.

11. **לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה כי התכנית סותרת את תכנית מתאר 2000 וכי אין תכנית מתאר לשכונה:** הוכנה תכנית אב להתחדשות עירונית לשכונה שלא אושרה וכיום יש כוונה להכין מסמך מדיניות להתחדשות עירונית בשילוב של עבודת הפרויקטור השכונתי. תכנית מתאר 2000 לא קבעה אחוזי בניה או מספר קומות בתכניות להתחדשות עירונית. ולאור ההחלטת שניתן לקדם תכניות לפינוי בינוי בשכונה,

חלות עליה ההנחיות של תכנית התחדשות עירונית והבדיקות בהתאם.

12. **לדחות** את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית סותרת את תמ"מ 30/1 כי הוועדה המקומית נדרשת להכין תכנית מדיניות לעניין גובה הבינוי וכדומה: עפ"י הוראות תמ"מ 30/1 לא קיימת מניעה לקדם תכנית לבנייה גבוהה. כאמור לעיל, גובה הבינוי המוצע בתכנית נבחן ע"י וועדות התכנון ונמצא ראוי.
13. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענה לפגיעה בזכות השמש המתבססת על נספח חו"ד סביבית שהוגשה לתכנית המציגה כי ישנה פגיעה בזמן השמש בנכס המתנגד, באיכות החיים בצמחייה בדודי השמש ואת הטענות הנוגעות לחסימת נוף, אוויר, מבטים: כאמור התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י וועדות התכנון שסברו כי למרות המשמעות של ההצללה, לאור חשיבות קידום תכניות להתחדשות עירונית נכון לקדם את התכנית. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
14. **לדחות** את ההתנגדויות בדבר הטענה בנושא דיור בר השגה: המתנגדים מציעים להגדיל את אחוז הדירות הקטנות ולכלול דיור בר השגה לצעירים: התכנית מציעה 20% דירות קטנות הגדלה של אחוז זה עשויה להכביד על כלכליות הפרויקט. על כן, לא ניתן לקבל בקשה זו.
15. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בדבר הטענה שיש לכלול בהוראות את הסעיף "תתאפשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות" בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק התכנון והבנייה: יש לקבוע הוראה מתאימה בנושא זה בהתאם לתכנית העוגנים הזמניים העירונית המקודמת בימים אלו.
16. **לקבל** את ההתנגדות בדבר הבקשה להבהיר ולתקן בכל מסמכי התכנית סימוני מתחמים ותאי שטח כדלקמן: תאי שטח 1,2 מתחם A תאי שטח 3,4 מתחם B, תא שטח 5 ציבורי מתחם C: יש להבהיר נקודה זו במסמכי התכנית.
17. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בדבר הטענה שבסעיף טז' לטבלה יש להוסיף בתא שטח 4 במתחם B יקבע כי מפלס הכניסה הקובעת מרח' שלמה בן יוסף יהיה 7.10 לערך ולתקן בהתאמה במסמכי התכנית: יש לקבוע כי מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך/ המרחב הציבורי הסמוך, תותר גמישות של עד 0.5 מ'. במבנים עם גישה לשני מרחבים ציבוריים בשל הטופוגרפיה יש לקבוע כי תוצע כניסה נוספת.
18. **לקבל חלקית** את הטענה לנושא שלביות הביצוע: יש לקבוע את שלביות הביצוע בהתאם לכך שיחויבו פיתוח השטחים הציבוריים הנמצאים במתחם בד בדב עם פיתוח המגורים. יש להסיר את השלביות בכל הנוגע למתחם C הציבורי ולקבוע שניתן יהיה לממש מתחם זה ללא הגבלה, מלבד השטח למבני ציבור שבו ממוקם מבנה המגורים המיועד להריסה
19. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות בדבר הטענה כי התכנית מציעה עקירת עצים בוגרים רבים: התכנית מציעה הסדרה של שטחים המיועדים כיום למגורים בין המבנים לשטח בייעוד שצ"פ. יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר, יינטע עץ חדש בעל ערכיות שוות ערך ככל הניתן, וכי על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי בתחום התכנית כולה יינטע עץ חדש. מיקום העצים יתואם בשלב ההיתר כך שתתאפשר אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' לפחות והימנעות מאדניות מוגבהות בעיקר בתחום השצ"פ. תנאי לטופס 4 יהיה הנטיעה בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
20. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לרשות הכיבוי לא יהיה מענה בשעת

שריפה במגדלים: פתרונות בנושאים הנ"ל יינתנו בשלב היתר הבנייה בתיאום וקבלת אישור של הרשות הארצית לכבאות והצלה – יש לקבוע הוראות מתאימה בהוראות התכנית.

21. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לחסימת הנוף והתצפית:** כל בניה חדשה בעיר היא גבוהה יותר וצפופה יותר וכאמור הבינוי נבחן ונמצא ראוי ע"י וועדות התכנון.
22. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה שאין התכנות לרוב בפרויקט, המתנגדת ביטלה הסכמתה לפרויקט.** זאת בנוסף לידיעתה כי 2 דיירים נוספים התכוונו לבטל את הסכמתם: מדובר על נושא של הסכמות, אשר נדרש לבחינה ע"י המוסדות המתאימים לכך, יש לציין כי מתוך כל הפרויקט לא הוגשו התנגדויות נוספות לאישור התכנית
23. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה לעניין סעיף 6.2 ו- 6.5 להוסיף תותר גמישות בהוצאת היתרי חפירה ו/או בנייה לכל תא שטח בנפרד ובהתאמה להוצאת תעודות גמר ואכלוס לכל תא שטח בנפרד:** יש לקבוע הוראה מתאימה בתקנון התכנית בכפוף לשלבויות הביצוע כאמור לעיל.
24. **לדחות את ההתנגדות ביחס לסעיף 6.7 (2) (ג) למחוק - המרפסות יבנו ביחד עם הדירות:** יש להקים את המרפסות כחלק בלתי נפרד מבניית המבנה.
25. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לסעיף 6.8 למחוק את תא שטח מס' 24 מהסעיף כיון שאין חניון תחתיו:** נדרש לבחון ולתקן זאת בהתאם.
26. **לדחות חלקית את ההתנגדות בדבר הבקשה לאפשר הצרחה וניוד בין שטחי המגורים והתעסוקה במתחם B בין תאי שטח 3 ו- 4 ללא תוספת במכסת השטחים עם אפשרות להפחתת מספר הקומות בת.ש 4:- לא נראה כי יש סבירות להקטין את מספר הקומות בתא שטח 4 והגדלה נוספת של הבניינים ביתר שתאי השטח**
27. **לקבל את ההתנגדות ביחס לטענה כי יש לתקן את טבלה בסעיף 5 לתקנון כך שבתא שטח 5 לבנייני ציבור מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת יהיה 6 קומות לפי החלטת ועדה מחוזית מיום 19.9.22:** יש לתקן בהתאם.
28. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להתאים נספח תנועה ונספח בינוי:** הטענה אינה ברורה. כאמור יש לתקן את הנספחים בהתאם לאמור לעיל.
29. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר למתן תוקף לתכנית.**

הערות נוספות:

30. **יש להוסיף לתקנון התכנית את הסעיפים הבאים לעניין השטחים הציבורי:**
 - א. השטח ייוחד לרשות המקומית
 - ב. הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.

מספר סידורי: 3

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1252162	אקשטיין אהרון	בלצקי דוד	ועדה מחוזית	12/10/2023
רחוב, שכונה:				
כי טוב 15, תל ארזה, עזרת תורה				
גוש	חלקה	בשלמות		
30101	32	כן		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/01/2024	חברים שנכחו: גידי בן עמי- יו"ר, יעקב הלפרין, שולמית מונסונגו. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה תציין כי מדובר בתכנית המגדילה את מבני הציבור הקיים, וכי לאור המחסור בשטחי הציבור באזור, ניתן לחרוג ממדיניות הוועדה לאזור זה בתכניות המוסיפות שטחים לצרכי ציבור, לאור כך מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. הוועדה מחליטה לתת פטור מחניה עקב הקרבה לציר הרכ"ל. 2. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 3. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 4. 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 5. 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 בתנאים הבאים: הוועדה סבורה כי מכיוון שהתכנית עוסקת בבניין ציבורי יש הצדקה לאפשר בנייה בגובה של 8 קומות כפי שמוצע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של כל בעלי העניין הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. 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. 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.	13/12/2023
לדחות את ההכרעה לצורך סיור במקום של חברי וועדה שמעוניינים בכך	29/11/2023

תיאור חדש להתנגדויות	
מטרת התכנית: הכשרת בניה, תוספת קומות והרחבת קומות קיימות, לבניין קיים המשמש תלמוד תורה, ברחוב כי טוב 15 בשכונת רוממה. הוראות התכנית: 1. קביעת בינוי להרחבת קומות קיימות, הכשרת קומה קיימת בבניין ללא היתר ותוספת קומות	

חדשות ברחוב כי טוב 15 כמפורט להלן:

1.2 קביעת בינוי לתוספת בנייה במפלסים ב' ו-ג' באמצעות הכשרת בנייה קיימת ללא היתר,

בהתאם לנספח הבינוי והקיים בשטח

1.3 קביעת בינוי לתוספת בנייה במפלס קומה ד' באמצעות הכשרת בנייה קיימת ללא היתר,

בהתאם לנספח הבינוי והקיים בשטח

1.4 קביעת בינוי לתוספת קומות חדשות במפלס ה', ו' ו-ז', הכל בהתאם לנספח הבינוי

2. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים בשטח ל- 2,685.7 מ"ר מתוכם 2,390.6 שטחים עיקריים ו-

295.1 שטחי שירות, הכל מעל הקרקע ומפלס הכניסה הקובעת

3. הגדלת מספר הקומות מ – 6 קומות ל – 8 קומות

4. קביעת השימוש לתלמוד תורה

5. קביעת קווי בניין

6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח

התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית

התוכנית הופקדה בתאריך 23/02/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 23/04/2024

לתוכנית הוגשה התנגדות 1:

התנגדות:

עו"ד שלמה גוגיג, בשם מרדכי רחמאני ואשר אלי רחמאני, בעלי זכויות בחלקה 85 (חלקה מדרום למגרש נשוא התכנית)

עיקרי ההתנגדויות:

1. במצב התכנוני הנוכחי לא ייתכן קידום המקרקעין והם עשויים להישאר מוקפאים גם בעשרות השנים הבאות.
2. השינוי המבוקש בתכנית מתייחס לחלקה 32 בשטח של 336.19 מ"ר בהיקף בינוי עצום של 2,658.7 מ"ר על פני 8 קומות, בגבולות מגרש וקיר בית משותף עם נכס המתנגדים. התוצאה היא, שהבניין המתוכנן "קובר" תחתיו את נכס המתנגדים ו/או בניין שייבנה שיבנו לפי התוכנית הקודמת ו/או תכנית אחרת שתאושר בהיקף בינוי מקובל לייעוד מגורים.

3. מדובר במוסד חינוכי שוקק תלמידים במשך כל שעות היממה והגדלתו והרחבתו להיקף המבוקש תפגע בצורה משמעותית בשימוש הסביר עתה ובפוטנציאל הגלום בנכס המתנגדים.
4. השימוש המוצע מעמיס עוד על התשתיות העירוניות ברחוב ומעצים את מצוקת החנייה הקיימת בלאו הכי.
5. ככל שתאושר התכנית במתכונתה, יעמדו המתנגדים על קבלת הפיצוי המגיע להם בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק.
6. קידום התכנית המוצעת כמות שהיא, סותם את הגולל על פיתוחה ושיפורה של מקרקעי המתנגדים והסביבה בכלל.
7. מגישת התכנית והמתנגדים שותפים במחצית המזרחית של חלקה 85, המהווה אגף בנוי, נפרד ועצמאי ובעלי הזכויות האחרות- ה"ה סגל- מחזיק באגף ובמחצית המערבית בחלקה.
8. לאור זאת, קיימת אפשרות תכנונית להרחיב את תחום התכנית באופן שהמחצית המזרחית של החלקה תיכלל בו; התכנית המוצעת תעניק זכויות מקבילות גם לחלקה 85
9. בתכנון המוצע גלומים יתרונות מהותיים:
 - a. השטח המצרפי של 2 תאי השטח גדול יותר
 - b. בניית שני תאי השטח תעשה בקיר משותף תוך תכנון ועיצוב כוללני והתאמת הבינוי מלכתחילה ליעודים התכנוניים
 - c. מקסום חנייה ל- 2 תאי השטח בשטח כולל של שניהם
 - d. הגדל הזכויות תאיין את הפגיעה במקרקעי המתנגדים
10. לסיכום, התכנית לוקה בראייה צרה של צורכי המגישה תוך התעלמות מהכאוס בסביבה הקרובה, התכנית פוגעת בצורה בלתי מידתית במקרקעי המתנגדים באופן שיגרור תביעת פיצויים מטעמם, המתנגדים מבקשים לזמן את ב"כ לדיון בהתנגדות. כן מבקשים המתנגדים להניח בפני הוועדה לקראת הדיון פרוגרמה של התכנון הכוללני הראוי לטעמם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

הוועדה המקומית ממליצה לדחות את התנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף:

1. לדחות את ההתנגדות לעניין שבמצב הנוכחי לא ייתכן קידום המקרקעין והם עשויים להישאר מוקפאים גם בעשרות השנים הבאות- בחלקה 85 חלה תכנית מאושרת 5210, חלק ממגרש 1,

הקובעת את המגרש ביעוד "אזור מגורים 2 מיוחד", וקובעת הוראות וזכויות להקמת מבנים למגורים. אין מניעה מבעלי הקרקע לממש את הבינוי המאושר במסגרת הליך היתר, או לחילופין, להגיש תכנית בניין עיר חדשה לתוספת זכויות בניה יח"ד.

2. לדחות את ההתנגדות שהתוספת המוצעת "תקבור" את נכס המתנגדים או בניין שייבנה לפי

התכנית הקודמת או תכנית אחרת- המבנה המאושר במגרש נשוא התכנית הוא בן 6 קומות והתכנית מבקשת להוסיף 2 קומות חדשות מעבר למאושר בתב"ע, סה"כ 8 קומות. ככל שתוגש תכנית חדשה בחלקה 85, ייבחן הבינוי המוצע בהתאם למדיניות באזור ולשיקולים תכנוניים נוספים.

3. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית תעמיס עוד על התשתיות העירוניות ברחוב ותעצים את

מצוקת החנייה הקיימת - היקף הבינוי המוצע בתכנית אינו חריג בהקשר העירוני. התכנית הינה עבור תלמוד תורה ולא יח"ד כאשר רוב המשתמשים במקום לא מחזיקים ברכב פרטי והועדה המחוזית החליטה לתת פטור מחניה עקב הקירבה לרכבת הקלה.

4. לדחות את ההתנגדות להצגת אפשרות תכנונית חדשה הכוללת פרוגרמה תכנונית לשתי

החלקות - התכנית המוצעת חלה על מגרש ביעוד שטח למוסד והיא מבקשת להוסיף מספר קומות למבנה קיים המשמש לצרכי ציבור. הרצון של המתנגדים לקדם תכנית, לא מצדיק עיכוב של תכנית לצרכי ציבור, בפרט לאור המחסור הקיים בצרכי ציבור באזור. ככל ויהיו מעוניינים, יוכלו המתנגדים להגיש תכנית אשר תיבחן כמקובל במוסדות התכנון. ככל שהמתנגדים סבורים כי אישור התכנית יגרום להם פגיעה הם רשאים לבחון את האפשרות לפעול במסגרת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמה מילר	מתכנתת ערים	30.5.2024	

מספר סידורי: 4

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1057355	לוי שרה	עמיקם דר מורן	ועדה מחוזית	28/06/2022
רחוב, שכונה:				
קורא הדורות 26, תלפיות				

גוש	חלקה	בשלמות
30117	14	לא
30117	13	לא
30117	16	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
27/11/2022	החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: - התכנית מציעה תוספת שימושים למוסד המשמש כבית אבות. הוועדה רואה במתן פתרונות מגורים כלל עירוניים עבור הגיל השלישי צורך ציבורי ועירוני עם זאת הוועדה תבהיר כי מדובר במגרש קטן הכולל כמות יחידות דיור קטנות וכי בהתאם להצהרת המגיש ישנו קושי תפעולי של מערך דיור מוגן בהיקף כזה. בנוסף, יובהר כי יעודו המקורי של המבנה היה מגורים. - בהתאם לכך הוועדה מקבלת את הצעת המגיש לשינוי השימושים הקיימים. הוועדה תבהיר כי בתחום השכונה קיימות מכללות ומדרשות ובהתאם לכך הוועדה התרשמה כי מעונות סטודנטים מהווה צורך ראוי בשכונה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון. - תנאי להפקדה יהיה תיאום עם יועץ התנועה של לשכת התכנון לעניין מתן פתרונות חניה עבור השימושים המוצעים. - יוטמעו במסמכי התכנית הוראות לשדרוג חזיתות הבניין בתיאום לשכת התכנון. - תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. - 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. - 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. - בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
23/11/2022	

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מאחר ובמסגרת התכנית מוצעים שימושים שקיימת בהם אינטרס ציבורי לעידודם ומאחר ומדובר במבנה קיים, ניתן לאפשר את הפקדת התכנית ללא תוספת חניה מעבר למאושר בחזית. תנאי למתן היתר בנייה יהא הריסת בינוי קיים ללא היתר. יש להוסיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום וקבל אישור אגף תברואה. יש להשלים חוות דעת מחלקות : התובע העירוני, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי.	18/09/2022

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: תוספת שימוש של מעונות סטודנטים ומסחר למגרש ביעוד קיים למוסד פרטי עם שימוש המוגבל לבית אבות. עיקרי הוראות התכנית: 1. קביעת השימושים המותרים בשטח המגרש למוסד ע"פ תכנית 5313. 2. קביעת תנאים להיתר בניה. 3. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

מצב קיים :

בתחום החלקה קיים מבנה בן 7 קומות המשמש כבית אבות.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית :

בתחום התכנית בנדון חלה תכנית מס' 5313 המאושרת משנת 1998 עבור ייעוד מוסד עבור שימוש לבית אבות.

התכנית הינה תכנית בסמכות מחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 16/06/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 15/08/2023 .

לתוכנית הוגשו 4 התנגדויות :

התנגדות מספר 1:

גב' לילי בר-אילן ואחרים נוספים, תושבי הרחוב והסביבה החתומים על ההתנגדות.

עיקרי ההתנגדויות:

1. אין אפשרות להרחיב את הרחוב מכיוון שזהו שביל צר, ולא רחוב.
2. שינוי הייעוד יפגע במאזן החניות, ובהיבט התנועת.
3. דורשים להחזירו לבניין מגורים כפי שהיה במקור.
4. שינויי הייעוד למעונות סטודנטים יפגע בצביונה של השכונה מאחר שהדבר עלול להפוך את השכונה לדתייה חרדית.
5. החיבור בין התחבורה הציבורית לרכבת העתידית אינו מהווה כדאיות לסטודנטים לגור במקום זה, וכן עלול להעמיס על התחבורה הציבורית העוברת בשכונה שכבר כיום מצומצמת.
6. נרשם כי שינויי הייעוד למעונות סטודנטים הינו בגלל ריבוי מוסדות להשכלה בשכונה, אך חוץ ממכון שלם ומדרשת לינדנבאום אין מוסדות השכלה בשכונה.

התנגדות מספר 2:

גב' ורד ספיר חוף, מבית הערבה 11, בניין סמוך.

עיקרי ההתנגדויות:

1. כבר כיום סובלים מרעש ושיחות עובדים וריחות העישון, במצב שהמעון ישונה למעון סטודנטים מטרדים אלו רק ייגברו.
2. עצם העובדה שהבניין מוקף ב3 מבני ציבור עלול להוריד את ערך הדירה.

3. השכונה הוגדרה לפני למעלה ממאה שנה כ"שכונת גנים", ולכן יש לבחון מהשורש את הכנסת המוסדות ציבור לשכונה.
4. התכנית עלולה לייצר עומסי תנועה.
5. מבוקש לבצע היתכנות תנועתית לתכנית ולהוסיף הוראות המגבילות שימושים למבנה כמו מניעת רעש וכו'.

התנגדות מספר 3 :

מר אדיר שוורץ, חבר מועצה.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית כפי שמוצעת כיום אין תמיכה מרוב דיירי הרחוב והשכונה.
2. עומס תנועת קשה עקב צרות הרחוב בו שוכן המבנה.
3. התארגנות של התחדשות עירונית במבנה סמוך – קורא הדורות 26, תוך כדי אישור התכנית, עלולה לפגוע בסיכוי ההתחדשות.
4. דרישה להחזיר את ייעוד המבנה למגורים כפי שהיה במקור לפני כ-25 שנה.
5. התכנית חורגת בגובה ממגבלות הגובה במרחק ממתם "דיפלומט".
6. נרשם כי שינויי הייעוד למעונות סטודנטים הינו בגלל ריבוי מוסדות להשכלה בשכונה, אך חוץ ממכון שלם ומדרשת לינדנבאום אין מוסדות השכלה בשכונה. ולאחר ברור מולם נראה כי אין צורך במעונות סטודנטים.
7. מביע חשש כי המבנה ישמש להלנת אברכים וישנה את ייעוד צביון השוכנה.
8. יש צורך בלהמשיך את אופי השכונה כשכונת גנים.

התנגדות מספר 4 :

עו"ד יוסי חביליו, סגן ראש העיר
מיוצגת ע"י עו"ד: קאופמן.

עיקרי ההתנגדויות:

1. לא נראה כי השכונה נמצאת תחת גל של פתיחת מכללות ולכן לא נראה כי יש צורך במעון סטודנטים.
2. הקו הירוק של הרכבת עודנו רחוק, ולכן המקום הינו רווי תחבורה כלשון התכנית, ולכן לא ניתן לקבל את הצעת היזם להורדה בפטור מחניות.
3. כמו"כ, מאחר והקו הרכבת העתידי לא יפעל בשבתות, הצורך ברכב פרטי הינו מחייב, על כן דוח המאזן חניה אינו משקף את המציאות.
4. נראה כי המקום ישמש כמלונת אברכים מאחר ולא נראה סיבה למעונות סטודנטים, ולכן יש לחייב את היזם להבהיר עבור מי מיעד השינוי בשימושים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות בנושא התנועה והחנייה:** התכנית מציעה תוספת שימוש במגרש עבור מעונות לסטודנטים ללא תוספת זכויות וכי עבור שימוש זה קיים אינטרס ציבורי לקידום. כמו כן, הפרויקט נמצא במרחק של כ-250 מ' מתחנת הרק"ל הקו הכחול שאושר, ועל כן ההנחה היא שבעתיד מרבית הסטודנטים ישתמשו בתחבורה הציבורית. על כן, אין צורך בתוספת מקומות חנייה מעבר לקיים והמאושר בהיתר, **מדובר על בניין קטן מאוד שאין לו כל יכולת השפעה על התנועה שכונה.**
2. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה להחזיר את ייעוד המגרש למגורים כפי שהיה במקור.** וכי שינויי הייעוד למעונות סטודנטים אינו מתאים לאזור זה שאין בו מקומות לימודי השכלה גבוהה: מאחר ומדובר במוסד מאושר וקיים בפועל אשר קיים אינטרס ציבורי לשמרו ואף להוסיף בו שימוש למעונות סטודנטים, והרצון לשמר גם שימושים נוספים בשכונה שהם אינם מגורים, לא ניתן לאפשר את הבקשה להסבת המבנה כמבנה למגורים.
3. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי השימוש למעונות סטודנטים אינו נצרך בשכונת ארנונה.** לאור מיקום התכנית בפרט והשכונה בכלל בקרבה לציר הרק"ל ומאחר וקיימים מוסדות להשכלה גבוהה בשכונה ובאזורים הסמוכים כדוגמת א.ת. תלפיות אשר קיימים ומתוכננים בו מוסדות להשכלה גבוהה נוספים, נכון לאפשר את השימוש הנ"ל בשכונה.
4. **לדחות את הטענה כי בניין המגורים הצמוד, מוקף בשלשה מבני ציבור ושימוש ציבורי, וכי אישור התכנית עלול להוריד את ערך התכנית:** המבנה הקיים משמש כמוסד משנת 1998, התכנית בנדון אינה משנה ייעוד זה, אלא רק מוסיפה שימוש ולכן ערך הדירות הסמוכות לא צפוי להיפגע מאשר המצב הקיים כיום. יחד עם זאת, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
5. **לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה כי השכונה הוגדרה לפני למעלה ממאה שנה כ"שכונת גנים", ולכן יש לבחון מהשורש את הכנסת המוסדות ציבור לשכונה:** כאמור לעיל מדובר במוסד קיים. כמו כן, מגמות התכנון כיום הינו לעודד עירוב שימושים מגוון בשכונות השונות על מנת לייצר מרחב עירוני חי.
6. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית המוצעת כיום אינה מקבלת את תמיכתה של תושבי השכונה והרחוב:** כאמור לעיל, מדובר בתוספת שימוש בלבד בבניין קטן וכי קיים אינטרס עירוני בשימוש הנ"ל.
7. **לדחות את ההתנגדויות כי במבנה הסמוך בקורא הדורות 26 מתארגנת אפשרות להתחדשות עירונית, וכי אישור התכנית עלול לפוגע בסיכוי קידום ההתחדשות:** אין מניעה עקב אישור תכנית זו לקדם התחדשות עירונית בעתיד במגרשים הסמוכים שכן התכנית מציעה תוספת שימוש בלבד, ללא הרחבה או תוספת זכויות.
8. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית חורגת ממגבלות הגובה באזור זה:** התכנית אינה מציעה שינוי בגובה הבניין הקיים ולכן הטענה אינה רלוונטית.
9. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי המבנה ישמש להלנת אברכים וכי אישור התכנית ייפגע בצביון השכונה ויהפוך את השכונה לדתייה יותר, וכי יש לחייב את היזם להבהיר עבור מי מיועד השינוי בשימושים:** תוספת השימוש הינו עבור מעונות סטודנטים בלבד, ללא קביעה של סוג האוכלוסייה.
10. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי אישור התכנית עלול להגביר את מטרדי הרעש**

והעישון מהמוסד ופגיעה באיכות הסביבה, וכי יש להוסיף להוראות הגבלות כמו מניעת רעש וכדומה: ככל שיוצע בפועל הסבת המבנה מבית אבות למעונות סטודנטים יהיה צורך בעמידה בתקנות הרלוונטיות בנושא הסביבה והרעש.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	בוחן תב"ע / תמ"א	26/02/2024	

מספר סידורי: 5

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1142397	פישמן דוד אלימלך	קטורוזה יצחק	ועדה מחוזית	15/07/2023
רחוב, שכונה:				
צפניה 46, כרם אברהם				

גוש	חלקה	בשלמות
30082	14	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/09/2023	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה. בהתאם לכך הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן: 1. החזית הצפונית מזרחית ותחילת החזית הצפון מערבית הנראית מרח' צפניה יקבעו לשימור. לא תותר פגיעה בחזיתות אלו. כמו"כ לא יותרו במיקומים אלו חיזוקים הנדסאים חיצוניים אלא פנימיים בלבד, נספחי הבינוי יתוקנו בתאום עם לשכת התכנון. 2. המרפסות בחזית הצפונית מזרחית הפונות לרח' צפניה ירסו, יינתן שיחזור המרפסות המקוריות עם סטייה של מטר מהקו הבניין הקיים, יתר המפרסות יהיו תואמות ועוקבות, נספחי התוכנית יתוקנו בתאום לשכת התכנון. 3. יש לסמן להריסה בתשריט ובנספח הבינוי את כלל עבירות הבניה בשטח התוכנית לרבות סגירת מרפסות. 4. תנאי לתחילת עבודה יהיה הריסות כל עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר. 5. תנאי להפקדה יהיה הגשת תיק תיעוד. 6. תנאי לתעודת אכלוס יהיה הריסת המרפסות בחזית הצפונית מזרחית. 7. יוצע עמודת ממ"דים נוספת בפינה הפונה לחזית הדרומית מזרחית והדרומית מערבית, נספח הבינוי יתוקן בתיאום לשכת התכנון. 8. המרפסות בחזית הדרומית מערבית יהיו אחידות, נספחי הבינוי יתואמו בתיאום לשכת התכנון.

9. שלביות הביצוע יהיה בהינף אחד. 10. תנאי להיתר בניה יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים ביוב וכו'. 11. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קווי בניין, שימור, הריסות ומס' קומות. 12. מאחר ומדובר בבניין לשימור ובשל קירבה לציר רק"ל יינתן פטור מחניה. 13. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לטיפול במי נגר והוראות לחיזוק מבנים בהנחיית לשכת התכנון. 14. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 15. 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. 16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : במסגרת התוכנית מוצעת עמודת ממ"דים אחת למבנה הכולל 2 יח"ד בקומה טיפוסית וחדרים מחוזקים לחלק מיח"ד. מאחר ואין מניעה תכנונית להציע עמודת ממ"דים נוספת, יש להציע פתרון מיגון ראוי לכלל יח"ד, בכדי לשמור על סימטריית המבנה עמודת הממ"דים הנוספת תתוכנן בחזית דרום מזרחית ובתאום מול מח' תכנון. יש להציע רוחב מעלית ראוי ובהתאם לתקן. בחזית קדמית יוצעו מרפסות אחידות בגודלן, מרפסות סוכה יוצעו בחזית הצד ובחזית אחורית ובתאום מול מח' תכנון, קווי בניין עיליים יתוקנו בהתאם. יש לסמן להריסה בתשריט ובנספח הבינוי את כלל עבירות הבניה בשטח התוכנית	23/07/2023

לרבות סגירת מרפסות ובינוי בקומת קרקע בחזית דרום מערבית.

תנאי לתחילת עבודה יהיה הריסות כל עבירות הבניה של כח מגיש בקשה להיתר.

במגרש קיימים עצים בוגרים ומרשימים אשר חלקם מוצעים לכריתה, תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת סקר עצים ע"י אגרונום מוסמך וייעשה מאמץ לשמור על העצים הבוגרים שלא מוצע בינוי חדש בקרבה אליהם.

יש להציג פתרון למיקום גמל מים, מיכלי גז ותשתיות שאינו על חזית הרחוב.

התקנת רפפות והצללות יבחנו בשלב ההיתר, בתקנון התוכנית סעיף 4.1.2 יש להסיר את סעיף 2 ו-3.

יש להסיר בתקנון את ההערה לגבי חישוב עובי קירות – הנושא מטופל במסגרת היתרי הבניה בהתאם לתקנות. בתקנון סעיף 7 שלביות ביצוע, הבניה של הקומות הנוספות תבוצע בהינף אחד, יתר הוספות לחזיתות תהיה בעמודות שלמות בלבד

יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לעניין יח"ד, קומות וקווי בניין.

יש להוסיף סעיף בדבר חיזוק מבנים בהתאם לתקן.

יש לסמן בתשריט חזיתות היסטוריות לשימור ובתאום מול מח' שימור.

יש להוסיף הוראות שימור להגנת הערכים ההיסטוריים:

לא תותר פגיעה בקירות ההיסטוריים לשימור.

יש להציע חיזוקים פנימיים בלבד.

לא יותר דיקוק קירות היסטוריים קיימים.

תנאי למתן היתר יהיה הגשת תיק תיעוד כנדרש במבנים היסטוריים.

תנאי למתן היתר יהיה חו"ד מהנדס שימור, הגשת נספח פרטי שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.

בכלל המבנה העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן, בתאום מח' שימור.

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

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.

הערה:

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

ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
------------------------------	--

תיאור חדש להתנגדויות			
התכנית עוסקת במגרש ברח' צפניה 46, כרם אברהם, חלקה 14 בגוש 30082			
<u>התכנית החלה בשטח המגרש :</u> תוכנית מתאר 62- מייעדת את החלקה לאזור מגורים 3. 90% בניה ב- 3 קומות. מדיניות מע"ר צפון – 5 קומות וגג רעפים ללא הגבהה.			
<u>תאור מצב קיים :</u> מבנה היסטורי בן 2 קומות וגג רעפים חלקי לכיוון חזית אחורית, לכיוון רח' צפניה בחזית הקדמית נבנה חדר בגג השטוח. המבנה ממוקם במרכז החלקה כשסבבו חצר בעלת עצים בוגרים ומרשימים. פונה ב-3 חזיתות לרחוב- חזית ראשית צפון מזרחית פונה לרח' צפניה וחזיתות דרום מזרחית ודרום מערבית פונות לרח' צפניה הקטנה. <u>התכנית מציעה :</u> תוספת 3 קומות לשם תוספת 6 יח"ד, סה"כ 5 קומות וגג רעפים ו- 11 יח"ד. התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.			

התוכנית הופקדה בתאריך 19/01/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 19/03/2024 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת :

התנגדות מספר 1 :

יצחק דושינסקי, ת"ז 124016. המתנגד גר ברחוב צפניה 40.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התוכנית מוגשת בסמטה ללא מוצא ובה, 7 בניינים ורחבה קטנה משותפת לכלל הדיירים, מבנה המבוקש ממוקם במרכז הסמטה במיקום בולט יחסית למבנים שכנים. בסמטה שטחים ושירותים משותפים לכלל הדיירים כולל חניה, גישה למעבר משותף, אשפה, ועוד. מאחר ומוספים באפן יחסי מספר רב של יח"ד הדבר יעמיס עוד על התשתיות הקיימות, על שגרת החיים ברחוב וביומיום.
2. התוכנית תגדיל עוד את מצוקת החניה ברחוב עבור הדיירים הקיימים היות והתוכנית איננה מציעה חניה בתחומה ומהווה גזל עבור חניות הדיירים הקיימים. כמו כן, עומס החניה שיווצר יגרום לחסימת המעבר והגישה לבניינים הקיימים הפנימיים ומהווה סיכון להולכי הרגל.
3. המבנה המוצע של 6 קומות יצור מראה של חומה יחסית למבנים הקיימים ברחוב הקטן אשר יהפוך את המבנים הקיימים לחזיתות עם מראה של עורף יחסית למבנה המוצע.
4. מוצעת בניה מאסיבית שלא למטרות חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה אלא למטרות רווח על חשבון הדיירים הקיימים.
5. התוכנית המוצעת חורגת מהוראות תוכנית מע"ר צפון המאפשרת בניה בהתאם למדיניות במידה ונשמרים קווי בניין בהתאמה. הבינוי הקיים היום בנוי מעבר לקווי בניין מאושרים.
6. התוכנית המוצעת חורגת ממדיניות מע"ר צפון לעניין בניה בקו אפס ואיננה מתיישבת עם הוראות התוכנית המפנים לבניה גבוהה באיזורים המוקפים בגינות וברחובות רחבים- בניגוד לקיים ולמוצע בתוכנית – לא קיימות חצרות ורחוב חדש כנדרש אלא רחוב צר ללא מוצא וחצר צרה.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות את התנגדות לעניין שהכביש צר וללא מוצא ויעמיס על תשתיות קיימות:** מדובר על תוספת שאינה משמעותית ביחס למצב המאושר, מוצעת תוספת של 6 יח"ד ב- 3 קומות חדשות, ועל כן לא צפויה העמסה משמעותית על הרחוב.
2. **לדחות את ההתנגדות לנושא הגדלת מצוקת חנייה** התכנית ממוקמת כ 250 מ' מתחנת רק"ל רק"ל עתידית. המדיניות הינה לפטור מחנייה לטובת עידוד שימוש בהסעות המונים. לנושא סיכון

הולכי רגל עקב חניית רכבים על המדרכות, קרבה לציר רק"ל ותחנת רק"ל יוצרת עידוד הליכתיות וויתור על רכבים פרטיים, מכאן שדווקא צפוי פחות רכבים פרטיים בעתיד באזורים אשר מסתמכים על פתרונות תחבורה ציבורית.

3. לדחות את ההתנגדות לעניין גובה הבינוי וקווי בניין :

לנושא קווי בניין: קונטור הבינוי המוצע מאוד קרוב לקונטור המבנה ההיסטורי למעט תוספת ממ"דים ומעלית. לנושא גובה הבינוי, מדיניות מע"ר צפון יוצרת איזון בין הרקמה ההיסטורית לבין צורך עירוני מובהק לחזק מבנים קיימים ולהוסיף יחידות דיור, אי לכך תוספת של שלוש קומות, נמצאה תואמת את מדיניות המע"ר המאפשרת כאן בינוי של עד 5 קומות ושילוב גג רעפים כדוגמת הגגות ההיסטוריים של השכונה.

4. לדחות את ההתנגדות לעניין המניעים לתכנון: כל שלבי קבלת היתר מלווים בחו"ד הנדסית עם

האישורים הנדרשים. במידה וידרשו חיזוקים יתקבלו הנחיות על כך על ידי המהנדס בשלב היתר הבנייה. לנושא קניין ורווח, הטענה נדחית היות ואין הועדה עוסקת בנושאים אשר אינם תכנוניים.

5. לדחות את ההתנגדות לנושא קווי בניין חורגים: התוכנית המוצעת נצמדת ברובה לקונטור הבינוי

ההיסטורי וכפי שצוין בסעיף 3 לא חורגת משמעותית מעבר להם, למעט הרחבות לטובת מיגון הנגשה והכשרה של בינוי קיים, בהתאם לכך יש לדחות טענה זו.

6. לדחות את הטענה כי התוכנית המוצעת חורגת ממדיניות מע"ר צפון לעניין בניה בקו אפס

והשארת חצרות. מדיניות מע"ר צפון מתייחסת לגובה הבינוי, נפח, ושמירה על חתכי רחוב אופייניים, אשר משתנים בשכונות השונות. שכונת כרם אברהם ורח' צפניה אינו מאופיין בבנייה בקו 0 ומאופיין בשטח חצר היקפית, אשר נשמרת, כולל עצים המסומנים לשימור. לעניין גובה הבינוי – כפי שצוין – המדיניות הינה 5 קומות וגג רעפים – כפי שמוצע בתכנית.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתוכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אנה מרום	אדריכלית	12.5.24	

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1203272
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	לוי אפרים
עורך התכנית:	חינסקי מיכל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	1/05/2024
כתובת	שפרה 5, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	55	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 6, תשריט גרסה 4

מטרת התכנית:

התכנית מציעה תוספת של 2 קומות על גג כניסה א' ותוספת של קומה אחת על גג כניסה ב'. התכנית כוללת פיצול של יח"ד קיימת ל-3 יח"ד ובניית 6 יח"ד חדשות, בסה"כ תוספת של 8 יח"ד. כל יח"ד תהיה בגודל 45 מ"ר חוץ מאחת שתהיה בגודל 285 מ"ר. התכנית מוסיפה כ-500 מ"ר שטחי בנייה עיקריים לסך של כ-1,940 מ"ר עיקרי.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי במערך ייעוד קרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג'
- קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן: קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- קביעת מס' יח"ד ל-21 יחידות דיור, מתוכן עפ"י היתר קיימות 13 יח"ד קיימות. מוצעת תוספת 8 יח"ד בפירוט: פיצול יח"ד אחת מקומה ג' ל-3 יח"ד בשטח עד 45 מ"ר, תוספת דופלקס בקומות ד'-ה', ועוד 3 יח"ד בשטח עד 45 מ"ר בקומה ד'.
- קביעת קווי בניין לבנייה בהתאם למפורט בתשריט.
- קביעת סך שטחי בניה בתחום התכנית ל-**2,409.66** מ"ר מירבי מעל ומתחת לקרקע, מתוכם **1936.32** מ"ר שטח עיקרי מעל ומתחת לקרקע, **304.71** מ"ר שטח שירות מעל הקרקע.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.
- קביעת הוראות הבינוי, וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		מ"ר	%		
321.4% שטחי בניה מירביים מעל הקרקע כולל שטחים עיקרים מתחת לקרקע. תוספת קומות ויח"ד.	2,241.03	100	697.27	21	מגורים ג'
	2241.03	100	697.27		סה"כ

תיאור המצב הקיים

בחלקה קיים מבנה בעל 4-5 קומות אשר נבנו בשלבים, המבנה המקורי משנת 1951 ותוספות בין השנים 2003-2009. חזית הצפונית של מבנה פונה לרחוב ראשי ימין אבות אשר כולל קו רכבת עתידי, וחזית מערבית לרחוב פנימי אליעזר הלוי. אינה נכללת בתחום עיר.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית 10376 משנת 2008- תכנית להרחבות דיור בחלקה 55. שינוי לתכנית מתאר ירושלים, אזור מגורים 2 מיוחד. 4 קומות מעל קומת מרתף. תכסית בניה מירבית מעל מפלס ה.00- 55% מתחת ל0.00% 55%. שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומצעים (מ"ר)						
מס' קומות	שטחי שרות	שטחי עיקריים	שטחי בניה	מאושר בהיתר	מאושר בניה	מס' 03/463
5	68	193	413	1025	שטחים קומות	
					מעל למפלס 0.00	
	92	74	--	--	שטחים קומות	
					מתחת למפלס 0.00	
5	160	267	413	1025	סה"כ	
קומות	427	1438			סה"כ	

סה"כ (מ"ר) סה"כ מאושר	סה"כ מוצע	סה"כ מ"ר	סה"כ
1218	481	1699	שטחים קומות מעל למפלס 0.00
74	92	166	שטחים קומות מתחת למפלס 0.00
1292	573	1865	סה"כ סה"כ

קווי בניין בהתאם לתשריט. סכום זכויות בניה 1865 מ"ר. סה"כ 12 יחד.
בתקנון אמנם רשום 13 יח"ד אך בבינוי מופיעות בבירור 12 יח"ד (גם בהיתרים יש 12 יח"ד), כאשר הדירות העליונות באגף הצפוני מורחבות באמצעות שתי קומות חדשות לכדי טריפלקסים.

תכנית מתאר 62 משנת 1959- אזור מגורים 2, סכום זכויות בניה 651 מ"ר.

בעבר קודמה תכנית 69096 שנגנזה עקב אי מילוי תנאים להפקדה. אותה תכנית הציעה תוספת יח"ד אחת אך לא סיפקה פתרון חניה והיא נגנזה.	
היתרים: 1951/0322.00 משנת 1955 – תוספת 2 קומות ע"ג 2 קומות קיימות ותוספת יח"ד חדשות 2003/0463.00 משנת 2003- תוספות בינוי לבניין קיים: הרחבות ליח"ד קיימות ועוד תוספת 2.5 קומות, סה"כ 4.5 קומות. שטחי בניה 929.75 מ"ר, אחוזי בניה 113.2%. שטח מגרש 821.50 מ"ר. 2003/0463.01 משנת 2007- תוספת בינוי לבניין קיים: מעלית, מחסנים בשטח חפירה, תוספת 2 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד, סה"כ שטח בניה 1224.39 מ"ר. סה"כ 5 קומות. 2003/0463.02 משנת 2011- תכנית שינויים – תוספת בנייה. הוספת מרפסות ופריסה חדשה של יח"ד בבנין. מופיעות 13 יח"ד. אין אזכור לתוספת יח"ד אך יש בקשה לרישום הערת אזהרה לזיקת הנאה לשם חנייה בגוש 30162 חלקה 108. בחלקה זו נמצאת בתהליך תכנית 13446 שמציעה 5 חניות ל- 5 יח"ד. הנושא לא מופיע בתקנון התכנית. כלומר ע"פ התכנית המאושרת יש בבנין 12 יח"ד ופתרון החנייה המוצג בגוש 30162 חלקה 108 אינו רלוונטי כי בחלקה אושרה תכנית שאינה יכולה להקצות מקומות חנייה נוספים.	
עבירות בניה: 2019/4496.00 משנת 2019 - הופק טופס תביעה משפטית ללא היתר	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
המבנה אינו היסטורי ואינו בתחום עיר היסטורית	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
א. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. חלקה פחות מדונם יכולים להציע 6 קומות עד 240 אחוזי בניה. מדיניות ציפוף לאורך הרק"ל מאפשרת מדיניות נפחית. ב. שטח המגרש נמצא בתכנית האב לגבעת שאול, שלא אושרה אך מהווה מדיניות מנחה, ומוגדר כאזור ד' להתחדשות עירונית. ג. מדיניות רק"ל נפחית מאפשרת בניה של עד 10 קומות, קווי בניין אפס קדמי, 3 צידי ו-5 מטר אחורי. ד. תקן חנייה עירוני - באזור קיים תקן חניה גבוה. חשוב לציין כי התכנית גובלת בקו רכבת עתידי ונמצאת במרחק כ-300 מ' מתחנת רכבת עתידית. מוטה תח"צ ע"פ 5166ב	
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1	
תכנית ממוקמת באזור מוטה תחבורה ציבורית קו ראשון לתוואי רכבת קלה.	
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם

אחרת			ל"ר
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	כן	לא	התכנית מציעה תוספת 9 יח"ד בנוסף לאלו שנוספו בהיתרים ללא מענה לצרכי ציבור.
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1203272 – רח' שפרה 5 ואליעזר הלוי 34, קרית משה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות קומות ויח"ד חדשות בבניין מגורים קיים ושינוי יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית 10376 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 55 בגוש 30157, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30157 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 55. - בחלקה 185 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 3496/2021 הרשומה מתאריך 02/2024 אשר קבעה את הגבול הצפוני, הצפון צפון מזרחי וצפון מערבי של חלקה 55. יש לתקן במפות המדידה את החלקות הגבולות היות וחלקה 139 בוטלה ובמקומה נרשמו חלקות 184-185. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית עדכני ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	הערכת התכנית: שכונת קרית משה צפויה לגדול במאות יח"ד בשנים הקרובות לנוכח תהליכי התחדשות עירונית המתרחשים לאורך צירי הרכבת הקלה. השכונה מתאפיינת באוכלוסייה דתית עד חרד"לית וגם בשיעור גבוה מאוד של צעירים. מוסדות החינוך בשכונה

משרתים לא רק את תושבי השכונה, אלא גם משמשים כמוסדות חינוך על אזוריים. לכן, כבר היום קיימת מצוקה של שירותי ציבור ויש שיעור גבוה של מוסדות בהם כיתות לא תקניות. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: המגרש נמצא על ציר רק"ל עתידי והתכנית במתכונתה הנוכחית אינה נותנת מענה הולם לפיתוח המרחב הציבורי בסביבה. לכן רצוי לתכנן אותו בהתאם למדיניות רק"ל ובכך לפתח את השטח באופן מיטבי. באופן זה, ניתן יהיה למקסם את קיבולת המגורים במקום וגם לאפשר הפרשות לצורכי ציבור. בעבר אושרו תוספות של יחידות דיור וגם הרחבות ליח"ד קיימות מבלי לתת מענה לצורכי ציבור. לאור האמור, יש לקדם את המגרש בהתאם למדיניות רק"ל ובמידת האפשר לצרף חלקות נוספות על מנת לקבל תכנון מיטבי יותר. 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 יח"ד, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
הוספת יח"ד ושיפור תנאי הדיור.	חריגה ממדיניות אחוזי הבניה וללא תרומה לציר הרק"ל	
כלכלת היישוב/הרשות:		התכנית אינה מציעה חזית מסחרית ואינה תורמת לרחוב על אף מיקומה על ציר רק"ל.
השפעות חברתיות:		התכנית מציעה תוספת 9 יח"ד בנוסף לאלו שנוספו בהיתרים ללא מענה לצרכי ציבור.
תשתיות ותחבורה:		אין פתרון חניה ע"פ התקן
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים לדחות את התוכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית ממוקמת על ציר רק"ל אך אינה תורמת לחיזוקו, לא באופן של יצירת חזית פעילה ולא ע"י עירוב שימושים.
2. ע"פ המדיניות ניתן היה לקדם בשטח זה מתחם להתחדשות עירונית שיספק מענה לצרכי

- ציבור, החסרים ביותר בשכונה, ויחדש את הרקמה האורבנית, ובמיוחד כלפי ציר הרק"ל.
3. התכנית לא רק שאינה תורמת לנושאים הנ"ל, היא גם מהווה נטל על שירותי הציבור בשכונה שכן מוסיפה 9 יח"ד ללא מענה פרוגרמטי, וזאת לאחר שנוספו יח"ד רבות בהיתרים מכוח תכנית מתאר 62 (שלא הגדירה מספר יח"ד רק אחוזי בניה).
4. מאחר שהתכנית מוסיפה זכויות במגרש בודד הקטן מדונם, המדיניות עבורו היא 240% בניה מירביים, בעוד שהתכנית מציעה מעל 320%.
5. התכנית אינה מציעה פתרון חניה בתחום המגרש עבור 9 יח"ד המוצעות. בכפוף למדיניות רק"ל יש להציע פתרון חניה לכל חניה ל-80% מיח"ד הקטנות מ-45 מ"ר ועוד 2 מקומות חניה עבור הדופלקס שגודלו 285 מ"ר.
6. בשנת 2008 אושרה תכנית 10376 שהרחיבה את הדירות העליונות באגף הצפוני על פני 3 קומות, וכעת התכנית המוצעת מפצלת אחת מהדירות ל-3 יח"ד. התכנית המוצעת מציעה יח"ד חדשה על פני 2 קומות שעלולה להוות תשתית לפיצול עתידי נוסף. התכנית המוצעת היא טלאי נוסף בהיסטוריה של תוספות בניה בהיתרים ותכניות (המבנה המקורי היה בן 2 קומות).
7. התכנית מציעה פתרון מיגון של חדרים מחוזקים עבור יחידות דיור חדשות בלבד, פתרון נחות ביחס לעמודות ממ"ד, וללא פתרון ליח"ד קיימות
8. ניתן לשקול קידום תכנית חדשה התואמת למדיניות רק"ל, שמטייבת את המרחב הציבורי, נותנת מענה לצרכי ציבור, פתרון חניה ת"ק, ועירוב שימושים וחזית פעילה לרק"ל.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ילנה קוסה			

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1307362
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רמ"י
עורך התכנית:	קטורזה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	26/02/2024
כתובת	, גילה מגרש 701, שכונת גילה מערב, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30962	92	כן
30962	103	כן

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

שינוי מיקום חדר טרפו. 2.2.1 שינוי מיקום חדר טרפו מהקבוע בתכנית, וקביעת מיקום חדש. 2.2.2 הגדלת תא שטח לחדר טרפו.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
סה"כ				
תיאור המצב הקיים				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
היתרים:				
עבירות בניה:				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר			
ו. התייחסות לתבנית הבנייה			
ז. תכנית שכונתית			
ח. תקן חנייה עירוני			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
			תמ"א 35
			תמ"א 1
			תמ"א 18
			אחרת
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן/לא/ל"ר		
מבני ציבור	כן/לא/ל"ר		
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	התכנית מבקשת לשנות את חדר הטרפו ומצמידה אותו לשטח חום מערב בחלקה 79 המאושר לבינוי מכוח תוכנית 13157. יש להציג על גבי מפת קומפילציה את התשריט המוצע כשממנו נמתח רדיוס של 6 מטר אל השטח החום המאושר וקווי הבניין המסומנים בו, על מנת לוודא כי אכן נשמר המרחק הנדרש. במידה ולא מתקיימת עמידה במרחקים הנדרשים, יש להסיט את חדר הטרפו לכיוון דרום-מזרח, עד שיתקבל מרחק של 6 מטר.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת	לא התקבל

כבישים ומדרכות	
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	יום שני 06 מאי 2024 אל: גבי לאה הלל – מתכנתת אזורית, המחלקה לתכנון העיר מאת: מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון: חוות דעת לתב"ע 1307362, גילה [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 4 מתאריך 7.2.2024 ולגרסת תשריט מוצע 3 מתאריך 5.2.2024] 1. המקום: שטח במערב שכונת גילה, ברח' חי שאקי, גוש 30962 חלקות 92 ו-103 בשלמותן וחלק מחלקה 81. שטח התכנית 1.704 דונם. 2. מצב סטטוטורי: בשטח מאושרת תכנית 13157, לפיה שטח חלקה 103 מיועד למתקנים הנדסיים (מגרש 701 בשטח 69 מ"ר); שטח חלקה 92 מיועד לשצ"פ (מגרש 359 בשטח 1,078 מ"ר; וחלק מחלקה 81 מיועד לפארק/גן ציבורי (מגרש 301 בשטח 557 מ"ר). 3. מצב מוצע: התכנית מציעה שינוי מיקום חדר טרפו והגדלת שטח המגרש המיועד למתקנים הנדסיים, בשל הימצאות קברים באתר. מוצע שטח למתקנים הנדסיים – מגרש 1 בשטח 92 מ"ר, ושצ"פ – מגרש 2 בשטח 1,616 מ"ר. התכנית מציעה למקם את מגרש 1 בפינה הצפון-מערבית של שטח התכנית, כאשר צידו הארוך גובל מצפון ברח' חי שאקי והצד המערבי שלו גובל בחלקה 79 המיועדת למבני ציבור (מגרש 204 בתב"ע 13157). זכויות הבנייה המוצעות במגרש 1 הן 100%, כלומר מותר לבנות 92 מ"ר עבור המתקן ההנדסי – חדר טרפו. 4. הערכת התכנית: 5. 6. המיקום המוצע בתכנית למגרש 1 המיועד למתקנים הנדסיים צמוד למגרש המיועד למבני ציבור ממערב. יש לשנות את מיקום המגרש כך שיישמר מרחק בטיחות של לפחות 6 מ', בהתאם לחו"ד איכות הסביבה. בנוסף יש לשמור על מרחק דומה מהמגרשים המיועדים למבני ציבור (מגרשים 101 ו-102 בתב"ע 13760), אשר ממוקמים מדרום ומערב לשטח התכנית. 7. לא ברור אם יש צורך לכלול בתחום התכנית את החלק הדרומי המיועד לפארק/גן ציבורי (חלק מחלקה 81), למעט שינוי הייעוד לשצ"פ. שינוי מיקום המגרש למתקנים הנדסיים לא משפיע על מגרש זה או משנה את גבולותיו. בכבוד רב, גיל נדן

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/		

		הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
12/05/2024	** התוכנית ירדה מסדר היום.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מציעה מיקום חדש לחדר טרפו בצמוד לשטח חום ממערב, בהתאם לחוו"ד מח' איכות הסביבה, נדרש לשמור על מרחק בטיחות של לפחות 6 מ' ממגרשים המיועדים למבני ציבור. יש להסיט את השטח המיועד למתקנים הנדסיים בהתאם ולשמור על המרחק הנדרש מדרום וממערב בהם קיימים מגרשים ביעוד למבני ציבור. יש להציג על גבי מפת קומפילציה את התשריט המוצע, כשמממנו נשמר רדיוס של 6 מטר אל המגרשים המיועדים למבנה ציבור מדרום וממערב לרבות קווי הבניין המאושרים בהם.
 2. תנאי למתן היתר יהיה אישור ותיאום התכנון עם אדריכל העיר.
 3. מאחר והתוכנית המוצעת אינה משנה חלק מחלקה 81 המיועדת לפארק/גן ציבורי, לא ברור אם יש צורך להכלילה בתחום התכנית, יש להוציאה מגבול התוכנית.
 4. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 5. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית.
 6. 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.

עורך חוות הדעת

מספר סידורי: 8

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1263904	אדלר רחל מרים	בריק יבגני	ועדה מקומית	04/04/2024
רחוב, שכונה:				
הרב ש.ל. אליעזרוב 7, תל-אחה				

גוש	חלקה	בשלמות
30105	65	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 5

תוספת יח"ד והרחבת יח"ד קיימות ברחוב אליעזרוב 7
1. קביעת בינוי לתוספת בנייה ברחוב אליעזרוב 7 כלדקמן:
2. קביעת בינוי לתוספת יח"ד במפלס 2.80- לשם הכשרת יח"ד קיימת ללא היתר ולשם תוספת מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח
3. קביעת בינוי לתוספת בנייה במפלסים א', ב', ג' ו-ד' לשם הרחבת יח"ד ותוספת מעלית, הכל בהתאם לנספח הבינוי
4. הגדלת שטחי הבנייה בשטח ל- 1,089 מ"ר מהם 1008 מ"ר שטחים עיקריים ו- 89 מ"ר שטחי שירות, הכל מעל הקרקע
5. קביעת מספר יח"ד ל- 7 יח"ד
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
8. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה
9. קביעת הוראות בגין נטיעת עצים חדשים

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	7	693.1	100	1,089	157.12% בנייה מירביים
סה"כ	7	693.1	100	1,089	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים עם כניסה אחת ושני אגפים. 5 קומות לחזית רחוב אליעזרוב, 4 קומות מעל קומת מחסנים וחנייה בחזית צפונית. קמות המחסנים והחנייה היא מעל הקרקע. קיימים עבירות בנייה, בחזית הדרום					

מזרחית קיים מבנה אשפתון			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
3372, שכונת מחניים, אושרה בשנת 1985- מגרש 4, אזור מגורים 2 מיוחד, 84% בנייה מירביים			
4237, הרחבת שתי דירות בקומה שלישית, אושרה בשנת 1993- תוספת קומה רביעי לצורך הרחבת 2 יח"ד קיימות בקומה שלישית קיימת. סה"כ 100% בנייה מירביים לשטחים עיקריים, שטחי עזר על קרקעיים קיימים 96 מ"ר, הגדלת סה"כ שטחי מחסנים ל- 109 מ"ר			
901124, הרחבות דיור ברחוב אליעזרוב 7, נגנזה בשנת 2022- התכנית ביקשה לסמן להריסה 2 יח"ד קיימות ללא היתר ולהחזיר אותן לשימוש המקורי שלהן כמחסנים. עוד ביקשה התכנית להרחיב את שטחי המחסנים המאושרים ולהשיב 2 מקומות חנייה עפ"י היתר			
היתרים:			
1989/0027.00, בנייה חדשה, היתר הופק בשנת 1989- הקמת בנין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף הכולל 6 יח"ד. קומת המרתף כוללת שטח בלתי חפור, מקלט, 6 מחסנים ושטח עמודים המשמשת כחניה. לא נמצאה הרמוניקה מאושרת במערכת			
1989/0027.01, תוספת בנייה בקומת הגג, היתר לא אושר			
1989/0027.02, הרחבת מחסנים, היתר לא אושר			
1989/0027.03, תוספת בנייה, היתר אושר בשנת 2016- תוספת של 88.93 מ"ר שטחים כוללים עבור קומה רביעית חלקית להרחבת יח"ד בקומה שלישית ותוספת מעלית חיצונית לבניין. ההיתר מסמן 4 מחסנים, 4 חניות במפלס קומת המרתף			
עבירות בניה:			
2017/3671, בנייה ללא היתר, הופק כתב אישום- הקמת יח"ד ללא היתר בחזית מערבית			
1998/8218, בנייה ללא היתר, הוסדר בהיתר בנייה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ט. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני			
י. התייחסות לתכנית הבנייה- בנייה עד 6 קומות, 240% מירביים			
יא. תכנית שכונתית- אין			
יב. תקן חנייה עירוני- נמוך			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		

מבני ציבור	ל"ר	
עתודות / אחר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק		
תב"ע 126304 מוצע תוספת בנייה והרחבת דיור רחוב אליעזרוב 7 אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : 1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3. נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4. התכנית כפופה לתב"ע 5166ב	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה	
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1263904 – רח' אליעזרוב 7, תל-ארזה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה בגין הרחבות דיור ושינוי יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית 4237 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 65 בגוש 30105, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר : - בחלקה 65 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 40/1955 הרשומה מתאריך 23.07.1996. - בחלקה 119 הגובלת צפון מזרח ודרום מזרח לחלקה 65 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 420/2005 הרשומה מתאריך 12.02.2006. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל. בהתאם לתכנית והמסמכים המתוקנים שהוגשו ב-20.12.2023 ניתן מכתב זה כאישור תכנית זאת ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	
יום ראשון י"א אייר תשפ"ד 19/05/2024 התנגדות הרשות לתכנית 1263904 ברחוב אליעזרוב 7, מחניים 1. כללי 2. התכנית מבקשת הרחבת דיור והוספת 6 יחידות דיור + הכשרת עבירה לבינוי קיים 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה הדפסה 6 של הוראות התכנית ולמונה תדפיס תשריט 5 4. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית : 5. תנאי להיתר בנייה יהיה מתן אישור של הרשות לאיכות הסביבה לתכנית המוצעת.	המחלקה לאיכות הסביבה	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	שיפור רווחת הדיור והבשרת בנייה ללא היתר	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

- מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
- לבניין הוגשה תכנית קודמת מספר 901124 שבה סומנו להריסה שתי יח"ד קיימות ללא היתר בקומת המרתף. בהחלטת הוועדה להפקדה לתכנית 901124 מיום 12/09/2021 נקבע כי כיוון שמדובר בשטחי בניה איכותיים מעל פני הקרקע, יש לסמן להכשרה את יח"ד הקיימות בפועל, בכפוף לפתרון חניה עפ"י תקן בשטח המגרש. תכנית 901124 נגנזה עקב אי מילוי תנאים להפקדה
 - התכנית המוצעת מבקשת להכשיר יח"ד בודדת בחזית דרום מזרחית של קומת המרתף, ולהרוס יח"ד בודדת בחזית צפון מערבית של קומת המרתף. כיוון שמדובר בשטחים איכותיים מעל הקרקע, יש לסמן גם את יח"ד הצפון מערבית כמוצעת, ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם
 - תוספת השטחים עבור תכנית בסמכות מקומית תהיה בכפוף לסעיפים 62א12 ו- 62א16 לחוק התו"ב ובתיאום מול מחלקת תכנון העיר
 - תנאי להפקדה יהיה חו"ד מעודכנת של תושי"ה וחניה עפ"י תקן בשטח המגרש כולל לעניין מיקום חניות מאושרות שהתכנית מציעה לבטל.
 - יש לקבוע סטיה ניכרת למס' יח"ד, קווי בניין, מס' קומות וגובה הבינוי.
 - יח"ד המוצעת להכשרה בחזית הדרום מזרחית תהיה ללא פתחים לחזית המזרחית כיוון שבחזית זו קיים שביל מעבר לבניין בחלקה 119. לא ניתן להציע פתחים לכיוון מעבר הולכי רגל.
 - יש להציג עמודת ממ"ד רגולרית עבור יח"ד בחזית הדרום מזרחית, ולמקם את עמודת הממ"ד בחזית צפונית (אחורית) ולא על חזית רחוב אליעזרוב, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר
 - יש להציג בינוי רגולרי בחזית הצפון מערבית. הבינוי יהיה תואם לקונטור ממ"ד רגולרי והבינוי המאושר,

- ניתן להקל בקווי בנין באם נדרש עבור הממ"ד, בתאום מח' תכנון העיר
9. יש להציג בנספח הבינוי כניסה ויציאה אחת בלבד ליח"ד המוצעת בחזית הדרום מזרחית.
10. בחתכים א-א ו ב-ב של נספח הבינוי מוצגות קומות במפלסים 3.98- ו- 5.6- שאינן מופיעות בתוכניות הקומות. יש להציג בנספח הבינוי, את השימוש שלהם ואת ההתאמה שלהן להיתרים מאושרים ו/ או תכניות מאושרות, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר
11. תותר הרחבת מחסנים עד 20 מ"ר או עד 8% משטח הדירה שהמחסן משויך אליו. ניתן להציע הסבה של המקלט ושטחי קומת המרתף לשימוש של מחסנים
12. ככל ששטח המחסנים הקיימים הוא עד 20 מ"ר או עד 8% משטח הדירה שהמחסן משויך אליו, ניתן להציע תוספת של מרפסות ליח"ד שמעליהם תוך שמירה על קו בנין של 3 מטר, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר
13. יש להבהיר סימון הגבהת קיר לגובה 12.5 במפלס +9
14. יש להציג כניסה נגישה מהרחוב למעלית
15. יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום אגף שפ"ע
16. יש להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413"
17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות מכוח היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה בפועל של כל מגיש בקשה להיתר
18. יש לקבוע שלביות ביצוע שתוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.
19. הבנייה תהיה מלטה למעלה, לא תותר בנייה על עמודים
20. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות
21. 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
22. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
23. 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 להציג מפלסים אבסולוטיים ויחסיים ביח"ד המוצעות

- יש לסמן להריסה בינוי ללא היתר בקומת ד'

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמה מילר	מתכננת ערים	9.5.2024	

מספר סידורי: 9

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1230200	לוי יפה	ראם מרים	ועדה מקומית	17.4.24
רחוב, שכונה:				
משה רחמילביץ 142, פסגת זאב מזרח				

גוש	חלקה	בשלמות
30690	33	כן

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

הרחבת יח"ד קיימות והגבהת גג רעפים להרחבת יח"ד בקומה מתחתיה, רחוב רחמילביץ 142. 1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע א' ב' ו ג' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/ם. הגבהת גג רעפים להרחבת יח"ד בקומה שמתחתיו, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל – 1,180 מ"ר, כולם שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת. בנוסף, מוצע שטח מרפסות 46.50 מ"ר. 3. קביעת קווי בניין לבניה. 4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 6. קביעת הוראות בגין הריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	8	736.28	100	1,180	160% אחוזי בניה מרביים. בנוסף מוצע שטח מרפסות 46.50 מ"ר.
סה"כ	8	736.28	100	1,180	
תיאור המצב הקיים					
קיים בניין מגורים בן 3 קומות וקומה רביעית מובלעת בחלל גג רעפים (שתי קומות וגג רעפים עם חלון קוקיה, מעל הרחוב וקומה אחת מתחת לרחוב). הבניין הוא אחד משורה של בניינים בבינוי דומה ברחוב. קיימות סגירות ומבנים ארעיים בחלקה ללא הסדרה.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
תכנית 3603 א' - מאושרת משנת 1991. חלק ממגרש 1215 ביעוד אזור מגורים. מאושרים 12 בנייני מגורים עבור 94 יח"ד, 8,050 מ"ר שטחי בניה מרביים +100 מ"ר מסחרי לרבות שטח מחסנים, 3 קומות בבניין זה. מיקום החניה יהיה ברחוב. יותרו בכל מגרש לכל היותר 2 בנייני מגורים ועד 36 יח"ד. במידה ומאושרים יותר, תחויב חלוקת משנה של המגרש לעת הכנת תכנית לצרכי רישום. יותר לבנות מחסנים תת קרקעיים בשטח שאינו עולה על 7 מ"ר מחסן לכל יח"ד. מותר להוסיף חדרים על הגג עד 30 מ"ר (עבור 3 הדירות בקומה העליונה). תרש"צ 5/53/04 (1289/82) - מאושר משנת 2004. התרש"צ קבע גבולות היעודים וחלוקה של מגרשי מגורים. שטח התכנית נקבע כמגרש 32 ובו בניין אחד.	
היתרים: 1991/907 - הופק היתר. 661.72 מ"ר עיקריים, 23.46 מ"ר שירות, 8 יח"ד. 3 קומות. 1991/907.1 - הופק היתר. שינויים פנימיים בקומה א', ב', ג', ושינוי בחזיתות. 666.29 מ"ר עיקריים. 8 יח"ד, 3 קומות. 7.3 מ"ר מרפסות. 1991/907.2 - הופק היתר. תוספת בחלל גג רעפים עם חלון קוקיה ומרפסת לפי תב"ע. תוספת 24 מ"ר עיקריים. 1991/907.3 - הופק היתר. תוספת בחלל גג רעפים עם חלון קוקיה ומרפסת לפי תב"ע. תוספת 26.7 מ"ר עיקריים. 1991/907.5 - הופק היתר. שינוי לתוספת בחלל גג רעפים עם חלון קוקיה ומרפסת. תוספת 30 מ"ר עיקריים. 1991/907.6 - נדונה ברשות הרישוי. לדירה בקומת הקרקע מבקשים בשטח הגינה תוספת חדר במידות 4X4. חדר זה ניבנה ללא היתר והוגש כתב אישום ע"י מחלקת הפיקוח על הבניה. החלטת ועדת ערר - לדחות את הבקשה המהווה סטייה ניכרת בזכויות בניה ומהבנייני המאושר. אין סמכות לאשר את הבקשה.	
עבירות בניה: 2022/8775 - התקבלה פניה על בניה ללא היתר. 5.1.23 הוגש כתב אישום.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
יג. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. יד. תכנית שכונתית - אין. טו. תקן חנייה עירוני - גבוה.	
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1	
תואם	
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1230200 – רח' רחמילביץ משה 142, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות יח"ד קיימות ותוספת בניה על הגג, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים כללי שנקבע בתכנית 3603א למגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 33 בגוש 30690, מודבר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 3 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1145/2011 הרשומה מתאריך 25.10.2012. יש לדייק את הקו הכחול שישב בדיוק על נק' גבול 917 שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הרחבות דיור.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		

		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. הבניין הוא חלק משורה של מבנים בני שתיים - שלוש קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל הרחוב. התכנית מציעה הרחבת דיור לכל הדירות בבניין ותוספת של קומה אחת באמצעות הגבהת חלל גג רעפים, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה (קומה ב').
2. במסגרת התכנון יש להציע ממ"ד לכל יח"ד בבניין. המקלט הקיים בקומת הקרקע יוסב לשטח משותף לשימוש הדיירים לאחר הקמת ממ"ד לכל יח"ד בבניין. יש לציין בהוראות התכנית וע"ג התכניות בנספח הבינוי.
3. קו הבניין בכל החזיתות יהיה 3 מ' מינימום. יש לבטל את הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמערבית לכונן חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר.
4. קו הבניין המוצע יסומן בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית.
5. לא תותר בניה בקו אפס עבור מחסנים ושטחי שירות. יש להשמיט סעיף 4.1.2 א' (ג) בהוראות התכנית.
6. יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית כמפורט להלן:
תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.
תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד וללא תלות בבניה בקומות האחרות. לא תותר בנייתה בשלבים.
7. בחלקה קיימת בניה ללא היתר, מבנים ומחסנים בקומת הקרקע. יש לסמן במסמכי התכנית את כל הבניה הקיימת בלי היתר להריסה / להכשרה. יש לקבוע בתנאים להיתר בניה כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה המסומנות בתכנית של מגיש הבקשה להיתר.
8. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים

טכניים.

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

10. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים לתכנית .

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

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

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

12. תיקון על פי ההערות הטכניות.

הוראות התכנית

1. סעיף 1.4 – יש לתקן לפי סעיף בחוק – 14.
2. סעיף 1.5.5 – יש לתקן את סוג הגוש ל"מוסדר".
3. סעיף 1.5.7 – יש להשמיט מספר מגרש 1215 לפי תכנית 3603.
4. סעיף 1.6 – יש להוסיף תכנית 3603א – יחס החלפה.
5. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש לציין לנספח הבינוי מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין וקווי הבניין.
6. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים.
7. סעיף 4.1.2ג'- יש להשמיט את הסעיף לעניין קו בניין אפס למחסנים.
8. סעיף 5 – יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה את כל שטחי הבניה המוצעים והמאושרים בחלקה, לרבות שטחי השירות.

נספח בינוי

9. לציין מספרי יח"ד ע"ג התכניות.
10. לציין מפלסי הקומות – יחסי ואבסולוטי, בכותרות מתחת לתכניות.
11. להציג בחזיתות את המבנים הסמוכים ברחוב מכל צד של הבניין.

תשריט מצב מוצע

12. לתקן את סימון קוי הבניין.

מספר סידורי: 10

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1295948	רובינפלד נחום שלמה	קטורזה יצחק	ועדה מחוזית	19.3.24
רחוב, שכונה:				
הרב חיים שאול עבוד 3, בית ישראל				

גוש	חלקה	בשלמות
30087	127	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6__ תשריט 3

תוספת שטחי בניה ויחידות דיור למבנה מגורים לשימור כמפורט: 1. שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד לאיזור מגורים ג. 2. קביעת סך שטחי בניה בתוכנית ל- 850 מ"ר מתוכם – 600 מ"ר עקרי ו- 250 שירות (850 מ"ר מירבי). תוספת של כ- 260 מ"ר (ביחס לתוכנית המאושרת). 531% בנייה מירבי 3. הגדלת מספר יח"ד מ-4 ל- 8 יח"ד (ביחס לתוכנית המאושרת). 4. קביעת גובה בניו ל- 4 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים. (תוספת של 1-2 קומות על על 1-2 קומות קיימות 5. קביעת קווי בניין 6. קביעת הוראות שימור למבנים הקיימים 7. קביעת הוראות בניו 8. קביעת תנאי להיתר 9. קביעת תנאים לשלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	8	160	100	850	531% בניה מירבי
סה"כ	8	160	100	850	
תיאור המצב הקיים					
שני מבנים טוריים היסטוריים קיימים בחלקה שביניהם חצר פתוחה. המבנה ההיסטורי הצפוני (רח' חכמי					

לובלין) כולל מרתף ושתי קומות וגג רעפים. המבנה ההיסטורי הדרומי (רח' חיים שאול עבוד) בן קומה אחת.	
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
תכנית מאושרת בתוקף: 4383 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד	
תכניות קודמות בשטח התכנית:	
16.7.1959: תכנית מתאר 62 (ג30087)- אזור מגורים 4	
8.12.1991: תכנית 4120: אזור מגורים מיוחד (ללא הגדרת חזיתות לשימור)	
28.10.1994: תכנית 4383: אזור מגורים מיוחד (תואם לתכנית 4120)	
היתרים:	
25.12.1979: היתר 1979/0054.00: תוספת בניה לדירות.	
15.7.1984: היתר 1979/0054.01: שינויים בבנין קיים.	
עבירות בניה:	
לא נמצאו במערכת.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: בית ישראל שימור סטטוטורי: כן. עץ לשימור בתב"ע 4120 (תקפה). לא קיים כיום.	
רשימת שימור: נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 613- מתחם לובלין מזרח)	
מבנה היסטורי: כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור: אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד: לא נמצא/קיים.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
טז. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני.	
יז. התייחסות לתכנית הבניה-עיר היסטורית	
יח. תכנית שכונתית- מע"ר צפון בינוי עד 4 קומות.	
יט. תקן חנייה עירוני: נמוך 1:1	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
איזור פיתוח עירוני	
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	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	סדר יום ועדת שימור תאריך 20.3.24 מספר תיק שימור 6293 נתונים כלליים כתובת הרב חיים שאול עבוד 3 / חכמי לובלין 22, בית ישראל (מזרח) שם המבקש מגישים : בן ציון שלמה וינטרוב, אברהם רובינפלד, נחום שלמה רובינפלד. עורכי בקשה : יצחק קטורזה סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1295948

סמכות מחוזית איש קשר במח' שימור אלונה נפתלי (ממלא מקום : אדר' יהונתן צחור) גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 30087 127 עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות הבקשה : תוספת קומות ויח"ד, שינויים ביח"ד קיימות ושימור חלקי של חזיתות היסטוריות במבנה טורי היסטורי אחד (צפוני) מתוך שני מבנים טוריים היסטוריים קיימים בחלקה שביניהם חצר פתוחה ליצירת מבנה חדש בן 4 קומות וגג רעפים חלקי מעל לקומות מרתף ומחסנים התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : בית ישראל שימור סטטוטורי כן. עץ לשימור בתב"ע 4120 (תקפה). לא קיים כיום. רשימת שימור נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 613- מתחם לובלין מזרח) מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור : אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד לא נמצא/קיים. התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף : 19.3.24 מצב מוצע : מוצעת תוספת קומות ויח"ד, שינויים ביח"ד קיימות ושימור חלקי של חזיתות היסטוריות במבנה טורי היסטורי אחד (צפוני) מתוך שני מבנים טוריים היסטוריים קיימים בחלקה ליצירת מבנה חדש בן 4 קומות וגג רעפים חלקי מעל לקומות מרתף ומחסנים	
---	--

מצב קיים :

שני מבנים טוריים היסטוריים קיימים בחלקה שביניהם חצר פתוחה. המבנה ההיסטורי הצפוני (רח' חכמי לובלין) כולל מרתף ושתי קומות וגג רעפים. המבנה ההיסטורי הדרומי (רח' חיים שאול עבוד) בן 2 קומות מקוריות ו 21 קומות חדשות וגג רעפים.

הערכת משמעות האתר :

מתחם הבינוי התחום ברחובות יוסף קארו, חכמי לובלין, זוננפלד והרב חיים שאול עבוד מהווה את גוש הבינוי האורגני האופייני של שכונת בית ישראל, המורכבת מגושי בינוי דומים. מתחם זה כולל מאפיינים מובהקים כגון בניה היסטורית חד/דו קומתית וגגות רעפים בבניה טורית צמודה על קו אפס לרחובות (חכמי לובלין, הרב עבוד) ובין המבנים חצרות פתוחות. למבנים רבים נוספו קומות ותוספות מאוחרות או שנהרסו ונבנו מחדש באופן שאופיו ההיסטורי של האזור נפגע לא מעט.

חשיבות המתחם הוא בהיותו מייצג את הבלוק העירוני המרכיב ומייצג את שכונת בית ישראל ההיסטורית ושימורו חשוב ברמת השכונה. במתחם זה השתמרו אלמנטים היסטוריים מקוריים המשמשים מודל לחיקוי ושיקום חזיתות היסטוריות נוספות במבני השכונה

תכנית מאושרת בתוקף : 4383 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים מיוחד

תכניות קודמות בשטח התכנית :
16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30087ג)- אזור מגורים 4

8.12.1991 : תכנית 4120 : אזור מגורים מיוחד (ללא הגדרת חזיתות לשימור)

28.10.1994 : תכנית 4383 : אזור מגורים מיוחד (תואם לתכנית 4120)

היתרים :

25.12.1979 : היתר 1979/0054.00 : תוספת בניה לדירות. מבקש : שלום ושרה מגורי

15.7.1984 : היתר 1979/0054.01 : שינויים בבנין קיים. מבקש : שלום ושרה מגורי

מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 4 קומות

חוו"ד מח' שימור :

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- התאמת התכנון המוצע לתכניות המצב הקיים: ניכר להדיא כי התכניות המוצעות אינן תואמות למצב הקיים כלל- חזיתות 2 המבנים ההיסטוריות אינן משורטטות נכון ואינן כוללות את כל הפתחים והקומות הקיימות, כן מפלסי הקומות הקיימות אינם נכונים- בשני המבנים הקיימים ישנן קומות מרתף/קרקע מונמכות ומעליהן עוד 2 קומות. יש להציג מצב מתוכנן ע"ג מצב אמיתי ומדויק של המבנה על כל אגפיו וחלקיו כיאות וכנדרש.
- גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 4 קומות בלבד. יש להציג את המפלסים והקומות הקיימות בהתאם לגובהם הנכון
- תיעוד ושימור: יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מח' השימור ובהתאם יוגדרו פרטים ואלמנטים נדרשים לשימור במבנה.

- שימור חזיתות המבנים ההיסטוריים: יש לשמור על 4 החזיתות ההיסטוריות (קדמית ואחורית בכל מבנה) במלואן ולכלל גובהן המקורי, כולל כל פרטי הפתחים, סוג האבן ועיבודה וכד'. יש לסמן זאת כראוי בתכניות, בחתכים ובחזיתות המבוקשות.

- גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגגות ההיסטוריים, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. - אלמנטים להריסה במבנה ההיסטורי: ייקבעו מול מח' השימור לאחר בחינת תיק תיעוד מאושר ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו. - ממ"דים: יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לחלונות הממ"דים במבנה הטורי השכן/צמוד ולהציע פתח מאורך (או דמה) המתאים לסביבתו. - מעלית: אין להציע מעלית הנצמדת לבינוי ההיסטורי, לא כל שכן הפוגעת ומדקקת את הקיר ההיסטורי הקיים. יש להציע מיקום אחר למעלית, ניתן להציע מיקום בפיר שבמרכז כרם המדרגות הסמוך. - קומת מרתף: מוצעת חפירת קומת מחסנים חדשה מתחת ליסודות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. יש להציג תכנית המבנה ההיסטורי הקיים הכוללת פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור. - מרפסות: יש להציע מרפסות המתאימות למרקם ההיסטורי. אין להציע מרפסות למלוא רוחב החלקה/מבנה טורי (יש לשמור על מרחק של לפחות 50 ס"מ מקצה החלקה). עיצוב מרפסות ובחינת אפשרות להציע מרפסות סוכה כמרפסות דמה ייבחנו בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. - גג רעפים חדש: הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים. - מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור. - צמחיה בוגרת: יש להציג נטיעת צמחיה בחצר ובתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור. - תשריט: יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור (בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי). - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. - נספח הבינוי: יש לסמן את כל חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. - תנאים להיתר: הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. הכנת תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערכות בנקאית. - 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	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	ציפוף, התאמה למדיניות גובה באיזור.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		חסרה התייחסות לערכי השימור במבנה, קמרונות, פתחים וכו' וכן מוצעת חפירה מתחת לקמרונות קיימים.
תשתיות ותחבורה:		לא מוצעת תוספת חניה למגרש
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

- מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:
- מדיניות מע"ר צפון באיזור זה 4 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. יש להציע בינוי בהתאם למדיניות ולבטל את ההגבהות של הגג. את גג הרעפים יש להציע בהתאם לאופייני באיזור- 2 גגות עצמאיים בהתאם לשיפועים הקיימים בבניה הטורית במקטע זה של הרחוב. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים. יש לתאם עם מחלקת שימור.
 - ככל שימצא בור מים או קמרונות בבחינת תיק התייעוד- יש לבחון את פתרון ההנדסי ואת ערכי המבנה מחדש ובכפוף לכך ניתן יהיה לבצע חפירה של קומת מרתף-. בתיאום עם מחלקת השימור.
 - יש להציג את המפלסים והקומות הקיימות בהתאם לגובהם הנכון בהתאם לתיק התייעוד לכשיוגש.
 - תוספת של פתרונות מיגון יהיו בחזית הפנימית של המבנה כלפי החצר בלבד ולא לרחובות.
 - חניה- המגרש מצוי במרחק של כ- 230 מ' מקו רכבת קלה עתידית ולכן נכון שישען על תשתית הסעת המונים כמו כן המגרש והרחוב לא יכולים להכיל תוספת תנועת רכבים מעבר לקיים ברחוב והמגרש לא יכול להכיל פתרון חניה בתחום בשל גדלי המגרש והמבנים לשימור

שבתחומו ולכן יש לתת פטור מחניה

6. מעלית: אין להציע מעלית הנצמדת לבינוי ההיסטורי, לא כל שכן הפוגעת ומדקקת את הקיר ההיסטורי הקיים. יש להציע מיקום אחר למעלית, ניתן להציע מיקום בפיר שבמרכז גרם המדרגות הסמוך.

7. קומת מרתף: מוצעת חפירת קומת מחסנים חדשה מתחת ליסודות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. יש להציג תכנית המבנה ההיסטורי הקיים הכוללת פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור.

8. מרפסות: יש להציע מרפסות המתאימות למרקם ההיסטורי. אין להציע מרפסות למלוא רוחב החלקה/מבנה טורי (יש לשמור על מרחק של לפחות 50 ס"מ מקצה החלקה). עיצוב מרפסות ובחינת אפשרות להציע מרפסות סוכה כמרפסות דמה ייבחנו בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.

9. צמחיה בוגרת: יש להציג נטיעת צמחיה ועץ אחד בוגר בחצר בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור.

10. לתקן בהוראות התוכנית:

11. סעיף 4.1.ב- לא יותרו רפפות הצללה ע"ג המרפסות. יש להתאים את המרפסות המוצעות בהתאם לאופייני וההיסטורי ברחוב.

12. טבלה 5- הערות- כל המערכות שיבנו בתת הקרקע או בחצר יהיו בתיאום עם מחלקת השימור – כאמור טרם נבחנו ערכי המבנה ההיסטורי מאחר שלא הוגש תיק התיעוד. יתכן וקיים בור מים בחצר.

תוספת שטחי שירות אלה לא יהיו בחזיתות לרחוב .

13. יש להטמיע במסמכי התכנית את חו"ד שימור על פי הפירוט הבא:

14. התאמת התכנון המוצע לתכניות המצב הקיים: ניכר לראות כי התכניות המוצעות אינן תואמות למצב הקיים כלל- חזיתות 2 המבנים ההיסטוריות אינן משורטטות נכון ואינן כוללות את כל הפתחים והקומות הקיימות, כן מפלסי הקומות הקיימות אינם נכונים- בשני המבנים הקיימים ישנן קומות מרתף/קרקע מונמכות ומעליהן עוד 2 קומות. יש להציג מצב מתוכנן ע"ג מצב אמיתי ומדויק של המבנה על כל אגפיו וחלקיו כיאות וכנדרש.

15. תיעוד ושימור: יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מח' השימור ובהתאם יוגדרו פרטים ואלמנטים נדרשים לשימור במבנה.

16. שימור חזיתות המבנים ההיסטוריים: יש לשמור על 4 החזיתות ההיסטוריות (קדמית ואחורית

- בכל מבנה) במלואן ולכל גובהן המקורי, כולל כל פרטי הפתחים, סוג האבן ועיבודה וכד'. יש לסמן זאת כראוי בתכניות, בחתכים ובחזיתות המבוקשות.
17. גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגגות ההיסטוריים, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.
18. אלמנטים להריסה במבנה ההיסטורי: ייקבעו מול מח' השימור לאחר בחינת תיק תיעוד מאושר ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו.
19. מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) יעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.
20. תשריט: יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור (בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי).
21. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
22. נספח הבינוי: יש לסמן את כל חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
23. תנאים להיתר: הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. הכנת תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
24. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
25. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
26. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
27. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1276609
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מאורי צ'רנוביל, אלוף בית חרושת לשוקולדה וממתקים
עורך התכנית:	קטרוזה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	13/05/2024
כתובת	תובל 3, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30077	116	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 6

תוספת קומות לשם בניית מוסד לימודי ומבני ציבור והרחבת מבנה מסחרי ברחוב תובל 3 כדלקמן: 1. שינוי ייעוד מאזור תעשייה למסחר, מבנים ומוסדות ציבור 2. קביעת בינוי לתוספת בנייה במפלסים 0.0 ו- 4.08 לשם הרחבת קומות קיימות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח 3. קביעת בינוי לתוספת קומות במפלסים 8.16, 14.28, 18.87, 23.46, 28.05 ו- 32.64, הכל בהתאם לנספח הבינוי 4. קביעת סך הקומות ל- 8 קומות מעל הקרקע 5. הגדלת שטחי הבנייה בשטח להיקף כולל של 8,555 מ"ר מהם 6,660 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,895 מ"ר שטחי שירות, הכל מעל הקרקע 6. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים 7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית 8. קביעת הוראות עבור הריסת בינוי ו / עצים לעקירה 9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מסחר, מבנים	-	1,533	100	558% בנייה מירביים
		8,555		

ומוסדות ציבור					
סה"כ		8,555	100	1,533	-
תיאור המצב הקיים					
מבנה מלבני בגובה שתי קומות עם קומת חלקית בבנייה קלה על הגג. למבנה תוספת לקומה הראשונה של בנייה בחזית מערבית ודרומית					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
0916, תכנית אזור התעשייה, מאושרת משנת 1960- מגרש 7 בייעוד אזור תעשייה, 224% בנייה עד 4 קומות בהתאם לתכנית מתאר 62					
1959, שינוי קווי בניין ברח תובל, מאושרת משנת 1975- שינוי קווי הבניין בחלקה 116 לשם הגדלת בניין תעשייתי קיים. עוד מסמנת התכנית רצועה בחזית צפונית של המבנה עבור חנייה פרטית.					
היתרים: 1967/0055, תוספת בנייה, חידוש היתר 1969- מחסן בנוי בין שתי קומות כולל צריף בחזית מערבית 1973/0341, תוספת בנייה- בקשה לתוספת בנייה בחזית דרומית ומערבית, אושרה בתנאים, לא נמצאה הרמוניקה מאושרת					
עבירות בניה: לא נמצאו תיקי פיקוח פעילים					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כ. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני כא. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור למגורים, על פי תכנית כוללת כב. תכנית שכונתית- תכנית האב לאזור תעשייה רוממה, 8 קומות מעל קומה מסחרית ומעבר ציבורי להולכי רגל גובל בחזית מזרחית כג. תקן חנייה עירוני- בינוני					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	כן	בית ספר, בית כנסת	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס תשריט 6 מונה תדפיס הוראות 10 "מוסדות מאורי צירנוביל", תובל 6. בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30077/116 רישום פנקס בית משותף הערות הנכסים במידה ותדרשנה הפרשות מבונות בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. יצטרפו להוראות התכנית הסעיפים מטה: השטח ייוחד לרשות המקומית הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1276609 – רח' תובל 3, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות ותוספת קומות למבנה ושינוי יעוד מאזור תעשייה שנקבע בתכנית 1959 למסחר ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלקה 116 בגוש 30077, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש להוסיף לתקנון: - בטבלה שבס' 1.6 לתקנון יש לצרף את תכנית 1959 והיחס לתכנית יהיה 'החלפה', הערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1959 בתחומה". בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 116 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 773/1963 הרשומה מתאריך 16.11.1964. - בחלקה 166 הגובלת מערבית לחלקה 116 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 737/2006 הרשומה מתאריך 13.03.2008. - בחלקות 188-189 הגובלות דרומית ומערבית לחלקה 116 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 21/2013 הרשומה מתאריך 10.04.2013.

- בחלקה 199 הגובלת מזרחית לחלקה 116 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2326/2020 הרשומה מתאריך 01.03.2022. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
הנדון : חוות דעת לתכנית 1276609 רוממה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 7 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת רוממה ברחוב תובל 3 גוש : 30077 חלקה 116. שטח התכנית : כ- 1.533 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תב"ע 1959 אשר קובעת את ייעוד הקרקע לאזור תעשייה ודרך קיימת או מאושרת. בשטח החלקה נמצא כיום בניין בן 2 קומות המשמש עבור שטחי מסחר ומוסד המתפקד כשיבה. קיים היתר בנייה מספר 1967/0055 המאשר הרחבת בינוי. 3. תיאור התכנית : מדובר בתכנית המבקשת להרוס חלק ממבנה קיים ולהרחיב ולהוסיף קומות 6 קומות בשטחו, סה"כ 8 קומות. התכנית מציעה לשנות את ייעוד החלקה מאזור תעשייה לייעוד של מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. השימושים המותרים המוצעים הם מסחר, תעסוקה, מוסדות, פנימייה, ישיבה, בית ספר, אולמות, בית תפילה ובית כנסת. 4. התייחסות לתכנית המוצעת : - בנספח הבינוי חסרים שטחי כיתות וחצרות לפי מספר תלמידים. - החניה המוצעת בתכנית לא עומדת בתקן החניה, התכנית לא נותנת מענה לחניה/פריקה וטעינה הנחוצים למבנה. - לפי תכנית אב רוממה דרושה זיקת הנאה בחלק המערבי של המגרש שתאפשר גישה מצפון לדרום, אין להסתפק בזיקת ההנאה שתינתן מכח התכנית הנמצאת ממערב. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - יש לקבל חוות דעת איכות הסביבה. - יש לקבל חוות דעת מחלקת תוש"ה בכל הקשור לעניין החניה והגישה לבניין לרבות נושא פריקה וטעינה. - יש להציג בנספח הבינוי תחשיב חצרות ושטחי כיתות לפי מספר תלמידים. - 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.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
הערות ראשוניות לאחר פגישה שהתקיימה ה 6/5/2024 תרם התקבלו נספחים מתוקנים או תשובות לנושאים הנ"ל - אזור תקן בינוני שלא זכאי להקלות בחניה. שטח מסחרי גדול ובי"כ גדול. צריך לתת פה מענה לפינוי פסולת אשפה, לישיבה נדרשים מקומות חניה וגם לביה"כ. יש אפשרות לקבל הקלת חניה 50% אלא אם מגיעים לוועדה המחוזית וגם שם לדעתי יהיה קשה להעביר את זה הלאה. - הועלה נושא מתן פתרונות ללוגיסטיקה של המוסד + למסחר והאופן שבו ניתן מענה לנושאים אלו כיום (בהיעדר מדרכה, בפתרונות פריקה/טעינה במבנה הקיים).	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה

- שאילתה בעניין פתרונות חניה ובתוך שטחי הבניין הקיים. אדר' - נבחן ואפשרי חלקית אך כרגע זה לא מה שהיזם מבקש. - הועלה כי חשוב לתאם את התכנית עם תושי"ה ועדן את התכנית ביחס לתכנית פיתוח הרחוב שהוכנה. - בניין ברח' תובל 3 - משמש כיום כחנות בנית + מרלוג. בקומה מעל יש בי"כ וישיבה. - הפרויקט הוא להגדיל את הישיבה. יש יותר בחורים בעיקר תושבי חו"ל. אין להם איפה למקם אותם. תוספת בי"כ, אולמות התכנסות (ברית וכיוצ"ב), סה"כ 8 קומות. - הקהילה מהשכונה - ביה"כ משמש את כולם. - מציעים להשאיר את המבנה, לחזק אותו - בכדי שיוכלו להמשיך ולפעול בזמן הפיתוח. יש מחסור בצרכי ציבור ברוממה וזה נותן מענה (לקהילה אחת). - ייעודים מוצעים - משאירים את החנות הקיימת והמרלוג"ג הקיים (קומת קרקע מסחרית). השאר ישיבה ובי"כ. הישיבה עם פנימיה ואולמות אירועים. - תנועה - מבקשים פטור מחניה בשל השימושים המשמשים את הקהילה. הבקשה נובעת היות ולא מציעים לפרק את המבנה.	
תיק חוות דעת שמאים 2024/80 רוממה - "מוסדות מאורי צ'רנובל" רחוב תובל 3	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	האגף למבני דת
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
התכנית מבקשת לבנות 6 קומות מוסד לימודי מעל 2 קומות מחסן ומבנה תעשייתי		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
	תוספת שטחי ציבור	השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מבקשת להוסיף 6 קומות מורחבות מעל מבנה קיים בייעוד תעשייה בן שתי קומות וחצי בהיתר, ובסה"כ 8 קומות. יש לשקול חלופה של הריסה ובנייה מחדש של בניין חדש.
2. תוספת הקומות היא עבור מוסד לימודי הכולל פנימיה, ישיבה, בית ספר ובית כנסת. ניתן לאשר פטור

מחנייה לאור הצורך בצרכי ציבור בשכונה

3. יש להציג בטבלה 5 את השימושים והזכויות למסחר ותעסוקה בעמודות נפרדות
4. לא תותר תוספת שטחים עבור שטחי מיגון שלא מוצגת בתכנית - כלל השטחים המוצעים יוצגו במסמכי התכנית
5. יש להציג בנספח הבינוי את השטחים ומיקום הכיתות והחצרות של המוסדות הלימודיים
6. תנאי להפקדה הוא אישור המחלקה למבני חינוך עבור תכנון המוסדות הלימודיים
7. תנאי להיתר הוא אישור המחלקה לאיכות הסביבה בנוגע לעירוב השימושים מעל קומת הקרקע והשימושים הקיימים בפועל
8. יש להציג מפרצי העלאה והורדה לשימוש התלמידים במוסדות הלימודיים, בתיאום מול אגף תושי"ה
9. יש להציג בנספח הבינוי את הכניסות והיציאות הנפרדות לשימושים השונים ואת הגישה הנפרדת למוסדות הלימודיים ובית הכנסת
10. כל הבינוי יהיה בתחום קווי הבניין, קווי הבניין בחזית מזרחית וחזית דרומית לא יפחתו מ- 3 מטר לאור השצ"פ הגובל בחזית דרומית ושביל הולכי הרגל הגובל בחזית מזרחית
11. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות
12. יש לוודא התאמה מלאה בין התשריט לנספח הבינוי בכל הנוגע לסימון בנייה להריסה בחזית מערבית ודרומית
13. תנאי להפקדה הוא חו"ד שפ"ע
14. יש להציג פתרון פינוי אשפה בהתאם להנחיות מרחביות, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה
15. יש להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
16. יש לקבוע הוראות לבניה ירוקה וגגות ירוקים בתיאום מול איכות הסביבה
17. לא תותר בנייה על עמודים, כל הבנייה תהיה בהינף אחד
18. גובה גדרות כלפי חזית רחוב תובל וכלפי השצ"פ הגובל בחזית דרומית יהיו עד גובה 1.20 מטר
19. תנאי לתחילת עבודה יהיה הריסות כל עבירות הבניה של מגיש הבקשה ליתר
20. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
21. 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

- בטבלה שבס' 1.6 לתקנון יש לצרף את תכנית 1959 והיחס לתכנית יהיה 'החלפה', הערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1959 בתחומה"
- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
- יש לתקן פער בטבלה 3.2 לעניין שטח במצב מאושר לשטח במצב מוצע

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמה מילר	מתכננת ערים	2.6.2024	

מספר סידורי: 12

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1276641	בית מדרש גבוה להוראה ולדיינות "דרכי -דוד" ירושלים	שוחט אוריה	ועדה מקומית	26/05/2024
רחוב, שבונה:				
תחכמוני 2, בוכרים				

גוש	חלקה	בשלמות
31415	11	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות __2__ תשריט 2

תוספת קומה וגג רעפים מעל בניין קיים בן 4 קומות:
1. קביעת סך שטחי בניה בתוכנית ל- 1381.2 מ"ר מתוכם – 1056.1 מ"ר עקרי ו- 624 שירות (1073.2 מ"ר מירבי). 383% בניה מירבי
2. תוספת של קומה וגג רעפים בשימוש מעל 4 קיימות (סה"כ 5 קומות וגג רעפים מעל 2 קומות מרתף)
3. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
4. קביעת הוראות בינוי, הוראות הריסה, שלביות ביצוע ותנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור לדת	-	280	100	1073.2	383% מירבי
סה"כ	-	280	100	1073.2	
תיאור המצב הקיים					
בחלקה זו קיים מבנה בית כנסת בעל 4 קומות וגג רעפים מעל 2 קומות מרתף. כאשר בקומות המרתף קיימת ספריה תורנית, וכן מקלט המשמש את כל המבנה. בקומת הקרקע קיים אולם תפילה ומעליו עזרת נשים. ומעליו קיימות 2 קומות נוספות עם חדרי לימוד.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

בשנת 2008 אושרה תכנית מפורטת שמספרה 11467. תכנית זו שינתה את ייעוד החלקה ממגורים למוסד, וכללה תכנון מפורט לבית כנסת זה			
היתרים: היתר בניה מספר 2008/389.0 משנת 2009 שמהותו בניין חדש בן 4 קומות עבור מוסד מבנה דת.			
עבירות בניה: לא נמצאו במערכת.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (זכרון משה) שימור סטטוטורי: לא. רשימת שימור: לא נכלל ברשימת שימור מבנה היסטורי: לא. שנת בניה 2009 (מקור: היתר בניה 2008/0389.00) תיק תיעוד: לא נמצא/קיים			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כד. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. כה. התייחסות לתכנית הבנייה-אזור לשימור עפ"י תכנית מפורטת כו. תכנית שכונתית-תכנית באזור מע"ר צפון – עד 4 קומות. כז. תקן חנייה עירוני- תקן נמוך 1:3.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
מרכז מטרופוליני אזור מוטת תחבורה ציבורית אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תכנון העיר	חו"ד מח' שימור

מחלקת השימור	תאריך
	29.1.24
	מספר תיק שימור
	6210
	נתונים כלליים
	כתובת
	תחכמוני 2 (/דוד ילין 54), זכרון משה
	שם המבקש
	מגישים : בימ"ד גבוה 'דרכי דוד'. עורכי בקשה : אוריה שוחט
	סיבת הפניה
	תב"ע
	מספר תכנית
	101-1276641
	סמכות
	מקומית
	איש קשר במחלקת השימור
	אדר' יהונתן צחור
	גוש
	חלקה בשלמות
	חלק מחלקה
	31415
	11
	עיקרי התכנית ומטרותיה :
	מהות הבקשה :
	תוספת קומה עליונה וגג רעפים למבנה חדש קיים בן 4 קומות וגג רעפים מעל 2 קומות תת"ק המשמש בית כנסת 'דרכי דוד'
	התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (זכרון משה)

שימור סטטוטורי לא. רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור מבנה היסטורי לא. שנת בניה 2009 (מקור : היתר בניה 2008/0389.00) תיק תיעוד לא נמצא/קיים התייחסות למסמכי התכנית שהוגשו ביום : 2.1.24 מצב מוצע : מוצעת תוספת קומה עליונה וגג רעפים למבנה חדש קיים בן 4 קומות וגג רעפים מעל 2 קומות תת"ק המשמש בית כנסת 'דרכי דוד'. מצב קיים : מבנה חדש קיים בן 4 קומות וגג רעפים מעל 2 קומות תת"ק (ספריה, מרתף ומקלט) המשמש בית כנסת 'דרכי דוד', המבנה נבנה בשנת 2009 במקום מבנה היסטורי בן קומה אחת שנהרס לצורך הקמת המבנה הנוכחי. הערכת משמעות האתר : מבנה חדש קיים בן 4 קומות וגג רעפים המשמש בית כנסת ונבנה בשנת 2009 במקום מבנה היסטורי בן קומה אחת שנהרס לצורך הקמת המבנה הנוכחי. למבנה הנוכחי אין ערך היסטורי אך בעל ערך אדריכלי מועט בשל השתלבותו בסגנון המחקק את סגנון הבניה בשכונה ההיסטורית ובשל פרטי בניה מוקפדים המצויים בו. למבנה ערך אורבני-עירוני גבוהה בשל מיקומו במרכז שכונת זכרון משה וערך תרבותי-דתי גבוה עבור הקהילה המשתמשת במבנה בית הכנסת כמבנה קהילתי מרכזי. תכנית מאושרת בתוקף : 11467 ייעוד בתב"ע בתוקף : מבנים ומוסדות ציבור תכניות קודמות בשטח התכנית : 16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30070) : אזור מגורים 3 23.1.2008 : תכנית 11467 : מבנים ומוסדות ציבור היתרים : 28.6.2009 : היתר 2008/0389.00 : תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 4 קומות חוו"ד מח' שימור : מדובר בתוספת ע"ג מבנה חדש שאינו היסטורי ואין ענין שימורי בבקשה זו למעט הצורך	
--	--

בהתאמת הבינוי המוצע למדיניות מע"ר צפון. מס' הערות טכניות : - גובה בינוי: השרטוטים המופיעים בנספח הבינוי אינם מדויקים ותואמים למצב המבנה הקיים ולכן הבינוי המוצע חורג ממדיניות מע"ר צפון (4 קומות). יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות תכנון זו. - גג רעפים חדש: יש להציג שרטוט הגג התואם לגג הקיים כיום. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. אין מניעה להשתמש בחלל גג הרעפים כשטח עיקרי ובתנאי שלא יצריך הגבהת הגג או המבנה וכן שלא ימוקמו מערכות טכניות מעליו. - נספח הבינוי: יש לתקן התכניות המוצגות בנספח הבינוי בהתאם לאמור בסעי' א-ב כדלעיל.	
לא התקבל	אגף תברואה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים טכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
תוספת שטחים עבור שימושים ציבוריים	חריגה של קומה מהמדיניות.	
אין	אין	כלכלת היישוב/ הרשות:
אין	אין	השפעות חברתיות:
אין	אין	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספת קומה לבניין בן ארבע קומות ובכך חורגת ממדיניות המע"ר באזור זה. עם זאת, היות ומדובר בבית כנסת, והיות ומדיניות המע"ר מאפשרת חריגה בקומה עבור מבני ציבור, חריגה זו מקובלת.
2. מיגון- נדרש לקבל אישור של הג"א עבור תוספת שטחים עקריים אשר נשענים על מקלט קיים תת"ק.
3. לתקן בהוראות התוכנית 2.2- מצב נכנס: 4 קומות וכן טבלה 5- לתקן ל- 5 קומות מוצע.
4. שימור-

5. גג רעפים חדש: יש להציג שרטוט הגג התואם לגג הקיים כיום. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. אין מניעה להשתמש בחלל גג הרעפים כשטח עיקרי ובתנאי שלא יצריך הגבהת הגג או המבנה וכן שלא ימוקמו מערכות טכניות מעליו.
6. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם לחו"ד מחלקת נגישות.
7. תנאי להפקדה יהיה השלמת חו"ד של קונסטרוקטור לעניין הריסת חלקי מבנה ותוספת בניה .
8. שליחת הודעות לחלוקת המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
9. 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.

הערות טכניות

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יונס אקרה מאריה			

מספר סידורי: 13

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1244417	שנהב התחדשות עירונית בע"מ	וייסבאום מטיאס	ועדה מחוזית	10/04/2024
רחוב, שכונה:				
שד עין צורים 18, ארנונה				

גוש	חלקה	בשלמות
30117	78	לא
30117	87	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 7

מטרת התכנית:
הריסה ובניה ברחוב עין צורים 18
עיקרי והוראות התכנית:
1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ד'.
2. קביעת הוראות בינוי עבור שני בנייני מגורים בגובה של עד 7 קומות בצד המזרחי ועד 8 קומות בצד המערבי בהתאם למגבלות הגובה החלות באזור.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת זכויות בניה בסך של 4,800 מ"ר מרביים, מתוכם 3,400 מ"ר עיקרי ו-1,200 מ"ר שירות מעל הכניסה בקובעת, ו-200 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
5. הגדלת מספר יח"ד מ-18 יח"ד ל-65, סה"כ תוספת של 47 יח"ד.
6. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה
7. קביעת שימושים מותרים בתחום התכנית למגורים, ומסחר.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
10. קביעת תנאים להליך הרישוי.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רכב.
12. קביעת תנאים לתעודת גמר.
13. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
14. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

15. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
16. קביעת הוראות בגין החדרת עוגני קרקע זמניים בהתאם לסעיף 63(8) לחוק.
17. צפיפות הבינוי המוצע - 58 יח"ד לדונם. גודל יח"ד ממוצעת כ-52 מ"ר ללא ממ"ד.

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'	65	1,108.62	72.54	4,800 מ"ר, מתוכם 200 עיקרי מתחת לקרקע.	כ- 433% בנייה מרביים
שטח ציבורי פתוח	-	419.76	27.46	-	
סה"כ		1,528.38	100	4,800	
תיאור המצב הקיים					
המגרש ממוקם בשד עין צורים בין הרחובות קורא הדורות ממזרח ובית הערבה ממערב. בתחום המגרש קיים מבנה בן 3 קומות ו-3 כניסות, ו-16 יח"ד, השטח מצפון לתכנית הינו שד' עין צורים אשר נמצא בפיתוח עתידי. ממזרח לתכנית קיים שביל להולכי רגל המהווה מעבר אל השטח החום אשר מדרום תכנית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1721 – משנת 1976, קובעת את יעוד השטח לאזור מגורים 1.					
היתרים: 1984/0882.00 – משנת 1984, הופק והוצא היתר בנייה לבניית מרפסת.					
עבירות בניה: ע"פ נתוני המערכת, קיימות מספר עבירות בנייה במגרש.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כח. כט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000, אזור מגורים ללא ציפוף. ל. תכנית שכונתית לפי תכנית האב לשכונת תלפיות-ארנונה, ביעוד אזור מגורים ג', התכנית נמצאת בתחום מתחם 1 (מתחם אין צורים), ונמצאת בתחום הרדיוס של 300 מ' ממתחם הקונסוליה, וקיימת					

מגבלות גובה של עד 21 מ', ועד 7 קומות ועד 280% בנייה מרביים. קווי בניין יהיו קדמי לכיוון עין צורים – 0, צידי - 3, אחורי – 5. לא. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם.		
תמ"א 1	ל"ר.		
תמ"א 18	ל"ר.		
אחרת	-		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	כן	ראה הרחבה מטה בחוו"ד מדיניות תכנון.
מבני ציבור	ל"ר	כן	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	יש לתכנן מתקן אשפה- לכל בניין מתקן אשפה בנפרד בשלב קבלת הייתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת כמות פחי האשפה, מיקום וגודל מתקן האשפה
אגף נכסי עירייה	מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 7 הריסה ובניה, עין צורים 18 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה.

	בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30117/87 פנקס בתים משותפים גוש/ חלקה 30117/78 מתאריך 1/12/1958, רישום בעלות לאחר הסדר, עיריה, בשלמות. שטח החלקה 2874 מ"ר. בתחום התכנית כ 396 מ"ר (מדוד ע"ג gis). היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית מצב מאושר 380.5 מ"ר, מצב מוצע 419.76 מ"ר. סה"כ שטח בבעלות עירונית כ-396 מ"ר (מדוד ע"ג gis). הערות הנכסים 1. התכנית מבקשת הוספת זיקת מעבר לרכב בתחום השצ"פ המאושר (חלקה 78), יש לקבל חו"ד שפ"ע ותושייה. 2. בשלב ההיתר יהיה צורך לחתום על הסכם רשות שימוש עם אגף הנכסים, בדבר השימוש בשטח הציבורי, אשר בבעלות העיריה, עבור מעבר רכב לתחום הפרויקט. הסכם זה מותנה באישור פורום נכסים. 3. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. ההפרשות לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1244417 – רח' שד' עין צורים 18, ארנונה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסה ובנייה, התכנית מבקשת לשנות יעוד בחלקה 87 מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית 1721 למגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 87 וקובעת זיקת הנאה לרכב בחלק מחתום חלקה 78 בגוש 30117, מדובר בגוש מוסדר וחלקה 87 רשומה כבית משותף.

יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. - בטבלה שבס' 1.6 יש לצרף את תכנית 1721 והיחס לתכנית יהיה 'כפיפות'. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר : - בגוש 30117 קיימת מפת גוש סופית. - בחלקה 78 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 795/2018 הכשרה לרישום מתאריך 03/2020. - בחלקה 87 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 488/1976 הרשומה מתאריך 29.12.1976. יש לתקן את הקו הכחול ותאי השטח בהתאם להנחיות הבאות : תא שטח 10 קובע זיקת הנאה לרכב אך בחלק מתחום חלקה 78 קיים יעוד לדרך. לכן, יש לתקן שתא שטח זה לא יחדור לגבולות חלקה ארעית [55] שבתצ"ר 795/2018 אשר הוכנה בהתאם לתכנית 1721 הקבעה את יעוד הדרך. בהתאם לכך יש לתקן את הקבצים הדיגיטליים שהועלו למבא"ת והתשריטים. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל, יש לצרף תשריט מוצע מתוקן חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך, רק לאחר השלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.	
הריסה בניין קיים והקמת שני מבנים בני 7 ו 8 קומות עין צורים 18 אנו מתנגדים לתכנית המוצעת. 1. אגף שפ"ע דורש להקצות שטחים ירוקים למבנים בפרוייקט. 2. אנו מתנגדים כניסה לרכב ציבורי למבנים על חשבון שטחי השצ"פ.	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	
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
נדון : חוות דעת לתב"ע 1244417, ארנונה [חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 8 ולגרסת תשריט מוצע 7 מתאריך 10.4.2024] המקום : שכונת ארנונה, שדי' עין צורים 18. גוש 30117 חלקה 87 וחלק מחלקה 78. שטח התכנית 1.528 דונם. מצב מאושר : בשטח חלות תב"ע 1721 לפיה חלקה 87 מיועדת לאזור מגורים 1 (1,148 מ"ר), ותב"ע 1721א לפיה חלק מחלקה 87 מיועד לשצ"פ (380 מ"ר). אין במסמכי התכנית כל אינדיקציה על הבינוי הקיים ונתונים כמותיים עיקריים של מס' יח"ד קיים ושטח עיקרי מאושר. לפי מערכת ממ"ג קיים מבנה טורי מאורך בן 3 כניסות, בגובה 3 קומות. ככל הנראה קיימות 18 יח"ד (6 בכל כניסה), ולפי אזור מגורים 1 (85% בנייה) נראה כי השטח העיקרי המאושר הוא 976 מ"ר. מצב מוצע : שינוי מערך יעודי הקרקע למגורים ד' – תא שטח 1 בשטח 1,108 מ"ר ; ולשצ"פ – תאי שטח 10-11 בשטח כולל בסך 420 מ"ר – תא שטח 10 בשטח 380 מ"ר ותא שטח 11 בשטח 40 מ"ר. תא שטח 10 מהווה למעשה גישה מוטורית מרח' קורא הדורות אל תא שטח 1 ומסומנת על כולו זכות מעבר ברכב. הריסת המבנים הקיימים והקמת שני בנייני מגורים : בניין 1 המערבי בן 8 קומות מעל 1 קומה ת"ק ובניין 2 המזרחי בן 7 קומות מעל 2 קומות ת"ק. בחזית הפונה לשדי' עין צורים מוצעת חזית מסחרית. בקומת הקרקע של הבניינים יותרו שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים. כמו-כן תותר בניית שטחים עיקריים בהיקף כולל של עד 200 מ"ר לטובת דיירי הבניין לשימוש כמועדון דיירים, מכון כושר, אולם התכנסות וכד', אשר ימוקמו מעל לקומת הכניסה הקובעת או מתחת לה. סך שטחי הבנייה הכוללים הוא 8,300 מ"ר, מתוכם שטח מרבי בסך 4,800 מ"ר ושטח עיקרי בסך 3,600 מ"ר. מדובר בתוספת של 2,624 מ"ר שטח עיקרי על המאושר. מוצעות סה"כ 65 יח"ד. תוספת של 47 יח"ד על המצב הקיים. מתקבלת צפיפות בינוי של 58 יח"ד לדונם.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

הערכת התכנית : שכונת תלפיות-ארנונה צפויה לגדול בכ-1,500 יח"ד לפי תחזית של תכנית האב לשכונה. עם זאת, כבר כיום נראה כי סף זה נפרץ, כאשר מוצעות יותר מ-1,350 יח"ד בתכניות המקודמות, וזאת כאשר עדיין נותרו בתחום המוגדר להתחדשות עירונית כמה מתחמים שטרם הוגשו בהם תכניות. באופן עקרוני, בטרם נתייחס לפרטי התכנית, אנו סבורים כי יש להרחיב את שטח התכנית המוצעת. במצב המוצע יש אילוץ להגיע למגרש המגורים דרך שצ"פ ייחודי שהוא חלק משד' עין צורים אשר מהווה את הציר העיקרי במרחב הציבורי של שכונת ארנונה. ציר זה עומד בפני פיתוח ושידרוג כולל הנגשה מכנית לגישור על פערי הגובה הקיימים בין ציר הרק"ל בדרך חברון לבין מרכז השכונה. לאור זאת, אנו מתנגדים למתן זכות מעבר לתנועה מוטורית על השצ"פ. יש לשקול לכלול בתחום התכנית גם את חלקה 88 שמדרום ואת חלקה 28 מדרום מערב, ובכך לאפשר גישה מוטורית אל מגרשי המגורים שבתחום התכנית מכיוון רח' בית הערבה, דרך שטח המיועד כבר כיום לדרך (חלקה 339) ובתוך כך גם להרחיב את דרך הגישה הנ"ל. בנוסף לכך גם תתאפשר גישה נוספת אל שטח חלקה 341 הנמצאת מדרום אשר בה מקודמת תכנית להקמת ביי"ס. ניתן גם להציע לכלול את חלקה 32 ממזרח כדי לאפשר גישה מכיוון מזרח, מרחוב קורא הדורות. לפי תכנית האב לשכונת תלפיות-ארנונה, שטח התכנית המוצעת נמצא בתחום מתחם 1 (מתחם עין צורים). לפי הגדרות תכנית האב, שטח התכנית נמצא בתחום רדיוס מגבלת גובה בשל קירבה למתחם דיפלומטי (הקונסוליה האמריקנית ברח' ים המלח). בתחום הנ"ל גובה הבינוי לא יעלה על 7 קומות ו-21 מ'. לפי גובה הבינוי הנ"ל, יותר בינוי של שטח מרבי בסך 320% בנייה למגורים. בתכנית המוצעת נפח הבינוי מגיע ל-420% בנייה מרבי, וכן בניין 1 מתנשא ל-8 קומות. לפי נספח הבינוי נראה כי גובה הבינוי בשני הבניינים מגיע ל-22 מ'. כלומר יש כאן חריגה מהנחיות תכנית האב בגובה, במס' הקומות ובאחוזי הבנייה, ויש לצמצם אותם בהתאם. במידה וכך יוחלט המחלקה תתייחס לנתוני הבינוי ומס' יח"ד הנגזרות בחוו"ד מעודכנת. חוו"ד זו מתייחסת לנתונים המוצעים כעת. מנתוני התכנית המוצעת עולה כי יש להקצות שטח ציבורי בנוי בהיקף של 180 מ"ר. לפי פרוגרמה שנערכה לתכנית האב, עיקר המחסור הצפוי באזור הוא בכיתות מעונות היום, כיתות ביי"ס יסודי ושצ"פ. בסמוך לשטח התכנית מצפון קיים שטח המיועד למבני ציבור, אשר כולל 3 כיתות גן ילדים. בנוסף, במסגרת חוות דעת של המחלקה לתכנית 995829 הסמוכה שנמסרה לפני כ-3 חודשים, הומלץ על הקצאת שטח ציבורי בנוי עבור אשכול מעונות יום של 3 כיתות. מעבר לנזכר לעיל, נראה כי במקרה זה הקצאת שטח ציבורי בנוי עבור פונקציה חינוכית תהיה בעייתית בשל משיכת התנועה הכרוכה בשימושים אלה, כאשר הגישה המוצעת למגרש מורכבת גם כך עבור התושבים הצפויים לגור בו. לאור האמור לעיל, אנו ממליצים על הקצאת שטח ציבורי בנוי בגודל 180 מ"ר אשר ימוקם בקומת הקרקע, עבור שימושי חברה וקהילה, כגון משחקייה/מועדונית לילדים. בינוי ומיקום השטח הציבורי הבנוי יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור	
--	--

ומינהל חברה, תרבות ופנאי. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטח הציבורי ולהנגיש אותו. 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. 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". התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. השצ"פים המוצעים בתכנית לוקים בבעיות רבות שיש לתת עליהן את הדעת ולקבל בעניינן התייחסות של צוות אדריכל העיר : סימון זיקת הנאה למעבר רכב על כל שטח השצ"פ בתא שטח 10. בכך למעשה נמנע שימוש בשצ"פ זה לתכלית שהוא אמור לשמש. תא שטח 11 מסומן כשצ"פ אולם שטחו קטן למדי, ובנוסף לפי נספח הבינוי נראה כי מוצע מתחתיו שטח בנוי תת-קרקעי לאיחסון. בסעיף 4.1.2 (9) בהוראות התכנית רשום "פתרון האשפה יהיה מתקנים טמוני קרקע בתחום השצ"פ". פתרון זה לא מקובל. יש למקם מתקני אשפה בתחום מגרש המגורים. בסעיף 4.2 מפורטים שימושים המותרים בשצ"פ: שטחים מגוננים ונטועים, שבילי הולכי רגל ואופניים, רחבות ישיבה ופנאי. לא ברור מדוע מופיע פירוט זה, למעט אחיזת עיניים. פירוט זה מיותר וריק מתוכן. כל עוד השצ"פ מהווה שטח זיקת מעבר לרכב, לא ניתן יהיה לפתח ולקיים בו את השימושים הנ"ל. בהוראות התכנית בסעיף 4.1 מגורים ד' מצוין סימון זיקת הנאה למעבר רכב. התכנית מציעה זיקת הנאה למעבר רכב על השצ"פ בתא שטח 10. יש לתקן טעות זו.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	התחדשות עירונית ותוספת לשטחי מגורים.	התאמה לחזון העיר
	מוצע מסחר בקומת הקרקע הפונה לשד' עין צורים.	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
מעבר כלי רכב משד' עין צורים אשר ביעוד שצ"פ.	מוצע פתרון חניה בת"ק.	תשתיות ותחבורה:
	תואם למדיניות.	סביבה ונוף:
	-	אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. המגרש אינו מצוי על דרך סטטוטורית והגישה אליו צריכה להיות משדרות עין צורים - התכנית מציעה גישה לחניה מרח' קורא הדורות שהינו רח' עליון ביחס למגרש דרך השצ"פ בשדרות עין צורים, פתרון זה אינו מקובל. הוגשה חלופה המציעה כניסה לחניה בית הערבה שהינו רחוב תחתון, פתרון זה מקובל. הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית לצורך הסדרת הגישה לחניה מהרח' התחתון כאמור.
2. במסגרת החלופה של כניסה לחנייה מהרחוב התחתון מוצעת דרך גישה עבור אשפה וכיבוי אש מרח' קורא הדורות. יש להסיר את מתקני האשפה מתחום השצ"פ המוצע, ולהציע את פתרון האשפה ברחוב קורא הדורות או לחילופין ברחוב בית הערבה בתיאום עם אגף תברואה. יש להותיר גישה לרכב חירום בלבד בתחום השצ"פ.
3. מוצעות מרפסות מחוץ לקווי הבניין ביחס למדיניות, יש לקבוע כי המרפסות יוצעו בתחום קווי בניין בלבד.
4. כמו"כ, מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר במוצע ליחיד.
5. יש להגיש תקן 21 ולבחון את היקף הזכויות המוצע בתכנית ובמידת הצורך לצמצם את הזכויות בהתאם. ביחס למגבלת הגובה ביחס למתקן הדיפלומטי, התכנית מציעה גובה בינוי תואם להנחיות ביחס לרחוב העליון תוך ניצול של הטופוגרפיה לטובת תוספת קומה מתחת למפלס העליון.
6. יש לקבוע כי המרחק בין המבנים יהיה לפחות 6 מ'.
7. בתשריט מצב מוצע קיימת רצועה מצד מזרח אשר הינה ביעוד שצ"פ, רצועה זו אינה נדרשת בחישוב ההקצאות, יש להסיר רצועה זאת ולהתאימה ליעוד המגורים בתכנית.
8. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, יש להציע 180 מ"ר שטח ציבורי מבונה עבור שימושי חברה וקהילה כדוגמת משחקייה/מועדונית לילדים.
9. בינוי ומיקום השטח הציבורי הבנוי יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול האגף למבני ציבור בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטח הציבורי ולהנגיש אותו.
10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
11. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
12. יש להוסיף 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
13. יש לקבוע סטיה ניכרת בנושא מס' קומות, גובה הבינוי וקווי בניין.
14. פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש בתת הקרקע בלבד כאמור לעיל, לפי תקן.
15. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

עצים:

16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות יינטע עץ בוגר בעל ערכיות זהה במקומו.

תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה מחייבת של העצים הבוגרים בתחום המגרש.

17. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד'. יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
18. החניה תוצע בתת הקרקע במלואה ותקבע על כך סטיה ניכרת ובתכנית מקסימלית של 80% לטובת חילחול מי נגר, שמירה על עצים קיימים ונטיעות עצים חדשים ישירות לאדמה יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
19. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון). תנאי לטופס 4 ותנאי אכלוס ביצוע הנ"ל, בתאום אגף שפ"ע.

נכסים:

20. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.
21. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח מטה: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

כללי:

22. תכנית תת הקרקע מרבית תעמוד על 80% משטח המגרש. 20% נותרים יאפשרו שתילה וגינון מתאים בהתאם להנחיות נופיות הכוללות מצע לחלחול מי נגר עילי.
23. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
24. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
25. יש לקבוע כי תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן.
26. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמנו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום המרחב ציבורי.
27. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
28. 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.
29. יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה לפי תקן.
30. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
31. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב הציבורי.
32. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד. שטחי המחסנים יוצעו בתת הקרקע כאמור לעיל.

33. התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.
34. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
35. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
36. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
37. תנאי להיתר יהא תאום התכנון עם אגף שפ"ע עצים. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות.
38. יש לקבוע הוראות מחייבות כי הבינוי יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות.
39. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
40. לא יותר ניווד משטחי בנייה שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע.
41. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
42. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, אגף מבני ציבור, חח"י, איכות הסביבה, רשות העתיקות, מידע תכנוני, תוש"ה- צוות בקרת תכנון פיזי, אדריכל העיר, אגף שפ"ע, המחלקה להיטלי השבחה, נגישות והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.
43. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע ובעלי העניין במגרשים הסמוכים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
44. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

45. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.
46. בטבלה 1.6, יש לתת יחס של החלפה לתכניות מאושרות, למעט תכנית 5166/ב שבה היחס הינו כפיפות.
47. סעיף 4.1.4 בעניין זכות מעבר לרכב הינו בכפילות לסעיף ה' לפניו, יש להסיר את סעיף ו' מהוראות התכנית.
48. בטבלה 5 סך המ"ר של המגרש אינו תואם את המצוין בטבלת השטחים 3.2, יש לתקן.
49. כמ"כ, מאחר ומוצעים 2 בניינים עם קומת תת"ק משותפת, יש לחלק בטבלה ולהציג את השטחים

המוצעים בפירוט לפי בנין ושימושים בנפרד.

50. נראה מההדמיות המצורפות בנספח בינוי כי הבניינים הינם בני 9-10 קומות, ואשר אינם תואמים את מגבלת הגובה והקומות באזור זה, יש לתקן את מספר הקומות בהדמיות,
51. בנספח הבינוי, יש לסדר את התכניות של כלל הקומות באופן ברור וממוסגר, להוסיף מפלסי קומות וכו'.

-

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	בוחן תב"ע	02/06/2024	

מספר סידורי: 14

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1222611	הורוביץ אברהם	דויטש מירל	ועדה מחוזית	09/05/2024
רחוב, שכונה:				
רח' מיכל 3 שכונת סנהדריה				

גוש	חלקה	בשלמות
30099	137	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 4

מטרת התכנית
הרחבת יח"ד קיימות, תוספת מחסנים בקומת מרתף, תוספת שתי קומות וקומה נוספת מוגבהת, סה"כ תוספת 2 יח"ד בקומות החדשות. עיקרי מטרותיה: 1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'. 2. קביעת בינוי בקומת המרתף עבור שטח למחסנים. 3. קביעת בינוי לתוספת בניה ובכללם ממד"ים. 4. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות עבור תוספת 2 יח"ד חדשות, סה"כ 5 קומות + קומה מוגבהת. 5. קביעת בינוי לתוספת מעלית ומרפסות בבניין. 6. קביעת קווי בנין לבניה כאמור. 7. קביעת שטחי הבניה המרביים – 961.57 מ"ר. 8. קביעת תנאים למתן היתר בניה. 9. קביעת הוראות בינוי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	6	37 3.8	100	257%
סה"כ		37 3.8	100	

תיאור המצב הקיים			
בניין קיים בן 3 קומות			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מתאר 62 המייעדת את המקום לאזור מגורים 3 ו־90% בינוי מירבי.			
היתרים: היתר בת.ב. 83/666.1 משנת 1991 לבניית מרפסות. היתר בת.ב. 83/666.2 משנת 1985 לסגירת מרפסות. היתר בת.ב. 83/666.3 משנת 1989 לשינויים בבניין. היתר בת.ב. 83/666.4 משנת 1992 לשינויים בבניין. היתר בת.ב. 83/666.5 משנת 1998 לבניית מרפסות.			
עבירות בניה: בבניין קיימות עבירות סגירת קומת קרקע, סגירת מרפסות.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – המבנה לא מוגדר לשימור במערכת העירונית אך נמצא בתצ"א לפני 1948 של מבנה השכן			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לב. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. לג. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 6 קומות 240%. לד. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה. לה. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1.			
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	ל"ר		

		ל"ר	מבני ציבור
		ל"ר	עתודות / אחר

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1222611 - רח' מיכל 3, סנהדריה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה וממד"ים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים ג. התכנית חלה על חלקה 137 בגוש 30099, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 137 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 302/1979 הרשומה מתאריך 16.06.1983. - בחלקה 78,80,82 הגובלות צפונית, מערבית ומזרחית לחלקה 137 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 129/2017 הכשרה לרישום מתאריך 24.07.2017. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה במפת המדידה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה בתצ"ר הנ"ל. מכתב זה מהווה אישור תכנית זאת ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת	לא התקבל

תכנון תנועה	
תכנית 1222611 ברחוב מיכל 3, מציעה תוספות בינוי לדירות קיימות ותוספת קומות חדשות למבנה, הקמת מעלית בחזית קדמית. המבנה המקורי הינו היסטורי מופיע במפה משנת 36, על המבנה נעשו תוספות בהיתר. המלצת המחלקה הינה לאשר את התכנית בתנאים הבאים: 1. בחלק מהחזית הצפונית ההיסטורית נעשו שינויים באבן יש להציג חיפוי מחדש של האבן (במקומות בהם נעשה חיפוי חדש) התואמת לאבן הקיימת. 2. תוספת המעלית אינה ע"ג החזית ההיסטורית על כן אין מניעה מצד המחלקה לאשר את מיקום המעלית המוצעת, יש להציג פרט הפרדה בין החזית ההיסטורית לתוספת המוצעת. 3. במסמכי התכנית כל החזית הצפונית מסומנת לשימור כאשר חלק ממנה הינה תוספת מאוחרת, יש לתקן את הסימון כך שרק החלק ההיסטורי יהיה מסומן בסגול לשימור כמקובל.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		חריגה מזכויות בניה מותרות: מותר 240%, מוצע 260%
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר תכנית מציעה הרחבות לקיים	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	בהתאם לתקן הנמוך 1:3 לא נדרשים מקומות חניה עבור 2 יח"ד	המצב הקיים של תנאי החלקה אינם מאפשרים חנייה של המקומות המאושרים
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **היקפי בינוי זכויות בניה** – התכנית חורגת מהמותר לעניין מס' קומות זכויות הבניה:
 - א. בהתאם למדיניות תוספת קומות ניתן להציע בינוי של 2 קומות בלבד מעל הקיים, התכנית מציעה תוספת 2 קומות וקומת גג רעפים מוגבהת בכ-1.7 מ' מדלפות הגג ומייצרת מופע של קומה שלישית, באופן לא מקובל. יש לבטל את ההגבהה של הקומה ולהציע 2 קומות בלבד עם גג שטוח.
 - ב. התכנית מציעה זכויות בניה מירביים של כ-260% בחריגה מהמדיניות. יש לצמצם זכויות בניה ל-240% בהתאם למדיניות.
 - ג. קומת עמודים מפולשת משמשת כיום למגורים ללא היתר בניה. התכנית מסמנת חלק משטח הקומה כחלק מיח"ד 1. יש לסמן את תוספת השטח להכשרה/ להריסה לפי הסימונים המקובלים ובהתאם לחשב את הזכויות. שטח זה יחשב כתוספת שטח עיקרי בחישוב אחוזי הבניה המירביים כאמור לעיל.
2. **חניות** – התכנית אינה מציעה מקומות חניה חדשים, שכן לאור התקן הנמוך 1:3, עבור 2 יח"ד לא נדרשים מקומות חניה. יחד עם זאת התכנית מציגה 3 מקומות חניה מאושרים אשר אינם ישימים לאור הבניה והשינויים שנעשו בחלקה לאורך השנים. התכנית תציג הסדרה של המקומות המאושרים כגון: הגבהת מפלס החצר ממזרח לטובת חניה מעל הקרקע והזזת מתקן אשפה בתיאום עם אגף תברואה, פריצת פתח בגדר לשני מקומות חניה בחזית קדמית והגדלת פתח בקומה המפולשת לטובת חניה פנימית. בתיאום עם אגף תוש"ה. גדר חדשה תוקם בגבול החלקה ובגובה של עד 1.2 מ'.
3. **קווי בניין**
 - א. תשריט מצב מוצע יציג מרחקים של קווי הבניין.
 - ב. מרפסות זיז המוצעות בחריגה מקווי בניין של 3 מ' למעט חזית קדמית לא מקובלות. יש לצמצם לתחום קווי בניין המקובלים ע"פ המדיניות של 3 מ' כלפי מגרשי מגורים.
4. **שימור** – המבנה המקורי הינו היסטורי, במהלך בשנים נעשו תוספות בהיתר. על התכנית להציג את הפרטים הבאים:
 - א. בחלק מהחזית הצפונית ההיסטורית נעשו שינויים באבן, יש להציג חיפוי מחדש של האבן התואמת לאבן הקיימת.
 - ב. יש להציג פרט הפרדה בין החזית ההיסטורית לתוספת מעלית המוצעת.
 - ג. במסמכי התכנית כל החזית מסומנת לשימור כאשר חלק ממנה הינה תוספת מאוחרת, יש לתקן את הסימון כך שרק החלק ההיסטורי יהיה מסומן בסגול לשימור כמקובל.
5. **תוספת שטחי מחסנים** – מוצע שטח למחסנים בקומת המרתף בשטח של כ- 30 מ"ר , יש להציע חלוקה למחסנים בשטח הנ"ל.

6. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים בחזית הרחוב בתיאופ עם אגף שפ"ע
7. **חוו"ד גורמים** – יש להשלים חוו"ד גורמים של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע, תושי"ה.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

- יש לסמן להריסה את כל סגירות המרפסות הקיימות ללא היתר.
- שטח המגרש אינו תואם בין מסמכי התכנית תשריט מצב מוצע ובין ההוראות . גם סעיף 3.2 סותר את השטח הכתוב בטבלה 5. יש להציג שטח מגרש תואם בין הסעיפים ובין המסמכים.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 15

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1300458	ניימן עמיחי	אלה ארז	ועדה מחוזית	04/03/2024
רחוב, שכונה:				
שלמה מוסיוף 6, בוכרים				

גוש	חלקה	בשלמות
30085	108	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 3

<u>תוספת 6 קומות מעל למבנה וחצר לשימור, הרחבות בינוי ותוספת קומות, כמפורט:</u> 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ג' 2. תוספת 6 קומות מעל לשתיים היסטוריות קיימות, סה"כ 8 קומות. 3. תוספת 4 קומות תת"ק לטובת מסחר, חנייה, מחסנים ושטח עיקרי ציבורי 4. קביעת סך שטחים בתכנית ל 8,253 מ"ר מירבי. מתוכם 6,100 מ"ר עיקרי מעל לקרקע, 1,028 מ"ר עיקרי תת"ק הקרקע ו1,125 שרות מעל לקרקע, המהווים 730% מירבי. 5. הגדלת מספר יח"ד מ_25 ל- 55. שטח ממוצע של יח"ד 124 (הכוללים 12 מ"ר ממ"ד). 6. קביעת קווי בניין מירביים. 7. קביעת שימושים למגורים, מסחר, חנייה, שימושי הפרשה ציבורית מבונה 8. קביעת הוראות שימור. 9. קביעת הוראות הריסה ובנייה. 10. קביעת שטחי חניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	55	1,330.65	100	8,253	730% מירבי
סה"כ		1,330.65	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי אופייני סביב חצר בן שתי קומות.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
תכנית מס' 3276 א' משנת 2004 ייעדה את שטח המגרשים לאזור מגורים 3 מיוחד קבעה את הבא: העצים בחצרות הפנימיות לשימור רוב חזיתות המבנה לשימור, וחלק לפירוק והרכבה מחדש הריסה של כל הבינוי הקיים בחצרות הפנימיות ושמירה על חצר קווי בניין לבניה בצד הצפוני לכיוון הרחוב, ובחצרות בינוי של עד שתי קומות וגג רעפים מוגבה תכניות קודמות: תמ"א 38/2 הריסה ובנייה 15015 מ 2020 – נגזה 862276 – משנת 2022 X – תכנית אשר הציעה איחוד וחלוקה, תוספת קומות ובינוי משמעותי בחצר עברה דיון להפקדה בועדה המקומית אך לא קודמה.
היתרים: אין
עבירות בניה: 2018/6751.00 – עבירת בנייה 2019/6552 – בנייה ללא היתר 2021/3936 – בנייה ללא היתר
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
ההתייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, בשכונת הבוכרים. מבנה חצר בית דוויזוף – נשמר בשלמות. קיימות תוספות בניה ו/או שינויים משמעותיים. המבנים נבנו במספר שלבים היסטוריים: בשלב המוקדם נבנה האגף הצפוני קומת קרקע מסחרית (רצף חדרים) בבניה מסורתית של קירות נושאים קמרונות לאורך קו מגרש הצפוני ומערבי ומעליה קומת מגורים מקורה תקרת עץ פרימיטבית פנים וגג רעפים משופע. תצורת המבנה תחמה מצפון חצר פנימית מרוצפת ובה בור מים מרכזי. הכניסה לחצר תוכננה משער כניסה בחומת אבן מקורית קיימת לאורך קו מגרש מערבי רחוב מוסיוף. בשלב הבניה שני נבנתה קומת הקרקע של האגף הדרומי ובשלב בניה שלישי נוספת קומה א' מקורה גג רעפים משופע, אליו תוכננה גישה במהלך מדרגות חוץ מהחצר הפנימית. האגף הדרומי השלים את תכנית של החצר בהתאם לפרצליה המקורית שנקבעה התכנון ההיסטורי של שכונת הבוכרים. שימור סטטוטורי: כן. חזיתות לשימור וכן עץ לשימור עפ"י תב"ע 3276 א. רשימת שימור: ברשימת שימור מאושרת מס' אתר 3706.3693 מבנה הסטורי: כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד: טיוטת תיעוד מקדים מיום 27.11.16 ע"י אנה לדיז'נסקי
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
לו. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. לז. התייחסות לתכנית הבניה-אזור לשימור עפ"י תכנית מפורטת לח. תכנית שכונתית-תכנית באזור מע"ר צפון, הבינוי נקבע ל 5 קומות וגג רעפים. לט. תקן חנייה עירוני -תקן נמוך 1:3.
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1
אזור מוטת תחבורה ציבורית

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35			תואם
תמ"א 1			תואם
תמ"א 18			תואם
אחרת			תואם
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן/לא/ל"ר		
מבני ציבור	כן/לא/ל"ר		
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	סדר יום ועדת שימור תאריך 14.4.24 מספר תיק שימור 6314 נתונים כלליים כתובת מוסיוף 6-8 / ישא ברכה 45-47 /הבוכרים 3, שכונת הבוכרים שם המבקש מגישים : עמיחי ניימן (קבוצת קרתא). עורכי בקשה : ארז אלה סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1300458 סמכות

מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30085	
108	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת 6 קומות ובינוי מאסיבי במתחם לשימור ושכונת חצר אופיינית בלב שכונת הבוכרים ההיסטורית בין רחובות הבוכרים, מוסיוף וישא ברכה. הבקשה מציעה בניית 6 קומות חדשות מעל למתחם ההיסטורי הקיים המורכב משני אגפים בני 2 קומות וגג רעפים המקיפים חצר פנימית, בינוי בתוך שטח החצר ההיסטורית וכן קומות תת"ק לחניה ומחסנים, ליצירת מתחם שכונתי חדש בן 8 קומות וגג משופע מעל 3 קומות תת"ק	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : שכונת הבוכרים	
שימור סטטוטורי	
כן. 4 חזיתות לשימור 2 עצים בחצר ההיסטורית לשימור בתב"ע 3276א	
רשימת שימור	
נכלל ברשימת שימור מאושרת (מס' אתר 3693. 3706)	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור : אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	
טיוטת תיעוד מקדים מיום 27.11.16 ע"י אנה לדיז'נסקי	
התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף ביום : 4.3.24	
מצב מוצע :	
מוצעת בניית 6 קומות חדשות מעל למתחם ההיסטורי הקיים המורכב משני אגפים בני 2 קומות וגג רעפים המקיפים חצר פנימית, בינוי בתוך שטח החצר ההיסטורית וכן קומות תת"ק לחניה ומחסנים, ליצירת מתחם שכונתי חדש בן 8 קומות וגג משופע מעל 3 קומות תת"ק	

מצב קיים :

במתחם לשימור ושכונת חצר אופיינית בלב שכונת הבוכרים ההיסטורית בין רחובות הבוכרים, מוסיוף וישא ברכה. המתחם ההיסטורי הקיים מורכב משני אגפים בני 2 קומות וגג רעפים המקיפים חצר פנימית גדולה.

הערכת משמעות האתר :

מתחם היסטורי קיים המורכב משני אגפים בני 2 קומות וגג רעפים המקיפים חצר פנימית. האגף הצפוני הוא מבנה אבן פינתי דו-קומתי המשמש למגורים ומסחר בקומתו התחתונה. בקומה העליונה מרפסות זיז ופתחי 'טריפור' מעוטרים הכוללים מסגרות ונגרות מקורית. החזית המערבית הפונה לרחוב מוסיוף אטומה ברובה וכוללת פתחים בסגנון שונה. הכניסה הראשית למבנה היא דרך שער לחצר בחזית זו.

האגף הדרומי הוא מבנה אבן דו-קומתי עם גג רעפים אליו נצמד מצפון אגף חד-קומתי עם גג שטוח. במבנה זה קיימים פרטי אבן הכוללים פתחים עם מסגרות מודגשות, קשתות אבני 'מוקאדס' בקומה התחתונה מעל פתחים כפולים. בקומה השנייה חלונות כפולים ומרפסות זיז. במבנה השתמרו פרטי מסגרות, נגרות ופרטי אבן מקוריים.

המתחם מהווה חלק מהרקמה ההיסטורית של השכונה, ומשמש דוגמה לשפה האורבנית של המקום בסגנון הפתחים בו, באופן העמדתו על המגרש (קו 0) וכן במאפיינים אדריכליים וצורניים נוספים.

המתחם השכונתי מהווה מכלול טיפוסי בתבנית הבניה ההיסטורית של שכונת הבוכרים, המהווה שיא בתכנון העירוני-שכונתי בירושלים בשלהי התקופה העות'מאנית, הן באופן תכנון הגריד השכונתי ומתחמי הבינוי והן ברמת הבינוי (פרטי בניין וטכנולוגיית בניין) ולפיכך להאתר בעל חשיבות היסטורית אורבנית ואדריכלית גבוהה.

תכנית מאושרת בתוקף : 3276 א' ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים 3 מיוחד

תכניות קודמות בשטח התכנית :

28.4.1974 : תכנית 1358 - אזור מסחרי מיוחד

25.3.1990 : תכנית 3276 : אזור מסחרי מיוחד

15.3.2004 : תכנית 3276 א' : אזור מגורים 3 מיוחד

היתרים :

אין

מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 5 קומות

חוו"ד מח' שימור :

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים :

- בנייה הפוגעת בלב מרכז היסטורי לשימור: הבקשה מציעה תוספת בניה מסיבית המשנה לחלוטין את אופי הבלוק העירוני ושכונת החצר ההיסטורית האופיינית לשכונת הבוכרים, תוך פגיעה בחצר ההיסטורית בבור המים שבמרכז ובעצים שהוגדרו לשימור בתב"ע התקפה ולפיכך התכנון המוצע אינו מוצדק בסביבה רגישה זו.

- גובה בינוי: מוצע בינוי החורג באופן ניכר משנקבע כמדיניות מע"ר צפון (5 קומות

בלבד).

- אופי וסגנון בניה מוצק שאינם תואמים את רוח המקום: הבנייה החדשה המוצעת בבקשה זו כוללת בינוי מנוכר ושונה לחלוטין מסביבתו ההיסטורית ומשנה לחלוטין את רוח המקום של שכונת הבוכרים בכלל ושכונת בתי החצר (בית ראובינוף) בפרט ולכן אינה מתאימה ואין לאשרה.

ככל ויוגש תכנון חדש ומתאים לסביבה ההיסטורית ולעקרונות לעיל יש להקפיד על התאמת התכנון לנושאים המפורטים להלן:

- גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- עד 5 קומות בלבד.
- תיעוד ושימור: במתחם ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם בבינוי המוצע:

- שימור כל חזיתות המתחם: שימור החזיתות ההיסטוריות במלואן ובמקומן בהתאם לתב"ע התקפה. אין לפגוע או לשנות (להוריד/להוסיף) על החזיתות של המבנים ההיסטוריים, כולל החזיתות הפנימיות ובפרט לא עבור פתחים לחניון.
- שימור חללי קמרונות מקוריים היסטוריים: יש לשלב ולשמור על כל חללי הפנים ההיסטוריים הקיימים שנבנו בטכנולוגיות הבניה היסטוריות בבניית אבן וקמרונות.
- חצר היסטורית: יש לשלב את המרכיבים ההיסטוריים הקיימים בחצר כדוגמת בורות המים ועצי הברוש. יש לשמור על מפלסי החצר ההיסטורית הקיימים כיום. יש לצמצם את הבינוי החדש בתחומי החצר למינ' האפשרי, בתיאום מול מח' השימור.
- גרמי מדרגות אבן: יש לשלב את גרמי המדרגות המקוריים, כולל כל פרטיהם, הקיימים בחצר ההיסטורית במסגרת הפיתוח המוצע.
- ריצופים היסטוריים: יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים המתועדים בתיק. יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
- גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.
- אלמנטים להריסה במבנה ההיסטורי: ייקבעו עם מח' השימור ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/יפגעו.

- חניון בחצר ההיסטורית: חצר המתחם, הממוקמת סמוך לשוק הבוכרים ולאזור שכונת הבוכרים ההיסטורית שהינם אזורים שוקקי חיים המאופיינים בהליכתיות אינטנסיבית. בהתחשב במאפייני האזור, בחצר ובבינוי ההיסטורי הייחודי אין להציע חניון בתחום החצר ההיסטורית.
- קומות תת"ק: חפירה עבור קומות תת-קרקעיות תאפשר רק באזורים 'מופרים' ולא תחת מבני קמרונות לשימור אשר בסבירות גבוהה לא ישתמרו לעת חפירה. ככל ותוצע חפירה מתחת ליסודות מבנה היסטורי קיים לשימור, יידרש להגיש חו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור. כן יידרש להציג תכנית המבנה ההיסטורי הקיים הכוללת פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות.
- חזיתות ומרפסות: יש להציע חזיתות ומרפסות חדשות המתאימות לחזיתות ולמרפסות ההיסטוריות הקיימות ובתיאום עם מח' השימור. אין להציע חזיתות בעיצוב המתנכר לחזיתות ההיסטוריות ולמרקם שכונת הבוכרים ההיסטורית. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. אין לאפשר פתיחה בחזית לטובת כניסה לחניון
- גג רעפים חדש: יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
- מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.
- צמחיה בוגרת: בחצר המתחם קיימים 2 עצים שנקבעו לשימור בתב"ע התקפה (3276א). יש לסמנם לשימור ולקבוע הוראות והנחיות מתאימות להגנתם ושמירתם הקפדנית

לפני, במהלך ובסיום עבודות הפיתוח. יש לשלב עצים בוגרים ובריאים נוספים בתכנון המוצע, בתיאום עם מח' שימור. - תשריט: יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור. יש לסמן את החזיתות לשימור באופן ברור ובולט. יש לסמן את 2 העצים המוגדרים לשימור בתב"ע התקפה גם בתשריט התב"ע המוצעת לשימור - הוראות התכנית: יש לשנות הסעיפים המופיעים בבקשה המוצעת כעת באופן הבא: - יש לשנות סע' 2.4.1.2 לגבי היתר לשינוי בחזית ההיסטורית לטובת פתח כניסה לחניון - יש לשנות סע' 2.4.1.2. לגבי היתר להריסת גג הרעפים ההיסטורי ולהתאימו לסע' ב' לעיל. - יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח. - יש להוסיף הוראות: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. - תנאים להיתר: הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשה להיתר. השלמת ואישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חוו"ד תכנית מס' 1300458 – מתחם מוסיוף, בוכרים כללי - מדובר בתכנית המבקשת שימור ושיפוץ המבנה ההיסטורי הקיים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד שנקבע בתכנית 3276א למגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 108 בגוש 30085, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- בגוש 30085 קיימת מפת גוש סופית. - בחלקה 137 הגובלת דרום מערבית לחלקה 108 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2748/2019 הכשרה לרישום מתאריך 01/2022. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש ולתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
ירושלים, ז' אדר ב תשפ"ד 17 מרץ 2024 אל : אנה מרום, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת מקדמית לתכנית 1300458 בשכונת הבוכרים (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 4 של הוראות התכנית, וגרסה 3 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת הבוכרים בין שלמה מוסיוף ממערב ישא ברכה מצפון ורחובות הבוכרים מדרון. גוש : 30085 חלקה 108. שטח התכנית : 1.330 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 3276 א' אשר קבעה את היעוד ל"אזור מגורים 3 מיוחד". זכויות הבנייה המאושרות : 150% שהם 1,995 מ"ר. מספר הקומות המאושרות בין 2-3 קומות. 3. תיאור התכנית : התכנית מציעה בניין בין 6 קומות מעל מפלס ה- 0.00 ועוד 4 קומות מתחת למפלס ה- 0.00, עבור מגורים וכן חזית מסחרית. מספר יחידות הדיור המוצע – 55 יחידות דיור. שטחי הבנייה הסחירים המוצעים – 6,747 מ"ר שטחים עיקריים + 3,283 מ"ר שטחי שרות, סה"כ מוצעים 13,030 מ"ר שטחים כוללים. שטחי הבנייה לצרכי ציבור המוצעים - 381 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שטחי שרות, סה"כ מוצעים 431 מ"ר כוללים. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים :	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- על התכנית להציג לכל הפחות 330 מ"ר שטחים בנויים בהפרשה מבונה. עבור טיפת חלב ומרכז לגיל הרך. השטחים יהיו שטחים נטו, ולא יובאו במניין שטחים עבור חדרי מדרגות, מעליות, שטחים משותפים בבניין וכדו'.
- הוראות התכנית –

-סעיף 4.1.2 א4 8 וכן סעיף 5 בהערות לסעיף - יקבע כבר כעת את מספר יח"ד הדיור המבוקש, ללא הקלה.

-סעיף 4.1 שימושים: יש לצין בשימושים מגורים, מסחר חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב ומרכז לגיל הרך.

- יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית כמפורט להלן:

5. בתא שטח מספר _____ תבוצע הפרשה לצרכי ציבור כגון: טיפת חלב ומרכז לגיל הרך בהיקף של _____ מ"ר שטח בנוי.

6. מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יסומן בנספחי בינוי כמחייב וייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.

- יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

- יש להוסיף בסעיף תנאים למתן היתר בניה כי תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים.

- יש להוסיף בסעיף תנאים למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה למדיניות התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים השונים.

- יש להוסיף בסעיף תנאים למתן היתר בניה כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

- סעיף 5 כל השטחים עבור מבני הציבור יצוינו כשטחים עיקריים. בהערה לסעיף זה יצויין כי בשימוש מבני ציבור ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לשטחי שרות.
- נספח בינוי -

-נספח הבינוי יוצג בקנ"מ 1: 100.

-נספח הבינוי שהועבר אלינו אינו ברור וקשה להבין ממנו מה התוספות המבוקשות, מה השימושים המבוקשים בכל קומה וקומה, היכן מוצעים פתחים – חלונות דלתות וכן המפלס היחסי והמוחלט בכל קומה וקומה. כמו כן לא ברור מה השימוש הציבורי המוצע.

-בנספח הבינוי יש להציג ביחס לשימושים הציבוריים, כניסה לשטחים הציבוריים הללו בכניסה נפרדת מהכניסה למגורים. על השטח הציבורי להיות בחטיבה אחת רציפה. יצויין השטח הבנוי על גבי תכנית הקומה.

- יש להציג בנספח הבינוי וכן לצין בתקנון שהשטחים הללו יהיו נגישים.

-תכנית המדידה המוצגת בתכניות הקומות מקשה על קריאת המסמך.

-יש לדייק את מספור החתכים.

-לאחר תיקון נספח הבינוי ניתן יהיה להבין את איכות השטחים הציבוריים המוצעים.

- ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.

ב ב ר כ ה, חניטה דפני קמיש העתקים : מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדר' נטע לוי גולשטיין, ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
פגיעה בחצר לשימור בשכונה המתאפיינת בבנייה סביב חצרות פנימיות. חריגה חמורה במספר הקומות ממדיניות המע"ר	תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
יוצר בינוי מאסיבי וחריג בנוף		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית המאושרת של שכונת הבוכרים שמה דגש על שימור ככל הניתן של החצרות הפנימיות המאפיינות את השכונה, גובה הבניינים ושימור החזיתות.

במסגרת החלטת הוועדה המחוזית באישור תכנית המדיניות לאזור הבוכרים נקבע:

מבני חצר: המדיניות מקנה חשיבות גבוהה לשמירה על מורפולוגית הבינוי ההיסטורית הקיימת של

מבני חצר. ייעשה מאמץ מרבי לשמירה על החצרות הקיימות. תותר בניה בשטח החצרות עבור גרמי מדרגות, מעליות ומרחבים מוגנים בלבד ותוך התערבות מזערית ככל הניתן בחצר. פתרונות מיגון ייעשו ככל הניתן על ידי שיפורי מיגון בחללים קיימים ("חדרים מחוזקים"). ככל שאפשרות זו כרוכה בפגעה משמעותית בערכי שימור במבנה הקיים, תישקל האפשרות לתוספת עמודות ממ"דים. העתקת חזית לשימור בתחום החצר הפנימית לצורך זה, תותר במקרים ייחודיים בלבד.

יש לציין שנערכו ישיבות תיאום רבות עם מספר מתכננים בנוגע למתחם ולא הייתה הצלחה בהתאמת התכנית למדיניות ולשמירה על הערכים המיוחדים של שכונת הבוכרים.

לא ניתן לקדם את התכנית כפי שהוגשה שפוגעת בלב מרכז היסטורי לשימור: הבקשה מציעה תוספת בניה מסיבית המשנה לחלוטין את אופי הבלוק העירוני ושכונת החצר ההיסטורית האופיינית לשכונת הבוכרים, תוך פגיעה בחצר ההיסטורית בבור המים שבמרכז ובעצים שהוגדרו לשימור בתב"ע התקפה ולפיכך התכנון המוצע אינו מוצדק בסביבה רגישה זו.

יש לקדם את התכנית רק עם תתוקן על פי העקרונות הבאים:

1. גובה בינוי: התכנית המוצעת מצמצמת באופן משמעותי את שטח החצר על ידי תוספות של הרחבות דירות, חלקן בזיז מעל לחצר, ומציעה חריגה משמעותית ממדיניות המע"ר המאפשרת כאן בינוי עד 5 קומות – (בתכנית דנן תוספת של 6 קומות חדשות, מעל לשתי הקומות ההיסטוריות – סה"כ 8 קומות). **יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- עד 5 קומות בלבד וגג רעפים ללא הגבהה.**

2. צמצום בינוי בחצר למינימום ושימור אלמנטים היסטוריים: בהתאם להחלטה במסגרת תכנית האב לשמירה על חצרות ככול הניתן -חצר היסטורית: יש לצמצם את הבינוי החדש בתחומי החצר למינ' האפשרי, בתיאום מול מח' השימור.

יש לשלב את המרכיבים ההיסטוריים הקיימים בחצר כדוגמת בורות המים ועצי הברוש. יש לשמור על מפלסי החצר ההיסטורית הקיימים כיום.

3. תיעוד ושימור: במתחם ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם בבינוי המוצע:

- שימור כל חזיתות המתחם: שימור החזיתות ההיסטוריות במלואן ובמקומן בהתאם לתב"ע התקפה. אין לפגוע או לשנות (להוריד/להוסיף) על החזיתות של המבנים ההיסטוריים, כולל החזיתות הפנימיות ובפרט לא עבור פתחים לחניון.

- שימור חללי קמרונות מקוריים היסטוריים: יש לשלב ולשמור על כל חללי הפנים ההיסטוריים הקיימים שנבנו בטכנולוגיות הבניה היסטוריות בבניית אבן וקמרונות.

- גרמי מדרגות אבן: יש לשלב את גרמי המדרגות המקוריים, כולל כל פרטיהם, הקיימים בחצר ההיסטורית במסגרת הפיתוח המוצע.
 - ריצופים היסטוריים: יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים המתועדים בתיק. יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
 - גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.
 - אלמנטים להריסה במבנה ההיסטורי: ייקבעו עם מח' השימור ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודיים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו.
- 4. חנייה:** עקב העובדה כי כל החזיתות לשימור ופתרון החנייה המוצע פוגע משמעותית בבנין לשימור וקרבה של כ 180 מ"ר מתחנת רק"ל עתידית יש לפטור את התכנית מהצורך בהתקנת מקומות חניה בחלקה.
- 5. קומות תת"ק: מוצעת תכנית מלאה. יש למצמם את התכנית באופן משמעותי, הן מסיבות לחלול מי נגר והן מסיבות שימוריות.**
- חפירה עבור קומות תת-קרקעיות תתאפשר רק באזורים 'מופרים' ולא תחת מבני קמרונות לשימור ככל ותוצע חפירה מתחת ליסודות מבנה היסטורי קיים לשימור, יידרש להגיש חוו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. חוו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור. כן יידרש להציג תכנית המבנה ההיסטורי הקיים הכוללת פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות.
- 6. חזיתות ומרפסות:** יש להציע חזיתות ומרפסות חדשות המתאימות לחזיתות ולמרפסות ההיסטוריות הקיימות ובתיאום עם מח' השימור. אין להציע חזיתות בעיצוב המתנכר לחזיתות ההיסטוריות ולמרקם שכונת הבוכרים ההיסטורית. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. אין לאפשר פתיחה בחזית לטובת כניסה לחניון.
- 7. גג רעפים חדש:** יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג.
- 8. מערכות ותשתיות מים ומיזוג:** ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. 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.
- 9. מיגון:** יש להציע חדרים מחוזקים במקום תוספת ממדים בהתאם להנחיות של תכנית האב.
- 10. צמחיה בוגרת:** בחצר המתחם קיימים 2 עצים שנקבעו לשימור בתב"ע התקפה (3276א). יש לסמנם לשימור ולקבוע הוראות והנחיות מתאימות להגנתם ושמירתם הקפדנית לפני, במהלך ובסיום עבודות הפיתוח. יש לשלב עצים בוגרים ובריאים נוספים בתכנון המוצע, בתיאום עם מח'

שימור ומח' שפע.

11. בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון: על התכנית להציג לכל הפחות 330 מ"ר שטחים בנויים בהפרשה מבונה. עבור טיפת חלב ומרכז לגיל הרך. השטחים יהיו שטחים נטו, ולא יובאו במניין שטחים עבור חדרי מדרגות, מעליות, שטחים משותפים בבניין וכדו'. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט וצמצום זכויות הבנייה ויחידות דיור בהתאם להמלצה זו.

12. תשריט: יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור. יש לסמן את החזיתות לשימור באופן ברור ובולט. יש לסמן את 2 העצים המוגדרים לשימור בתב"ע התקפה גם בתשריט התב"ע המוצעת לשימור.

13. הוראות התכנית: יש לשנות הסעיפים המופיעים בבקשה המוצעת כעת באופן הבא:

- יש לקבוע בהוראות התכנית כי בקומת הקרקע הפונה לכל הרחובות השימושים יהיו שימושים מסחרים בלבד.
- לא יותר מסחר בקומות מתחת לקרקע אלא כחיבור למסחר המוצע בקומה הראשונה ולא כחנות נפרדת.

- יבוטל הסעיף מתחת לטבלה 5 המתיר שינוי של שטחי שרות לשטחים עיקריים ותוספות של יח"ד.
- (1) יש לשנות סעי' 2.ד.4.1.2 לגבי היתר לשינוי בחזית ההיסטורית לטובת פתח כניסה לחניון.
- (2) יש לשנות סעי' 2.ד.4.1.2 לגבי היתר להריסת גג הרעפים ההיסטורי ולהתאימו לסעי' ב' לעיל.
- (3) יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.

- (4) יש להוסיף הוראות: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.

סעיף 4.1 שימושים: יש לצין בשימושים מגורים, מסחר חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב ומרכז לגיל הרך.

- יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית כמפורט להלן:

- תבוצע הפרשה לצרכי ציבור כגון: טיפת חלב ומרכז לגיל הרך בהיקף שייקבע.
- מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יסומן בנספחי בינוי כמחייב וייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.
- יש לתקן סעיף 5 בהתאם להנחיות הבינוי החדשות ובפרט לצין כי כל השטחים עבור מבני הציבור יצוינו כשטחים עיקריים. בהערה לסעיף זה יצויין כי בשימוש מבני ציבור ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לשטחי שרות.

14. נספח בינוי: נספח הבינוי יוצג בקנ"מ 1:100. יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם להערות

התכנוניות שמעלה, לנושא תכנית ומספר קומות.

-בנספח הבינוי יש להציג ביחס לשימושים הציבוריים, כניסה לשטחים הציבוריים הללו בכניסה נפרדת מהכניסה למגורים. על השטח הציבורי להיות בחטיבה אחת רציפה. יצוין השטח הבנוי על גבי תכנית הקומה.

- יש להציג בנספח הבינוי וכן לציין בתקנון שהשטחים הללו יהיו נגישים.

-תכנית המדידה המוצגת בתכניות הקומות מקשה על קריאת המסמך.

-יש לדייק את מספור החתכים.

-לאחר תיקון נספח הבינוי ניתן יהיה להבין את איכות השטחים הציבוריים המוצעים.

15. תנאים להיתר: - הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור

בבקשת ההיתר.

(1) השלמת ואישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת

אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו

בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.

(2) הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. כמו כן, תנאי להיתר בניה יהיה תאום

תכנון השטחים למבני ציבור עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

(3) - יש להוסיף בסעיף תנאים למתן היתר בניה כי תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף

הנכסים.

(4) יש להוסיף בסעיף תנאים למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה למדיניות

התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים השונים.

תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר

ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע

לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

16. תנאים לטופס אכלוס: - הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח'

שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

(1) תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית

ע"ש עיריית ירושלים.

17. תנאי להפקדה: השלמת חו"ד איכות הסביבה, כבאות, חברת החשמל, אגף תברואה, , אגף מבני

ציבור.

18. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית

בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף

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

20. 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.

21. הערה:

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נטע גולשטיין לוי			

מספר סידורי: 16

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1295849	קליצ'ה יעקב קלימי	גדרון עמוס	ועדה מקומית	11/04/24
רחוב, שכונה:				
יהושע יעקב 31, פסגת זאב דרום				

גוש	חלקה	בשלמות
31304	49	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 3

מטרת התכנית: הכשרת קומת מרתף ותוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימת. הוראות התכנית: - קביעת בינוי בקומות מרתף, כניסה, א', בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. - קביעת שטחי בניה כוללים ל – 501 מ"ר, מתוכם 434 מ"ר שטחים עיקריים (312 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 122 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 67 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת קווי בנין חדשים. - קביעת תנאים למתן היתר בניה. - קביעת שלבי ביצוע, למימוש התכנית. - קביעת הוראות לשימור עצים. - קביעת הוראות בגין הריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	1	495.75	100	434	87.5% בניה מירבי
סה"כ	1	495.75	100	434	
תיאור המצב הקיים					
בית צמוד קרקע חד משפתי, בן שתי קומות מעל קומת מרתף, מוגבה מהרחוב בקומה וחצי. לכוון הרחוב חניה מקורה בתחום המגרש..					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 13053 משנת 2014 – קבעה את שטח המגרש בייעוד אזור מגורים א'. מטרת התכנית: הרחבת קומת מרתף – הוספת שטח עיקרי בהיקף של – 50 מ"ר, קירוי וסגירת מרפסות בקומה השניה, הגבהת גג רעפים. סה"כ שטחי הבניה הכוללים – 334 מ"ר, מתוכם 267 מ"ר שטחים עיקריים (207 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 60 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 67 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.			
תכנית 3341' משנת 1987 – קבעה את היעוד כאזור מגורים 5 מיוחד, מגרש 128. מאושרים 170 מ"ר למגורים, 30 מ"ר שטחי עזר, כמפורט בנספח מס' 1. סה"כ 200 מ"ר. 1 יח"ד.			
היתרים:			
1988/0344 – הקמת בניין חדש בן שתי קומות וקומת חניה ומקלט. 199.95 מ"ר שטחי הבניה.			
עבירות בניה:			
התכנית מציעה בינוי ללא היתר להכשרה.			
2007/5524 – בניה ללא היתר. ניתן צו הריסה שיפוטי.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מ. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 - אזור מגורים עירוני. מא. התייחסות לתכנית הבניה - לא לציפוף. ניתן להוסיף 50% משטחי הבניה המאושרים, ללא תוספת יח"ד. מב. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
			התובע העירוני

לא התקבל	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית לא עומדת במדיניות לעניין אחוזי הבניה.	התכנית מאפשרת הסדרה של עבירות בניה.	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. על פי מדיניות מתאר 2000 באזור מגורים ללא ציפוף, ניתן להוסיף 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים מהתכנית הכללית שאושרה במקום, לצורך הרחבת יח"ד, ללא תוספת של יח"ד חדשות. התכנית המאושרת 13053 קבעה 267 מ"ר שטחים עיקריים ו - 67 מ"ר שטחי שירות. תכנית 3341'א קבעה 170 מ"ר למגורים ועוד 30 מ"ר שטחי עזר. בתכנית המוצעת תותר תוספת 85 מ"ר מרביים מעל הקרקע. מכאן שבמסגרת התכנית ניתן להציע עד 449 מ"ר שטחים כוללים. התכנית המוצעת חורגת משטחים אלו. יש לצמצם את היקפי הבניה בתיאום מול מחלקת התכנון בהתאם למדיניות ולסמכות המותר לוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א.
2. מוצע בינוי החורג מקו בניין 3 מטר בצד הדרומי של המגרש. יש לצמצם את היקפי הבניה ולשמור על קו בניין 3 מטר מגבול המגרש בכל הכוונים.
3. תכנית קומת מרתף, מציעה בינוי להכשרה בחלק הצפוני של המגרש החורג מגבול החלקה. לא ניתן להכשיר שטחים שחורגים מתחום החלקה ויש לסמן בינוי זה להריסה.
4. לא יותר ניוד שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. יש להשמיט הערות מתחת לטבלת זכויות והוראות בניה.

5. יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד.
6. בנספח הבינוי יש להציג את המאוסר באופן מדויק, בתיאום מחלקת התכנון.
7. בתכנית המאושרת מסומנים 2 עצים לשימור בחלק המערבי של החלקה, אשר לא מופיעים כלל בתכנית המוצעת. יש להבהיר את הנושא בתיאום מול מחלקת התכנון.
8. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
9. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
10. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
11. 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.
12. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו אגף רישוי ופיקוח – מח' המידע התכנוני.

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 1.7 – להשלים נתונים. לתקן לנספח הבינוי תחולה – מחייב חלקית.
2. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה, יש להסיר הערות א, ב' ו - ג'.
3. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה, יש להוסיף לטבלה מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת.
4. סעיף 6.1.2 ניהול מי נגר – יש לתקן לסעיף סטנדרטי 20% חלחול מי נגר.
5. יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים הבאים: פסולת בניין, הריסה.
6. סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן – הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

מספר סידורי: 17

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1258763	ישראלי שמחה	קטורזה יצחק	ועדה מקומית	31/03/2024
רחוב, שכונה:				
צ'ילה 9, קרית היוכל				

גוש	חלקה	בשלמות
30414	49	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10___ תשריט 6

תוכנית להרחבות ותוספת יח"ד במבנה קיים כדלהלן: 1. התוכנית קובעת שטחים על סך 780.3 מ"ר מתוכם 772 מ"ר לעיקרי ו- 8.3 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת 2. תוכנית קובעת מס' יח"ד ל- 5. תוספת 1 יח"ד 3. תוכנית קובעת מס קומות ל-2 מעל הכניסה הקובעת 4. תוכנית קובעת הוראות בינוי ופיתוח

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר - מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	5	653.88	100	780.3	120% בניה
סה"כ	5	653.88	100	780.3	
תיאור המצב הקיים					
בניין של 3 קומות מעל מפלס רחוב צ'ילה עם קומה נוספת במפלס מתחת. חצר לכיוון הרחוב עם מדרגות חיצוניות לקומה 2. בחצי המערבי ישנו גג שטוח פעיל, בחצי מערבי גג רעפים. לפי GIS ישנן הרבה עבירות בניה בתחום התוכנית					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
• 7872א משנת 2011 קובעת מגורים ב, חניה בתחום מגרש, סככות להריסה, סה"כ שטחי בניה 691 מ"ר (105.33% בניה)					

7872 משנת 2004 קביעת קו בניין למדרגות חיצוניות , כפיפות לתוכנית 4656 4656 משנת 1997 קובעת אזור מגורים מיוחד הרחבות בשתי קומות ראשות ותוספת בקומה 3, מסמנת 4 חניות מתחום החלקה ומסמנת חלק מהבינוי להריסה 2076 משנת 1975 הגדלת אחוזי בניה ל 58.9% בניה ושינוי קו בניין - תוכנית מתאר 62 משנת 1959 קובעת יעוד – אזור מגורים 5	
היתרים:	
1983/1015.07 משנת 2022 להרחבות בחלק המזרחי של המבנה ביח"ד מס' 4 קומה 3 1983/1015.06 משנת 2020 נגנזה הרחבות דירה מס' 3 1983/1015.05 משנת 2020 הרחבה לדירה 3 בקומה 3 , פרגולות וסככות להריסה 1983/1015.02 משנת 2005 חניה אחת , הרחבת יח"ד מערבית בקומת קרקע , מדרגות חיצוניות לקומה 2 1983/1015.01 משנת 1993 לתוספות בניה – אין הרמוניקה בארכיב אופטי 1983/1015.00 משנת 1984 1973/0453.00 משנת 1975 להרחבות בחלק מזרחי קומת קרקע 1963/0402.00 משנת 1964	
עבירות בניה:	
2015/5446 נפתח תיק פיקוח שימוש חורג /שינוי יעוד 2015/6964 חפירה בתת קרקע 2016/7944 שימוש חורג לגן ילדים 2022/6957 בניה בסטיה מהיתר 2024/5067 בניה בסטיה מהיתר -בניית תוספת על הגג	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
מג. ייעוד לפי תכנית המתאר אזור מגורים עירוני מד. התייחסות לתכנית הבניה עד 6 קומות מה. תכנית שכונתית לפי תוכנית אב יובלים גנים אזור כחולים -בניה מרקמית : 4 קומות מעל קומת חניה ב- 160% מו. תקן חנייה עירוני – גבוה, בתחום תח"צ	
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

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			אחרת
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	4.4.2024 להלן חו"ד בקרת תכנון פיסי : אין מניעה לקידום התכנית ל תוספת יח"ד בתנאים הבאים : 1. יש לציין שהתכנית גובלת "מהצד הצפון מערבי" גובלת ברחוב צ'ילה הקיים. 2. החו"ד ניתנה בכפוף לחו"ד בקרת תכנון התנועה. 3. בעת הגשת בקרה להיתר בניה - קודם יש לתאם ולאשר הבקשה מול צוות בקרת התנועה : אם יוצא לתת פתרון חניה בגבולות המגרש בשלב ההיתר יחולו עליו התנאים הבאים: תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה - ולאחר מכן ובהתאם למיקומי הכניסות לחניות יש לקבל אישור צוות בקרת תכנון פיסי.
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1258763 – רח' צ'ילה 9, קרית היובל כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת דיקות קיימות ותוספת יח"ד אחת. התכנית חלה על חלקה 49 בגוש 30414, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 30414 קיימת מפת גוש סופית. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור תכנית זאת ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.

תוכנית 1258763 מוצע תוספת יח"ד חדשה ותוספת שטחים ל- 4 דירות קיימות כולל שינוי תצורת גג אין התנגדות לתוכנית בתנאים הבאים: 1- תנאי להיתר בניה תשלום קרן חניה עבור תוספת יח"ד מוצעות ע"פ התקן התקף לעט מתן ההיתר. באם יוצא לתת פתרון חניה בגבולות המגרש בשלב ההיתר יחולו עליו התנאים הבאים: 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות	אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
--	---

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
חריגת בניה רבות שלא מסומנות בתוכנית	שיפור דיור	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
לא מוצעות חניות בהתאם לתקן חניה במקום.		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. פיתוח של התוכנית בחלקו מחוץ לקו מגרש וחורג לתחום דרך. יש לסמן להריסה, ולהראות פיתוח מעודכן בהתאם לגבולות החלקה. תנאי להפקדת התוכנית יהיה ביצוע ההריסה בפועל.
2. חניה -התוכנית מסמנת חניה 1 כפי שאושר בהיתר מס 1983/1015.02. תוכנית מאושרת 7872 א ו-4656 מסמנת בגבול מערבי של התוכנית שתי אזורים לחניה סה"כ 4. התוכנית מציעה תוספת יח"ד לכן יש להראות תוספת חניה לחניות מאושרות לפי תקן חניה במקום- סה"כ 5

מקומות חניה.

3. בתחום התוכנית ישנן עבירות בניה רבות חלקן סומנו להריסה בתוכנית מאושרת 7872א ובהיתר 1983/1015.07. הריסתם לא בוצעה בפועל ונוספו עבירות בניה חדשות. יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת כל עבירות הבניה בתחום התוכנית.
4. לפי GIS ישנה קומה נוספת מעל הקרקע (מתחת למפלס 0.00 של תוכנית הבינוי) עם כניסות מכיוון דרום שלא מופיעה כלל במסמכי התוכנית. יש להראות את הבינוי הקיים, לעדכן תוכניות בהתאם, ולהציג חישוב שטחים המוכיח כי התכנית אינה חורגת מסמכות הוועדה המקומית לעניין חישוב שטחים.
5. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות
6. התוכנית מפצלת יח"ד קיימת ללא פתרון מיגון לאחת מהיח"ד, יש להציע פתרון מיגון לכל יח"ד.
7. יש לסמן בתשריט עצים קיימים לשימור לפי נוהל מבא"ת
8. יש להציע שתילת עצים בוגרים לכיוון הרחוב בתיאום עם אגף שפ"ע כתנאי לתעודת גמר
9. קו מגרש ומיקום הבינוי בנספח בינוי לא תואם לקו מגרש וקו בניין בתשריט, יש לתאם בין המסמכים
10. יש לקבוע יחס החלפה לתוכניות במקום.
11. גובה יציאה לגג יהיה מינימלי לפי תקן, יש לעדכן גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת בטבלה 5 בהתאם.
12. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.
13. לתקן בהוראות התוכנית סעיפים 3.5 וטבלה 5 את שטח תוכנית בהתאמה לתשריט
14. לתקן מספר קומות בטבלה 5 בהתאם למוצע (התוכנית מציעה בינוי של 3 קומות מעל קומת כניסה במפלס 0.00)
15. סעיף 7.2 מימוש תוכנית להעביר לסעיף 7.1 שלביות ביצוע
16. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

מספר סידורי: 18

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1329085	שומרי אמונים בע"מ	ברידמן אגמון	ועדה מחוזית	19/05/2024
רחוב, שכונה:				
שומרי אמונים, שכונת שמואל הנביא				

גוש	חלקה	בשלמות
30088	271	כן
30088	272	כן
30088	290	כן
30088	277	כן
30088	270	לא
30088	231	לא
30088	291	לא
30088	283	לא
30088	274	כן
30088	289	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 3

מטרת התכנית:
חידוש תכנית 573030 אשר אושרה ב 20/06/2020 ולה נקבע פקיעת תוקף ל – 4 שנים "ככל שלא יינתן היתר בניה מתוקף התכנית בתוך פרק זמן של 4 שנים מיום מתן התוקף, תוקף התכנית יפקע והמצב התכנוני יחזור להיות כפי שהיה טרם אישור תכנית זו".
לאור העובדה כי לא יצא היתר בניה מכוח התכנית 573030, פג תוקפה של התכנית בחודש יוני 2024 .
עיקרי הוראותיה:
1. שמירת הוראות תכנית 101-0573030 בכל הנושאים למעט הוראות בנושא מימוש התכנית.
2. קביעת הוראות חדשות בדבר מימוש תכנית 101-0573030.

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		1215.09	15.49		
מבנים ומוסדות ציבור		1976.64	25.19		
מגורים ד'		4438.73	56.57		

מתקנים הנדסיים	44.11	0.56		
שטח ציבורי פתוח	171.44	2.19		
סה"כ	7846.01	100		
תיאור המצב הקיים				
שטח בחפירה				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 0958 משנת 1970 המייעדת את המקום לאזור מגורים 3. תכנית 5331 משנת 2003 משנה את האזור למגורים מיוחד וקובעת הוראות להקמת בניינים חדשים. תכנית 573030 משנת 2020 לתוספת יחידות דיור.				
היתרים: היתר בת.ב. 14/561 מכוח תכנית 958 ו5331' להקמת 2 בניינים חדשים היתר משנת 2021. בקשה בת.ב. 14/561.1 שינויים להיתר בניה לתוספות מכוח תכנית 573030, טרם יצא היתר.				
עבירות בניה: לא נמצאו תיקים פעילים.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
שימור – ל"ר המגרש בחפירה עיר היסטורית – התכנית בתחום עיר היסטורית.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
מז. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. מח. התייחסות לתבנית הבנייה – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת. מט. תכנית שכונתית – עפ"י מע"ר צפון, מתחם לתכנון כולל. נ. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1 .				
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1				
מרכז מטרופוליני אזור פיתוח עירוני אזור מוטה תחבורה ציבורית				
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות				
תמ"א 35	תואם			
תמ"א 1	תואם			
תמ"א 18	ל"ר			
אחרת				
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור				
שימוש	נדרש עפ"י	מוצע בתכנית	הערות	

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הערה - חו"ד אינן נדרשו מהסיבה כי מדובר בחידוש תכנית מאושרת

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	ל"ר – חידוש תכנית מאושרת	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית מוגשת לחידוש תכנית 573030 אשר פג תוקפה ב- יוני 2024 .

מאחר שתכנית 573030 עברה את כל הליכי התכנון בהתאם למדיניות שלא השתנתה, ומאחר והיזם מקדם היתר למימוש התכנית, אין מניעה לאשר את התכנית באותה מתכונת של תכנית 573030.

כיוון שפג תוקפה של תכנית 573030 לא ניתן להאריך תוקף אלא לחדשה בתכנית חדשה, קרי- התכנית זו תכלול את כל הוראות תכנית 573030 תשריטיה ונספחיה, לרבות שינוי ייעוד, זכויות בניה קווי בניין, הוראות שימור, סטיה נכרת, שימור עצים וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 573030.

יקבע תוקף למימוש התכנית ל-4 שנים נוספות מיום אישורה, באם לא תמומש יפוג התוקף.

מספר סידורי: 19

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1181007	נופי שנלר בע"מ	פייגין יואל	ועדה מחוזית	01/04/2024
רחוב, שכונה:				
זכרון משה רח' מלכי ישראל 59 ו-61 רח' תחכמוני 32 ירושלים				

גוש	חלקה	בשלמות
30912	2	כן
30912	5	לא
30912	1	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות _16_ תשריט 9

תוספת 11 קומות לצורך הקמת 135 יח"ד והריסה של מבנה קיים כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ומסחר. - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 20,580 מ"ר מירבי מתוכם 15,000 מ"ר שטח עיקרי ו- 5,580 מ"ר שטחי שירות המהווים 938% בניה מרבי. - הגדלת מס' קומות מ- 2 ל- 13 - הגדלת מספר יח"ד מ 27 ל- 135. גודל ממוצע של יח"ד: כ 113 מ"ר (כולל ממ"ד). - קביעת הוראות שימור - קביעת איחוד וחלוקה - קביעת קווי בניין מרביים חדשים - הגדרת שימושים למגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור - קביעת תנאים לבינוי, הריסה, היתר בניה ושלביות ביצוע - קביעת הוראות בגין עקירת עצים
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
תא שטח 1 : מסחר ומגורים	87	1407	100	12,180	
תא שטח 2: מסחר ומגורים	48	786	100	8,400	
סה"כ	135	2193	100	20,580	938% בניה מרבי.

תיאור המצב הקיים
במתחם קיימים 3 מבנים: מלכי ישראל 59 "בית הלה": מבנה היסטורי דו-קומתי שנבנה בשנת 1898 כחלק ממתחם שנלר, המבנה שימש למגורי סגל בית היתומים וכאכסניה (שם המבנה halle חקוק בלוח אבן בחזית הקדמית. המבנה השתמר בשלמותו עם סגירות קלות. מלכי ישראל 61 "בית שטוטגרט": מבנה היסטורי שנבנה כחלק ממתחם שנלר, המבנה המקורי היה דו קומתי ושימש למגורי סגל בית היתומים קומה שלישית נוספה באמצע המאה ה-20. תחכמוני 32: מבנה היסטורי למגורים מהתקופה הבריטית בן 4 קומות (8 יח"ד) למבנה המקורי נוספו מרפסות, סגירות ותוספות מאוחרות בעיקר בחלקו הדרומי.
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
385237 – משנת 2018 תוספת 2 קומות נוספות על התכנית 10191 – מלכי ישראל 59 (סה"כ 7 קומות) 10191 – משנת 2012 תכנית לתוספת מבנה בן חמש קומות בחצר מאחורי מבנה לשימור 912 - מתאר 62- ביס' בית יעקב
היתרים: מלכי ישראל 59: היתר 2013/0298.00 בניה חדשה/בניין חדש מיום 23.11.2015. היתר 2013/0298.01 חידוש היתר מיום 7.11.2017 מלכי ישראל 61 – אין. תחכמוני 32: היתר 1982/0838.00 בניית מרפסת מיום 23.11.1982. היתר 1989/0898.00 בניית מרפסת מיום 20.7.1990
עבירות בניה: 2017/7282.00 – עבירת בנייה 2018/5718.00 – עבירת בנייה- שינוי בפתחים 2019/3005.00 – בניית מרפסת 2019/3150.00 – בנייה בניגוש להיתר 2019/3265.00 – בנייה בניגוד להיתר 2019/3351.00 – בנייה ללא היתר 2019/7731.00 – עבירת בנייה 2020/3950.00 – בנייה ללא היתר 2020/4076.00 – בנייה ללא היתר 2020/5063.00 – בנייה ללא היתר
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור מקור ברוך שימור סטוטורי – כן. מבנה לשימור בתב"ע 101-0385237 (מלכי ישראל 59 'בית הלה') רשימת שימור מלכי ישראל 59: נכלל ברשימת שימור מאושרת (מס' אתר 261) מלכי ישראל 61: נכלל ברשימת משימור מוצעת (מס' אתר 260) תחכמוני 32: לא נכלל ברשימת שימור
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
נא. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני

נב. התייחסות לתבנית הבנייה- אזור העיר ההיסטורית. מרקם לשימור.			
נג. תכנית שכונתית- מדיניות מע"ר צפון עד 6 קומות			
נד. תקן חנייה עירוני- נמוך על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן/לא/ל"ר		
מבני ציבור	כן/לא/ל"ר		
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	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	מונה תדפיס הוראות 16 מונה תדפיס תשריט 9 פינוי בינוי מלכי ישראל 59 ו 61 רח' תחכמוני 32 הערות הנכסים : 1. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון.

2. ההפרשות המבונות ייוחדו לעיריה ויירשמו ע"ש העיריה במסגרת רישום הבית המשותף.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1181007 – רח' מלאכי ישראל 59 ו 61 + רח' תחכומני 32, זכרון משה כללי - מדובר בתכנית לפינוי ובינוי, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית 912 למגורים ומסחר. התכנית חלה על חלקות 1-2 בגוש 30912, מדובר בגוש מוסדר וחלקות אלו רשומות כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30912 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 03.06.2013 הקבעה את גבולות חלקות 1-2. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש. יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם בתשריט המוצע : - יש להשמיט את חלקה 5 היות ותכנית זו לא חלה עליה. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
סדר יום ועדת שימור תאריך 2.4.24 מספר תיק שימור 6207 נתונים כלליים כתובת מלכי ישראל 59-61 תחכמוני 32, מקור ברוך שם המבקש מגישים : נופי שנלר בע"מ. עורכי בקשה : יואל פייגין	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1181007	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30912	
1, 2	
5	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
פינוי בינוי בפינת רחובות תחכמוני ומלכי ישראל הכולל הריסת מבנה היסטורי (תחכמוני 32) וכן שימורם ושילובם של 2 מבנים היסטוריים לשימור (מלכי ישראל 59 'בית הלה' ומלכי ישראל 61 'בית שטוטגרט' במתחם שנלר) בבנייה חדשה מוצעת ליצירת שני מבנים חדשים בני 13 קומות מעל ל3 ו4 קומות תת"ק לשימוש מגורים (סה"כ 135 יח"ד) מסחר והפרשות ציבור.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור מקור ברוך	
שימור סטוטורי	
כן. מבנה לשימור בתב"ע 101-0385237 (מלכי ישראל 59 'בית הלה')	
רשימת שימור	
מלכי ישראל 59 : נכלל ברשימת שימור מאושרת (מס' אתר 261) מלכי ישראל 61 : נכלל ברשימת משימור מוצעת (מס' אתר 260) תחכמוני 32 : לא נכלל ברשימת שימור	
מבנה היסטורי	
מלכי ישראל 59 : שנת בניה 1898 (מקור : תיק תיעוד)	

מלכי ישראל 61 : שנת בניה 1889-1910 (מקור : אטלס ירושלים 1972) תחכמוני 32 : לא ברור תיק תיעוד מלכי ישראל 59 : תיק תיעוד מקדים (אנה לדיז'נסקי 2012. שפירא אדר' 2023) מלכי ישראל 61 : תיק תיעוד מתחמי (שפירא אדר' 2023) תחכמוני 32 : תיק תיעוד מתחמי (שפירא אדר' 2023) התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום : 1.4.24 מצב מוצע : פינוי בינוי בפנינת רחובות תחכמוני ומלכי ישראל הכולל הריסת מבנה היסטורי (תחכמוני 32) וכן שימורם ושילובם של 2 מבנים היסטוריים לשימור (מלכי ישראל 59 'בית הלה' ומלכי ישראל 61 'בית שטוטגרט' במתחם שנלר) בבנייה חדשה מוצעת ליצירת שני מבנים חדשים בני 13 קומות מעל ל-3 ו-4 קומות תת"ק לשימוש מגורים (סה"כ 135 יח"ד) מסחר והפרשות ציבור. מצב קיים : במתחם המוצע קיימים 3 מבנים : מלכי ישראל 59 'בית הלה' : מבנה היסטורי דו-קומתי שנבנה בשנת 1898 כחלק ממתחם שנלר, המבנה שימש למגורי סגל בית היתומים וכאכסניה (שם המבנה halle חקוק בלוח אבן בחזית הקדמית. במקור שמו היה 'בית קלן'). המבנה השתמר בשלמותו ללא תוספות (למעט סגירות קלות) מלכי ישראל 61 'בית שטוטגרט' : מבנה היסטורי שנבנה כחלק ממתחם שנלר, המבנה המקורי היה דו קומתי ושימש למגורי סגל בית היתומים (שם המבנה חקוק בקשת הפתח הראשי) קומה עליונה (שלישית) נוספה באמצע המאה ה-20. תחכמוני 32 : מבנה היסטורי/מודרני למגורים בן 4 קומות (8 יח"ד) למבנה המקורי נוספו מרפסות, סגירות ותוספות מאוחרות בעיקר בחלקו הדרומי. הערכת משמעות האתר : מלכי ישראל 59 'בית הלה' : מבנה היסטורי שנבנה כחלק ממתחם שנלר ובעל חשיבות אדריכלית, אורבנית, היסטורית וטכנולוגית גבוהה כמייצג את הבניה הגרמנית (טמפלרית-וילהלמית) בעיר. מלכי ישראל 61 'בית שטוטגרט' : מבנה היסטורי שנבנה כחלק ממתחם שנלר ובעל חשיבות אדריכלית, אורבנית, היסטורית וטכנולוגית גבוהה כמייצג את הבניה הגרמנית (טמפלרית-וילהלמית) בעיר. תחכמוני 32 : למבנה חשיבות אורבנית בשל מיקומו בצומת מרכזי במע"ר (מלכי ישראל-תחכמוני) תכנית מאושרת בתוקף : מלכי ישראל 59 : 101-0385237. מלכי ישראל 61 : 0912. תחכמוני 32 : 0912 ייעוד : מלכי ישראל 59 : מגורים ומסחר. מלכי ישראל 61 : אזור מגורים 3. תחכמוני 32 : אזור מגורים 3.	
--	--

תכניות קודמות בשטח התכנית : 7.5.1959 : תכנית 0912- אזור מגורים 3 6.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30086ג)- אזור מגורים 3 4.8.2018 : תכנית 101-0385237 : מגורים ומסחר (הגדרת מבנה לשימור- מלכי ישראל 59) היתרים : מלכי ישראל 59 : היתר 2013/0298.00 בניה חדשה/בניין חדש מיום 23.11.2015. היתר 2013/0298.01 חידוש היתר מיום 7.11.2017 מלכי ישראל 61 : אין תחכמוני 32 : היתר 1982/0838.00 בניית מרפסת מיום 23.11.1982. היתר 1989/0898.00 בניית מרפסת מיום 20.7.1990 מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 6 קומות וחזית מסחרית. חוו"ד מח' שימור : לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים : - פינוי בינוי בלב מרכז היסטורי לשימור: הבקשה מציעה למעשה הריסה מלאה או כמעט מלאה של מבנים היסטוריים חשובים ובניית שני מבנים גדולים ומאסיביים שלא משתלבים בסביבתם ההיסטורית והעירונית בלב המע"ר הצפוני ולפיכך התכנון המוצע אינו מוצדק בסביבה רגילה זו. יש להציע פתרונות להתחדשות עירונית הולמת יותר המתאימה למרקם ההיסטורי ולצורך בשימור המורשת ההיסטורית והאדריכלית של העיר, הכוללת את שני המבנים ההיסטוריים הקיימים (59+61) והצורך לשמרם במלואם ובשלמותם, תוך הוספת בינוי חדש בסמוך אליהם (ולא במקומם, בתוכם או 'רוכב' עליהם) כפי שמורה התב"ע הקיימת כיום במבנה 59. - גובה בינוי: מוצע בינוי החורג באופן ניכר משנקבע כמדיניות מע"ר צפון (6 קומות בלבד). - אלמנטים להריסה במבנים ההיסטוריים: מוצע להרוס חלקים מחזיתות מבנים 59+61 ('בית הלה' ו'בית שטוטגרט') כדי למקם בהם לובי כניסה למבנים המוצעים. מדובר כאמור במבנים היסטוריים חשובים ולא תותר הריסתם. - השלמת התכנון המוצע: מסמכי התב"ע שהוגשו ובכללם נספח הבינוי אינם מספקים מידע תכנוני ראוי כמקובל (חסרות חזיתות ו/או הדמיות הבינוי המוצע) ולא ניתן להתייחס לעיצוב האדריכלי הראוי למבנה ומידת התאמתו למרקם ההיסטורי הקיים. ככל ויוגש תכנון חדש ומתאים לסביבה ההיסטורית ולעקרונות לעיל יש להקפיד על התאמת התכנון לנושאים המפורטים להלן : - שמירת המורשת הבנויה והמרקם ההיסטורי הקיים: יש לשמור על המורשת ההיסטורית והאדריכלית של העיר הכוללת את שני המבנים ההיסטוריים הקיימים (59+61). יש להציע בינוי מתאים והולם בו המבנים ההיסטוריים המקוריים יישמרו בשלמותם. וכן להעביר חוו"ד	
---	--

אדריכל/מהנדס שימור המפרטת כיצד יישמרו המבנים לפני ובמהלך עבודות הפיתוח. - בינוי חדש: יש להציע בינוי חדש לצד המבנים ההיסטוריים לשימור (ולא במקומם, בתוכם או 'רוכב' עליהם) כפי שנעשה במתחם שנלר הסמוך. - גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון-6 קומות בלבד. ובכל מקרה אין לחרוג מגובה הבינוי במתחם שנלר הסמוך. - תיעוד ושימור: למבנים ההיסטוריים במתחם (59+61) חשיבות גבוהה מאד בשל ערכם ההיסטורי, האדריכלי והטכנולוגי הרב- מבנים אלו מהווים חלק מ'מתחם שנלר' ומשמשים עדות היסטורית וטכנולוגית לראשית הבנייה המודרנית בעיר ותהליכי היציאה מחוץ לחומות. בשל חשיבותם זו למורשת התרבותית וההיסטורית של העיר יש להגיש תיק תיעוד מפורט לכל אחד מהמבנים באתר (בנוסף לתיק התיעוד המתחמי הראשוני הקיים) כתנאי לדיון. - תיאום התכנון המוצע: יש להגיש תכניות, חזיתות, חתכים והדמיות במסגרת מסמכי תכנון חדש למקום ולתאמו מול מח' השימור. יש לעדכן נספח הבינוי ויתר מסמכי התכנית החדשה בהתאם. - אלמנטים להריסה במבנים ההיסטוריים: אלמנטים להריסה במבנים היסטוריים ייקבעו מול מח' השימור ולהצדיק זאת באמצעות תיעוד צילומי והיסטורי ראוי ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו - קומות תת"ק: ככל ותוצע חפירת קומות תת"ק חדשות מתחת ליסודות מבנים היסטוריים קיימים לשימור יידרש להגיש חוו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. חוו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור. - גגות: יש לשלב בגגות החדשים את גגות הרעפים ההיסטוריים הקיימים. הגגות יהיו בשיפוע תקני לכל גובהם עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. - גדרות: הגדר הצפונית (לכיון מלכי ישראל) של מבנה 59 ('בית הלה') מוגדרת לשימור מלא בתב"ע התקפה, יש לסמן גדר זו לשימור מלא כנ"ל גם במסמכי תכנון עתידיים, יחד עם סימון גדר מבנה 61 ('בית שטוטגרט') הממשיכה את קו הגדר לכל אורך החזית הראשית. יש לשמר ולשקם גדרות אלו כולל גדר המתכת, השערים ועמודי השער המקוריים. - צמחיה: יש לשלב עצים בוגרים באתר ולהציע מיקום לשתילתם, בתיאום מול מח' שימור. - תשריט: יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור בסימון המקובל ולהוסיף סימול מתאים. - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. - נספח הבינוי: יש לעדכן נספח הבינוי בהתאם לסעיפים דלעיל. - תנאים להיתר: הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. הכנת תיקי התיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערכות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
	אגף תכנון העיר

- המחלקה למדיניות התכנון	ירושלים, ח' ניסן תשפ"ד 16 אפריל 2024 אל: יהודה הלוי, מחלקת תכנון העיר מאת: חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1181007 במקור ברוך (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 16 של הוראות התכנית, וגרסה 9 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת במקור ברוך ברחוב מלכי ישראל 59, פינת רחוב תחמוני 32, גוש: 30912 חלקות 1,2. שטח התכנית: 2.194 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלות התכניות הבאות – בבנין המזרחי עליו אושרו מספר תכניות במהלך השנים, חלה תכנית 385237 אשר קבעה את היעוד למגורים ומסחר עם הוראות לשימור, מספר יח"ד 10, שטחי הבנייה הכוללים 1,985 מ"ר, מתוכם 1,304 מ"ר שטחים עיקריים, 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. קודם לכן חלה תכנית מספר 10191 אשר קבעה את היעוד לאזור מגורים משולב מסחר ומגורים, את מספר יחידות הדיור ל- 10 ואת השטחים העיקריים ל- 1147. קודם לכן חלה תכנית 912 אשר קבעה את היעוד לאזור מגורים 3, על פי תכנית המתאר המקומית לירושלים. זכויות הבנייה הנם 90% (שהן כ- 913 מ"ר). בשני הבניינים המערביים חלה תכנית 912, אשר קבע את היעוד לאזור מגורים 3, על פי תכנית המתאר המקומית לירושלים. זכויות הבנייה הנם 90% (שהן כ- 1,283 מ"ר). הבניינים הקיימים הנם בני 2-3 קומות. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית הכוללת 3 בניינים. הבניין המערבי מוצע להריסה ושני הבניינים האחרים מוצעים לשימור חלקי עם בנייה מעליהם, לשם הקמת מתחם בן 135 יחידות דיור. שטחי הכוללים המבוקשים: 39,680 מ"ר מתוכם 24,000 מ"ר שטחים עיקריים ו- 15,680 מ"ר שטחי שרות. מספר הקומות המבוקש: 12 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לדחות את התכנית המוצעת מהטעמים הבאים: - התכנית מציעה להרוס חלקית את שני הבניינים המזרחיים, בניינים הסטוריים המהווים חלק ממתחם שנלר, ולבנות מעליהם מבנים גדולים שאינם משתלבים בסביבה. ברוח זו נתנה גם חווד המחלקה לשימור המתנגדת גם היא לקידום התכנית במתכונת זו. - התכנית מציעה בינוי של 12 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, בעוד שתכנית המדיניות למע"ר צפון מציג במתחם זה בינוי של עד 6 קומות. אם אף על פי ולמרות חוות דעתנו לעיל, הממליצה לדחות את התכנית, התכנית תתאשר, על התכנית להציג את ההפרשות המבונות הבאות:
-------------------------------------	--

- הפרשה מבונה המסתכמת בשטח בנוי של 440 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות. - הפרשה מבונה לבית כנסת המסתכמת בשטח בנוי של 500 מ"ר. - יש להציג גישה מוטריית נפרדת למטבח בישול של מעון היום, בכפוף לפרוגרמה למעונות יום. - השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית. - באחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הבאים: מעון יום ובית כנסת. - יש לציין בהוראות התכנית בסעיף 4.1: 5. בתא שטח מספר _____ תבוצע הפרשה לצרכי ציבור לצרכי מעון יום בהיקף של _____ מ"ר שטח בנוי ו _____ מ"ר עבור חצרות וכן בית כנסת בהיקף של _____ מ"ר. 6. מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, כמסומן בנספח הבינוי מחייב וייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש. - יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף נכסים. - יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. - השטחים עבור השימוש הציבורי יצוינו בסעיף 5 כשטח עיקרי. בהערה לסעיף 5 יצויין כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות. - בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה, תוך ציון מפורש של גני ילדים ובית כנסת, וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות. - יש לתקן סעיף 5 בהוראות התכנית – בהערות לטבלה להשמיט את האפשרות לנייד שטחי בניה משטחי שרות לשטחים עיקריים, בשטחים שאינם שטחים ציבוריים (הפרשות מבונות). - יש לתקן סעיף 5 בהוראות התכנית – כל השטחים הנדרשים יבוקשו כבר כעת ויצוינו בסעיף זה. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חנייתה דפני קמיש העתקים : אדר' רועי לביא – מנהל אגף תכנון העיר גב' ריטה לדיז'ינסקי – מנהלת אגף הנכסים מר יצחק הנאו, מנהל אגף מבני דת, אגף מבני ציבור	
--	--

מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר אדרי' ענת קליינמן – ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור אדרי' יעל דרייפוס שקד – ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים גבי מריאנה סיגלוב קליין – ממונה על תכנון חינוכי פיזי, מנהל חינוך מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדרי' נטע לוי גולשטיין, ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר גבי יעל כהן גמדני – רפרנטית לבקרת תכנון, אגף נכסים	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
- יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבורי, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. - לאורכו של רחוב תחכמוני, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל שטחי המסחר, תהא כניסה נגישה. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - 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

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
התכנית חורגת בצורה בוטה מהמדיניות	תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:

תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	פוגעת בבניינים לשימור ומרקם שימורי	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות:

1. הבקשה מציעה הריסה כמעט מלאה של מבנים היסטוריים חשובים, אשר השתמרו היטב עד עצם ימינו והיוו חלק בלתי נפרד ממתחם שנלר ומהווים חלק חשוב במרקם המורשת הבנויה של המתחם.
2. התכנית מוסיפה בינוי מעל למבנים לשימור, תוך הריסת חלקי חזיתות ופנים המבנה על מנת לייצר לובאים וכניסות למבנין מגורים. הבינוי מוצע ברכינה מעל למבנים לשימור וכאמור תוך הריסתם ודריסתם. בתכנית מוצעים שני מבנים מאסיביים, בתכנית מלאה שלא משתלבים בסביבתם ההיסטורית והעירונית בלב המע"ר הצפוני, אשר קבע גובה בינוי באיזור זה ל 6 קומות בלבד.
3. התכנון המוצע של "פינוי בינוי" אינו מוצדק בסביבה רגישה זו. יש להציע פתרונות להתחדשות עירונית הולמת יותר המתאימה למרקם ההיסטורי ולצורך בשימור המורשת ההיסטורית והאדריכלית של העיר, הכוללת את שני המבנים ההיסטוריים הקיימים (59+61) והצורך לשמרם במלואם ובשלמותם, תוך הוספת בינוי חדש בסמוך אליהם (ולא במקומם, בתוכם או 'רוכב' עליהם) כפי שמורה התב"ע הקיימת כיום במבנה 59.
4. השלמת התכנון המוצע: מסמכי התב"ע שהוגשו ובכללם נספח הבינוי אינם מספקים מידע תכנוני ראוי כמקובל (חסרות חזיתות ו/או הדמיות הבינוי המוצע) ולא ניתן להתייחס לעיצוב האדריכלי הראוי למבנה ומידת התאמתו למרקם ההיסטורי הקיים. מוצעים להריסה חלקית עד מלאה שני מבנים היסטוריים. מדובר כאמור במבנים היסטוריים חשובים ולא תותר הריסתם. בנוסף לפגיעה במבנים ההיסטוריים התכנית מציעה עצים בוגרים רבים לעקירה, למעשה בנספח הבינוי אין כלל שימור עצים בגבולות הקו הכחול.
5. לא ברור מכוח איזה מדיניות מוצע בתכנית בניה בהיקף של 13 קומות ואחוזי בנייה של 938 אחוז מעל לקרקע כאשר המדיניות באזור היא של 6 קומות בלבד.
6. התכנית מציעה בניה בגובה של 13 קומות לרחובות שאין בהם מדרכות רחבות ובניגוד למדיניות של ייצירת מדרכת רחבות של 3.5 מטר שיאפשרו בניה גבוהה ושיפור המרחב הציבורי.

7. ככול והתכנית מקודמת על פי חישוב של התחדשות ותקן 21 – לא ברור מדוע מוצע מכפיל של 5 ביחידות הדיור שהוא מכפיל גבוה מאוד לאזור זה שערכי הקרקע בו מין היקרים בעיר. תסקיר חברתי מצביע על מחירי הדירות במתחם שנלר הם בין הגבוהים בדיור בירושלים למגזר החרדי, וגבוהים ביחס לממוצע השכונתי.
8. תקנון התכנית מציג בסעיף 5 כי בתא שטח 2 מוצעים מעבר לשטחי המגורים **10550 מ"ר שטחי מסחר** – לא ברור היכן נמצאים שטחים אלה בתכנית מכיוון שהם לא מוצגים בנספחים ואין כל התייחסות שלהם במקום אחר. ככול ולא מדובר בטעות, ואכן שטחים אלה מבוקשים – לא ברור למה נכון להציע במיקום זה שטחים עצומים עבור מסחר באזור סואן המאופיין במבני ציבור רבים. **היה ומדובר בטעות גם שטחי המסחר ע"פ נספח הבינוי אשר נספרים על 1650 מ"ר מהווים מסחר מוגזם לאזור זה.** בשכונה כבר ממוקם קניון גדול אשר נותן מענה לנושא המסחר. קומת מסחר אחת בלבד מספיקה לפרוייקט זה. בתכנית מוצעות שתי קומות מסחר עיליות ואחת בתת"ק אשר מייצרות עומס נוסף על הפרוייקט.
9. התכנית מציעה בינוי באזור המתאפיין באוכלוסיה חרדית ללא מתן מענה למרפסות סוכה.
10. לא נעשה תהליך חברתי מול מנהל קהילה בעירייה והמנהלת להתחדשות עירונית. התסקיר החברתי מתאר אוכלוסיה שמעל 46% ממנה מתחת לגיל 19 – לא נעשה כל תאום עם מחלקת מדיניות תכנון לתת מענה פרוגרמטי לצרכי האוכלוסייה הצעירה. הגיל החציוני הוא מין הצעירים בעיר – והתכנית חייבת לשקף מענה פרוגרמטי לנתון זה.
11. בהמשך לסעיף קודם, התכנית מציעה 250 מ"ר בלבד לצורכי ציבור בקומה שלישית של הבניין וזאת ללא תיאום עם המחלקה למדיניות תכנון שהמליצה לדחות את התכנית וככול שבכל זאת תקודם ביקשה הפרשה מבונה המסתכמת בשטח בנוי של 440 מ"ר עבור מעונות יום ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות והפרשה מבונה לבית כנסת המסתכמת בשטח בנוי של 500 מ"ר.
12. בהמשך לתסקיר החברתי שבוצע באופן עצמאי, ללא תאום עם מנהלת התחדשות עירונית, מחלקת חברה/רווחה או מדיניות תכנון עולה כי קיים צורך בתמהיל דירות, על מנת לאפשר רכישתן/ השכרתן גם למשפחות צעירות הרבות בשכונה. גודל הדירות המוצע בפרוייקט הינו 113 מ"ר. ממוצע גבוה מאוד לאזור. על מנת למנוע תופעה של דירות רפאים שמתוארת בתסקיר במתחם הסמוך ולאפשר רכישה גם לזוגות צעירים רבים אשר מאפיינים את השכונה - תמהיל הדירות בתוכנית ייקבע באופן הבא: 30% מיחידות הדיור יהיו עד 60 מ"ר, 30% נוספים מיחידות הדיור יהיו עד 90 מ"ר והיתר יהיו ללא מגבלת גודל. מס' יחידות הדיור יצומצם בהתאם לגובה הבינוי אשר תואם מדיניות – 6 קומות.
13. התכנית מציעה חניון תת"ק במיקום הליכה מתחנות רק"ל קיימות ועתידיות, תוך כדי חפירתו תחת מבנים לשימור. התסקיר החברתי אשר בוצע על ידי היזם מצביע על כך ש כ-58%

מהנשאלים אינם בעלי רכב מבין המשיבים המתגוררים במתחם אף אחד לא מחזיק ברכב. יש לצמצם את החנייה לתקן נמוך. יש לאפשר גישה מוטורית עצמאית למעונות יום אשר דרשה מחלקת מדיניות תכנון.

14. לא נעשה כל תיאום עם מחלקות העירייה השונות, כמו מחלקת שימור, מדיניות תכנון, מחלקת תוש"ה או מחלקת תכנון.

לסיכום – מוצעת תכנית שמפרה את המדיניות בצורה בוטה, מציעה בינוי מאסיבי במכפיל מוגזם לאזור, תוך רמיסת מבנים לשימור ודריסת מורשת הבנויה של ירושלים, תוך הגשת מסמכים חסרים – ללא חזיתות או הדמיות, עם חתכים סכמטיים שלא משקפים את המצב, עם טעויות בוטות בטבלה 5, ללא כל תאום מול מחלקות העירייה השונות. מכאן - המלצה חד משמעית הנה לדחות את התכנית ולהחזיר את המתכננים לתכנון מחדש. תכנון שיתואם ויעמוד בכל הדרישות שהועלו החו"ד ז.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נטע גולשטיין לוי			

מספר סידורי: 20

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1270487	תרהי ארוה	יונס מאיכל	ועדה מחוזית	28.1.24
רחוב, שכונה:				
אל מותנבי , ואדי גוז רח' אלמותנבי בשכ' ואדי אלגוז ירושלים.				

גוש	חלקה	בשלמות
30518	41	כן

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

תוספת של 3 קומות על מבנה בן קומה אחת, כמפורט: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 ל- מגורים ב. - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 686 מ"ר מתוכם 586 מ"ר עיקרי ו- 100 מ"ר שטחי שירות המהווים 180% בניה מרבי. - הגדלת מס' יח"ד מ-1 ל-4. גודל ממוצע של יח"ד – (עיקרי+ ממ"ד- 12 מ"ר ברוטו)- 171.5 מ"ר. - הגדלת מס' קומות מ- 1 ל-4 מעל הכניסה הקובעת. - קביעת קווי בניין מרביים חדשים. - קביעת הוראות בינוי, הריסה, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע. - קביעת הוראות לגבי עצים בוגרים לשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב	4	378	100	686	180% בניה מירבי
סה"כ	4	378	100	686	
תיאור המצב הקיים					
מבנה בן קומה אחת ויח"ד אחת בקיר משותף עם חלקה 39 גג שטוח . הנראה כמו בניין שנבנה באותה תקופה בנוסף קיים בבנייה קלה בניין בן קומה אחת בקו בניין אפס לכיוון מערב עצים בוגרים בחלקה ואין חניה במגרש.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית שחלה בחלקה היא תכנית מספר 2639 משנת 1984 הקובעת את החלקה ביעוד מגורים 5 . תכנית עמ/9 משנת 1977 קבעה ייעוד של אזור מגורים מיוחד.					
היתרים: לא הופקו עפ"י המערכת העירונית					

עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
הבניין לא מסומן לשימור בתכנית מאושרת קיים לפני 1967 עפ"י תיק תיעוד			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נה. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני מוצע נו. התייחסות לתכנית הבנייה: עיר היסטורית גז. תכנית שכונתית: כלול בתכנית האב לוואדי גוז שאושרה במקומית וטרם אושרה במחוזית – עד 4 קומות ו 220 אחוז מרבי מעל לקרקע נח. תקן חנייה עירוני: בינוני			
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		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	התאמה לתכנית האב, ציפוף	יח"ד גדולות מאוד.
כלכלת היישוב/הרשות:		לא מוצע מסחר בחלקה.
השפעות חברתיות:		לא מוצע תמהיל יח"ד.
תשתיות ותחבורה:		לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה.
סביבה ונוף:		אמנם אין ערך שימרי למבנה אך לא נבחנה התאמת המבנה המוצע לסביבה ההסטורית. לא מסומנים עצים בוגרים בחלקה לשימור.
אחר:		תכנון לוקה בחסר ולא משתלב עם המבנה הקיים

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התוכנית מהנימוקים הבאים:

1. במגרש קיים בניין מלפני 67 בן קומה אחת. התכנית מציעה תכנון לא סביר: מוצעת תוספת של 3 קומות, רוכנת בזיז רוכן מעל לבניין הקיים. חדרי המדרגות והמעברים מוקמו בחזית ראשית לרחוב, מיקומם מייצר תלאי על תלאי. ולא מוצע פתרון חנייה במגרש.
2. נדרש להציע הריסה מלאה ובנית בניין חדש בהתאם להנחיות מרחביות ולמדיניות תוכנית האב במקום בתיאום עם מחלקת התכנון.
3. מומלץ לצרף לקו הכחול את החלקה הסמוכה ולבחון תכנית על שתי החלקות הצמודות בקו בניין אפס ולא כפי שמוצע בתכנית.
4. כפי שצוין, לא מוצע פתרון החניה בתחום החלקה. יש להציע חניה תת קרקעית בתיאום עם מחלקת התכנון.
5. בחזית של הבניין לא קיימת מדרכה – יש לבחון בתיאום עם אגף תושיה את הצורך בקביעת שטח להרחבת זכות הדרך ליצירת מדרכה בחזית הבניין המוצע, שיושלם בעתיד עם תכניות נוספות שיוגשו בחלקות הסמוכות.

מספר סידורי: 21

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1309954	מוסדות אור החיים.	פרוש רבקה	ועדה מחוזית	11.4.24
רחוב, שכונה:				
יחזקאל 37, בוכרים				

גוש	חלקה	בשלמות
30085	21	לא

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

תוספת 6 קומות מעל לבנין קיים לשימור: 10. שינוי יעוד מדרך מאושרת לאיזור מגורים ותחבורה. 11. קביעת סך שטחי בניה בתוכנית ל- 2721 מ"ר מתוכם – 2110 מ"ר עקרי ו- 487 שירות (2597 מ"ר מירבי). 470% בניה מירבי 12. הגדלת מספר יח"ד מ- 1 ל 30 (לא קיימים היתרים לבנין): תוספת של 29 יח"ד ל- יח"ד אחת היסטורית. גודל ממוצע של יח"ד 45 מ"ר 13. קביעת מספר קומות ל- 7 קומות מעל קומת מרתף 14. קביעת קווי בנין מרביים חדשים 15. קביעת הוראות שימור למבנים הקיימים 16. קביעת הוראות בינוי, הוראות הריסה, שלביות ביצוע ותנאים למתן היתר בניה. 17. קביעת הוראות לגבי שימור ושתיילת עצים.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ותחבורה	30	551.39	100	2237	470% מירבי
סה"כ	30	551.39	100	2237	
תיאור המצב הקיים					
מבנה אבן היסטורי קיים בבולק עירוני בשכונת הבוכרים ההיסטורית- מבנה אבן דו-קומתי וגג רעפים הכולל קומת מרתף ובור מים המשמש למסחר ופנימייה בקומת הקרקע					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

28.4.1974 : תכנית 1358 תכנית המתאר לשכונה : אזור מגורים 3 מיוחד + דרך חדשה או הרחבה. 25.3.1990 : תכנית 3276 : דרך קיימת או מאושרת 1.9.2018 : תכנית 101-0178129 רכבת קלה ירושלים- "הקו הכחול" : דרך מאושרת			
היתרים: 26.7.1985 : היתר 1984/0789.00 : שינויים בבנין קיים. המבקש : ישיבת אור חיים			
עבירות בניה: 2019/3416.00 מתאריך 10/11/2019 מהות התלונה- בניה ללא היתר 2020/7416.00 מתאריך 23/09/2020 מהות התלונה- בניה ללא היתר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: שכונת הבוכרים שימור סטטוטורי: לא רשימת שימור: נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 731) מבנה היסטורי: כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד) תיק תיעוד: תיעוד מקדים (אדר' רבקה פרוש. 2020)			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נט. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני ס. התייחסות לתכנית הבניה-עיר היסטורית סא. תכנית שכונתית- מע"ר צפון בינוי עד 6 קומות. סב. תקן חנייה עירוני: נמוך 1:1			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
איזור פיתוח עירוני , איזור מוטה תח"צ			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	תואם		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		

לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
מונה תדפיס הוראות 2 מונה תדפיס תשריט 2 תוספת קומה ברחוב יחזקאל 37 הערות הנכסים : 1. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה סטנדרטי : 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". 2. הוראות תוכנית מאושרת 0178129 ממשיכות לחול לעניין הפקעה בתת הקרקע. 3. אנחנו לא מתנגדים שם לשינוי ייעוד מדרך על אזורי השימור מלבד ההפקעה התת קרקעית אותה יש לתאם עם צת"ל.	אגף נכסי עירייה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות הבקשה : תוספת 5 קומות חדשות, גג רעפים חדש ותוספות למבנה אבן היסטורי קיים בבזוק עירוני בשכונת הבוכרים ההיסטורית- מבנה אבן דו-קומתי וגג רעפים הכולל קומת מרתף ובור מים המשמשת למסחר ופנימייה בקומת הקרקע, ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף ובור מים ומעל למנהרת הרק"ל. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : שכונת הבוכרים שימור סטטוטורי לא רשימת שימור נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 731) מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור : אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד)	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

תיק תיעוד תיעוד מקדים (אדר' רבקה פרוש. 2020) התייחסות למסמכי התכנית שהוגשו ביום : 19.3.24 מצב מוצע : מוצעת תוספת 5 קומות חדשות, גג רעפים חדש ותוספות למבנה אבן היסטורי קיים בבלוק עירוני בשכונת הבוכרים ההיסטורית- מבנה אבן דו-קומתי וגג רעפים הכולל קומת מרתף ובור מים המשמשת למסחר ופנימייה בקומת הקרקע, ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף ובור מים ומעל למנהרת הרק"ל. מצב קיים : מבנה אבן היסטורי קיים בבלוק עירוני בשכונת הבוכרים ההיסטורית- מבנה אבן דו-קומתי וגג רעפים הכולל קומת מרתף ובור מים המשמשת למסחר ופנימייה בקומת הקרקע הערכת משמעות האתר : מבנה אבן היסטורי דו קומתי עם גג רעפים שהשתמר במצבו המקורי וכולל תוספת בחלל גג הרעפים. המבנה טיפוסי לשכונת הבוכרים, המהווה שיא בתכנון העירוני-שכונתי בירושלים בשלהי התקופה העות'מאנית הן באופן תכנון הגריד השכונתי ומתחמי הבינוי והן ברמת הבינוי (פרטי בניין וטכנולוגיית בניין), ונבנה בידי בני משפחת שאולוף מייסדי שכונת המשהאדים. בקומת הקרקע השתמרו קמרונות. מיקומו העירוני על ציר התחבורה הראשי בשכונה, מאפייניו האדריכליים וערכיו הטכנולוגיים (קמרונות) מבליטים את ערכיותו וחשיבותו הרבה הנדרשת לשימור. תכנית מאושרת בתוקף : 3276 (הבוכרים) + 101-0178129 (רק"ל קו כחול) ייעוד בתב"ע בתוקף : דרך מאושרת תכניות קודמות בשטח התכנית : 28.4.1974 : תכנית 1358 המתאר לשכונה : אזור מגורים 3 מיוחד + דרך חדשה או הרחבה. 25.3.1990 : תכנית 3276 : דרך קיימת או מאושרת 1.9.2018 : תכנית 101-0178129 רכבת קלה ירושלים- "הקו הכחול" : דרך מאושרת היתרים : 26.7.1985 : היתר 1984/0789.00 : שינויים בבנין קיים. המבקש : ישיבת אור חיים מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 6 קומות חוו"ד מח' שימור : לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : א. גובה בינוי : מוצע בינוי של 6 קומות מעל לקומת מסחר (קיימת). יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 6 קומות בלבד. אין להציע גג רעפים בגובה 3 מ' מעל למדלפות הגג. ב. תיעוד ושימור : במבנה היסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם במבנה החדש :	
---	--

■ שימור כל חזיתות המבנה: שימור במלואן ומקומן של כל חזיתות המבנה, ללא כל שינוי בפתחים, בעובי הקירות או באופיין. כולל כל פרטי הפתחים (משקופים וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות תריסים וסורגים וכד'). ■ שימור בור המים: ביסודות המבנה קיים בור מים גדול ומרשים. יש לשמר את חלל בור המים במלואו ולשלבם כחלל לשימוש במסגרת התכנון המוצע. ■ חצר המבנה וגרמי מדרגות אבן: יש לשלב את גרם המדרגות המקוריים הקיימים בחצר המתחם במסגרת התכנון המוצע. ■ גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. ג. ממ"דים: מוצעים במיקום לא ראוי הפוגע בחצר ההיסטורית של המתחם, יש למקם הממ"דים בתוך תחום המבנה ההיסטורי או להציע חדרים מחוזקים בקומות ההיסטוריות. ניתן לשקול ממ"ק במקום ממ"דים. יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לחלונות הממ"דים במבנה הטורי השכן/צמוד ולהציע פתח מאורך (או דמה) המתאים לסביבתו. ד. קומת מרתף: מוצעת השמשת קומת בור המים היסטורי וכן עבודות פיתוח בקומת המרתף של המבנה ההיסטורי הקיים. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית ובאופן בו ישמר חלל הבור המרשים במלואו. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור. ה. מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות המתאימות למרקם ההיסטורי למלוא גובה המבנה המוצע וללא 'קפיצות' בחזית, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. ו. גג רעפים חדש: יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. ז. צמחיה בוגרת: בתחום המבנה קיימת צמחיה בוגרת שיש להתייחס אליה במסגרת התכנון המוצע. יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאם בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' השימור. ח. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי). ט. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. יש להוסיף סעיפי סטיה ניכרת וכן קביעת נספח הבינוי כמחייב לענין שימור המבנה. יש להוסיף סעיף רלוונטי להריסת כל תוספות הבניה המאוחרות הקיימות. י. נספח הבינוי: יש להגיש תכניות המפרטות נכונה את החללים והקמרונות הקיימים במבנה. יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) גם בחזיתות ובחתיכים, בתיאום עם מח' השימור. יש לסמן כל תוספות הבניה המאוחרות הקיימות לפירוק ולהריסה. יא. תנאים להיתר: הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
---	--

תאריך	02/06/24
סוג דיון	ועדה לשימור
מספר ועדה	03/2024
מספר תיק שימור	6347

נתונים כלליים	
כתובת	יחזקאל 37 / רבנו גרשום 9, הבוכרים
שם המבקש	מגישים: מוסדות אור החיים. עורכי בקשה: רבקה פרוש. אורית שו (במקור)
סיבת הפניה	תב"ע
מספר תכנית	101-1309954
סמכות	מחוזית
איש קשר במח' שימור	אדר' יהונתן צחור

גוש	חלקה בשלמות	חלק מחלקה
3008	21	
5		

החלטות הוועדה

הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:

א. **תיעוד ושימור:** במבנה היסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתישיש לשמרם ולשלבם במבנה החדש:

- שימור כל חזיתות המבנה:** שימור במלואן ומקומן של כל חזיתות המבנה, ללא בפתחים, בעובי הקירות או באופיין. כולל כל פרטי הפתחים (משקופים וקשתות נגרות ומסגרות תריסים וסורגים וכד').
- שימור בור המים:** ביסודות המבנה קיים בור מים גדול ומרשים. יש לשמר את המים במלואו ולשלבם כחלל לשימוש במסגרת התכנון המוצע.
- גג רעפים היסטורי:** יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.

ב. **קומת מרתף:** מוצעת השמשת קומת בור המים היסטורי וכן עבודות פיתוח בקומת המבנה ההיסטורי הקיים. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימת המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית ובאופן בו ישמר חלל הבור במלואו. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השיג. **גג רעפים חדש:** יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים. הגג יהיה בשלכל גובהו עד לשיאו ככל ונדרש שטח מילוט שטוח הוא יוצנע מחזית רחוב יחזקאל ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

ד. **צמחיה בוגרת:** יש לשלב עצים בוגרים ובריאם בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימורה. **תשריט:** יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח ו. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים

דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. דיקוק יבחן רק נקודתית לצורך חיזוק פנימי. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. יש להוסיף סעיפי סטיה ניכרת וכן קביעת נספח הבינוי כמחייב לענין שימור המבנה. יש להוסיף סעיף רלוונטי להריסת כל תוספות הבניה המאוחרות הקיימות. ז. נספח הבינוי: יש להגיש תכניות המפרטות נכונה את החללים והקמרונות הקיימים במבנה. יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) גם בחזיתות ובחלקים, בתיאום עם מח' השימור. יש לסמן כל תוספות הבניה המאוחרות הקיימות לפירוק ולהריסה. ח. יתוכנן פרט הפרדה בין הבינוי ההיסטורי והחדש. ט. תנאים להיתר: הטמעת חור"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור (חלונות וסורגים היסטוריים וכו'), הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. י. יצורף שילוט היסטורי על תולדות המבנה בתיאום מחלקת השימור. יא. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.		
	לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
	ירושלים, כ"ט ניסן תשפ"ד 07 מאי 2024 אל: אנה מרום, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: חנינה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1309954 במקור ברוך (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 2 של הוראות התכנית, וגרסה 2 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת הבוכרים ברחוב יחזקאל 37 גוש: 30085 חלקה 21 וחלקה 128. שטח התכנית: 0.550 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית מספר 178129 (הקו הכחול של הרכבת הקלה) אשר קבעה את היעוד לדרך עם רצועת מתע"נ תת קרקעית. שטחי בנייה עיקריים קיימים: 360 מ"ר עבור מסחר ו- 540 מ"ר עבור מגורים, סה"כ 900 מ"ר שטחים עיקריים. 3. תיאור התכנית: מוצע בניין בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ושתי קומות מתחת, עבור 30 יחידות דיור ושטחי מסחר. מתחת לבניין מאושר הקו הכחול של הרכבת הקלה בתת הקרקע. שטחי הבנייה הכוללים המבוקשים 2,721 מ"ר, מתוכם 2,110 מ"ר שטחים עיקריים ו- 611 מ"ר שטחי שרות. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לאישור תכנית אב לתחבורה ואגף תוש"ה. בשל כך שבחלק התחתון של תא השטח הופקע כבר שטח לטובת הרכבת הקלה וכן מאחר ומדובר	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

בהפרשה מינורית, לו לא הייתה מתבצעת הפקעה, לא תבוקש במקרה זה הפרשה נוספת לצרכי ציבור. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. \ב ב ר כ ה, חנייה דפני קמיש	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
הנדון: תכנית לתוספת קומות ברחוב יחזקאל 37- תאום עם צתא"ל התכנית נבחנה על ידינו באופן סופי בינואר 2024. אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי של עמידה בתנאים שלהלן: 1. יש להציג בתכנית המצב המאושר את תכנית הקו הכחול המאושרת 101-0178129. 2. יש להציג בנספחי הפיתוח והבינוי בתכניות ובחתיכים את גבול תכנית הרכבת הקלה והממשק בין התכניות כולל התחנה התת קרקעית של הרכבת הקלה ולהימנע מחדירה לתחום רצועת הדרך ורצועת המסילה שבתכניות אלו אלא באישור צתא"ל. 3. יש לסמן את יעוד הדרך המוצעת כולל סימון רצועת מתע"ן על פי הגדרות תכנית 101-0178129. 4. יש להשלים בהוראות התכנית את סעיפי הדרך המוצעת שיכללו את ההוראות הבאות: 4.1 בסעיפי כפיפות התכנית יש לציין כפיפות לתכנית הרק"ל 101-0178129 שתכנית המגורים אינה מבטלת אותה. 4.2 יש להוסיף בהגדרת מגורים ותחבורה שימושים הנכללים בהגדרת "דרך" "מבני דרך" ומתקני דרך" תחנות להעלאת נוסעים והורדתם ותחנות לתחבורה ציבורית שעל פי חוק התו"ב. 4.3 הגדרות הדרך המוצעת הינן על פי הגדרות הדרך שבתכנית 101-0178129 וכן התנאים לתאום היתרים מכוחה של התכנית למניעת פגיעה במנהרת הרק"ל. 4.4 יש להשלים סעיף הפקעה שיאפשר הפקעת הדרך המוצעת בתת הקרקע עבור עיריית ירושלים. 5. יש לוודא שאין חדירה לתחום תכניות הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור מראש ובכתב של צתא"ל. יש לתאם העבודות	תוכנית אב לתחבורה

מראש ולפעול בהתאם להנחיות ובהתחשב בלוחות הזמנים של פרויקט הרק"ל. 6. תנאי להגשת היתרים מכוחה של התכנית יהיה אישור תכנית אב לתחבורה. לא תותר כל עבודה בממשק עם תחנות הרק"ל ומתקניה אלא לאחר אישור מראש ובכתב של צתא"ל. 7. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות הרק"ל וכן שינויים בהם או שינויים היכולים להשפיע עליהם, אלא באישור מראש ובכתב של צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היזם. 8. מגיש התכנית אחראי למניעת פגיעה של עומסי המבנה שבהקמה על ידו, במנהרה ובתחנות הרק"ל. בשלב הגשת היתר הבניה יש צורך בקבלת אישור מראש ובכתב של צתא"ל להיתר, שינתן לאחר בחינה נוספת של עומסי המבנה החדש ושיטת הקמתו למניעת פגיעה בעבודות הרק"ל, במנהרה ובתחנות הרק"ל. 9. לאור הסמיכות של התכנית המוצעת למנהרת הרק"ל יתאפשרו עבודות הקמה אלא רק לאחר סיום הקמת תימוך סופי למנהרה בקטע הסמוך ובדיקה כללית למבנה עצמו, ולוודא שלא ישפיע על המנהרה (מתוכנן לא לפני פברואר 2028). 10. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר, אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים על חשבוננו. בברכה צחי ויטלזון תכנית אב לתחבורה ירושלי	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החטרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
אין	ציפוף, תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
אין	תוספת קומת מסחר בחזית לרחוב	כלכלת היישוב/ הרשות:
אין	שימור מבנה הסטורי וערכיו	השפעות חברתיות:
לא מוצעת תוספת חניה למגרש	נגיש תחבורתית	תשתיות ותחבורה:
אין	אין	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- 1. גובה בינוי:** מוצע בינוי של 6 קומות **מעל** לקומת מסחר (קיימת) וסה"כ 7 קומות. היות ומדובר על בניין מגורים יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 6 קומות בלבד. יש להציע את תחילת מדלפות הגג בגובה 0 ולא בגובה 3 מ' מעל למדלפות הגג כמוצע.
- 2. נדרש לתקן בנספח הבינוי את ה- 0.00** למפלס המסחר היושב על מפלס הקרקע.
- 3. ממ"דים:** יש להציע פתרון מיגון למסחר בקומת המרתף בכפוף לאישור הג"א. בנוסף הממ"דים מוצעים במיקום לא ראוי הפוגע בחצר ההיסטורית של המתחם, יש למקם הממ"דים בתוך תחום המבנה ההיסטורי או להציע חדרים מחוזקים בקומות ההיסטוריות. ניתן לשקול ממ"ק במקום ממ"דים. יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לחלונות הממ"דים במבנה הטורי השכן/צמוד ולהציע פתח מאורך (או דמה) המתאים לסביבתו. יש להציע את פתרונות המיגון בתחום הבינוי ההיסטורי עם מפנה כלפי חצר פנימית או חזיתות צד ושלא לרחוב בלבד.
- 4. חזיתות-** מוצעים פתחים בקומות החדשות מעל הבינוי ההיסטורי אשר אינם מתייחסים כלל לפתחים הקיימים.
נדרש להתאים את הפתחים לבינוי הקיים בתיאום עם תכנון עיר ומחלקת השימור.
יש להראות פרט ניתוק בין ההיסטורי לחדש בכפוף לאישור מחלקת השימור, לא ברור למה מוצע קיר אטום בחזית צפונית בקומה שניה – יש להציע פתחים בתיאום עם מחלקת השימור
- 5. תיעוד ושימור:** במבנה היסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם במבנה החדש:
- 6. שימור כל חזיתות המבנה:** שימור במלואן ומקומן של כל חזיתות המבנה, ללא כל שינוי בפתחים, בעובי הקירות או באופיין. כולל כל פרטי הפתחים (משקופים וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות תריסים וסורגים וכד').
- 7. שימור בור המים:** ביסודות המבנה קיים בור מים גדול ומרשים. יש לשמר את חלל בור המים במלואו ולשלבם כחלל לשימוש במסגרת התכנון המוצע.
- 8. חצר המבנה וגרמי מדרגות אבן:** יש לשלב את גרם המדרגות המקוריים הקיימים בחצר המתחם במסגרת התכנון המוצע.
- 9. גג רעפים היסטורי:** יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.
- 10. קומת מרתף:** מוצעת השמשת קומת בור המים היסטורי וכן עבודות פיתוח בקומת המרתף של המבנה ההיסטורי הקיים. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית ובאופן בו ישמר חלל הבור המרשים במלואו. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור.
- 11. מרפסות:** יש להציע מרפסות חדשות המתאימות למרקם ההיסטורי למלוא גובה המבנה המוצע וללא 'קפיצות' בחזית, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. בנוסף קיים עץ ברוש בוגר בחזית לרחוב יחזקאל בצמידות לחזית המבנה ההיסטורי ולמרפסת מוצעת של

- יח"ד מספר 8 - יש להציע בינוי אשר משמר ומתרחק מעץ בוגר זה בכפוף לחו"ד אגרונום.
12. **גג רעפים חדש:** יש לתאם את הגג עם מחלקת שימור כחלק מהיתר הבניה
13. **צמחיה בוגרת:** בתחום המבנה קיימת צמחיה בוגרת שיש להתייחס אליה במסגרת התכנון המוצע. קיים עץ ברוש בוגר בחזית לרחוב יחזקאל. יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב שתילה של לפחות 5 עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע בחצר המגרש, בתיאום מול מח' שימור.
14. **תשריט:** יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).
15. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. יש להוסיף סעיפי סטיה ניכרת וכן קביעת נספח הבינוי כמחייב לענין שימור המבנה. יש להוסיף סעיף רלוונטי להריסת כל תוספות הבניה המאוחרות הקיימות.
16. **נספח הבינוי:** יש להגיש תכניות המפרטות נכונה את החללים והקמרונות הקיימים במבנה. יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) גם בחזיתות ובחתיכים, בתיאום עם מח' השימור. יש לסמן כל תוספות הבניה המאוחרות הקיימות לפירוק ולהריסה. **תנאים להיתר:** הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
17. **תנאים לטופס 4:** הריסת תוספות הבניה המסומנות בצהוב להריסה במסמכי התכנית והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
18. **תוכנית אב לתחבורה:**
19. יש להציג בתכנית המצב המאושר את תכנית הקו הכחול המאושרת 101-0178129.
20. יש להציג בנספחי הפיתוח והבינוי בתכניות ובחתיכים את גבול תכנית הרכבת הקלה והממשק בין התכניות כולל התחנה התת קרקעית של הרכבת הקלה ולהימנע מחדירה לתחום רצועת הדרך ורצועת המסילה שבתכניות אלו אלא באישור צתא"ל.
21. יש לסמן את יעוד הדרך המוצעת כולל סימון רצועת מתע"ן על פי הגדרות תכנית 101-0178129.
22. יש להשלים בהוראות התכנית את סעיפי הדרך המוצעת שיכללו את ההוראות הבאות: בסעיפי כפיפות התכנית יש לציין כפיפות לתכנית הרק"ל 101-0178129 שתכנית המגורים אינה מבטלת אותה.
23. יש להוסיף בהגדרת מגורים ותחבורה שימושים הנכללים בהגדרת "דרך" "מבני דרך" ומתקני דרך" תחנות להעלאת נוסעים והורדתם ותחנות לתחבורה ציבורית שעל פי חוק התו"ב.
24. הגדרות הדרך המוצעת הינן על פי הגדרות הדרך שבתכנית 101-0178129 וכן התנאים לתאום היתרים מכוחה של התכנית למניעת פגעה במנהרת הרק"ל.

25. יש לוודא שאין חדירה לתחום תכניות הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור מראש ובכתב של צתא"ל. יש לתאם העבודות מראש ולפעול בהתאם להנחיות ובהתחשב בלוחות הזמנים של פרויקט הרק"ל.

26. תנאי להגשת היתרים מכוחה של התכנית יהיה אישור תכנית אב לתחבורה. לא תותר כל עבודה בממשק עם תחנות הרק"ל ומתקניה אלא לאחר אישור מראש ובכתב של צתא"ל.

27. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות הרק"ל וכן שינויים בהם או שינויים היכולים להשפיע עליהם, אלא באישור מראש ובכתב של צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היזם.

28. מגיש התכנית אחראי למניעת פגיעה של עומסי המבנה שבהקמה על ידו, במנהרה ובתחנת הרק"ל. בשלב הגשת היתר הבניה יש צורך בקבלת אישור מראש ובכתב של צתא"ל להיתר, שינתן לאחר בחינה נוספת של עומסי המבנה החדש ושיטת הקמתו למניעת פגיעה בעבודות הרק"ל, במנהרה ובתחנת הרק"ל.

29. לאור הסמיכות של התכנית המוצעת למנהרת הרק"ל יתאפשרו עבודות הקמה אלא רק לאחר סיום הקמת תימוך סופי למנהרה בקטע הסמוך ובדיקה כללית למבנה עצמו, ולוודא שלא ישפיע על המנהרה (מתוכנן לא לפני פברואר 2028).

30. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר, אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים על חשבון.

31. יש לתקן בנספח הבינוי את מיקום המנהרה של הרכבת הקלה במפלסים הנכונים שלה.

32. הערות אגף נכסי עירייה:

33. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה סטנדרטי: 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".

34. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור קונסטרוקטור ליציבות המבנה ולהתאמה לת"י 413 .

35. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, גובה בינוי.

36. בהעדר שצ"פ הסמוך לשטח התכנית לצורך הפניה אליו מי נגר בהתאם לנקבע בתמ"א/

34/ ב/ 4 הוועדה קובעת כי יותרו 15% פנויים משטח התכנית פנויים להחדרה מי נגר.

37. 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.

38. 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: 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.

39. 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.

הערות טכניות

נדרש לסמן בתוכניות את מיקום החתכים
חסר ציון שימושים המבוקשים בכל מפלס כולל קומת מרתף והמסחר.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מרום אנה	אדריכלית	5.5.24	

מספר סידורי: 22

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1232859	יעקוב נטלה	לוי טלי מזל	ועדה מקומית	10.04.24
רחוב, שכונה:				
רחוב דוד ניב 16, פסגת זאב, ירושלים				

גוש	חלקה	בשלמות
31338	37	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 3

מטרת התכנית: הכשרת יח"ד חדשה ודיורית והרחבת יח"ד קיימת ברחוב דוד ניב 16. הוראות התכנית: - קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה א' לדירה 3 ותוספת יחידת דיור + דיורית עבור דירה זו. - הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשטח ל – 2,563.41 מ"ר, מתוכם 2,364.02 מ"ר שטחים עיקריים (2,164.13 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 199.89 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 199.39 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. - הגדלת מס' יחידות הדיור מ – 23 יח"ד מאושרות ל – 24 יח"ד ודיורית אחת. - קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה. - קביעת הוראות בגין חזית מסחרית. - קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה.
--

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

	לקרקע				
מגורים ב'	2,364.02	100	1,508.06	25	156.7% בניה מירבי
סה"כ		100	1,508.06		
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 7 קומות מעל שדרות משה דיין. בקומת הקרקע במשה דיין חזית מסחרית וקומת מחסנים ומעליהן 6 קומות מגורים, 2 קומות מעל רחוב דוד ניב, 23 יח"ד. בבניין סגירת מרפסות בלי הסדרה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 231449 משנת 2016 (סמכות מקומית) קבעה את שטח המגרש בייעוד מגורים עם חזית מסחרית וזיקת הנאה מצפון המגרש. <u>מטרת התכנית:</u> השלמת קומת גג לשם הרחבת יחידת דיור אחת בקומה שמתחתיה. 1. קביעת שטחי הבניה בשטח ל 3,323.71 מ"ר כוללים, מתוכם 2,558.74 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה, 400 מ"ר שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת ו-364.97 מ"ר שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת. 2. 23 יח"ד, 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. תכנית 8303 משנת 2003 קבעה את שטח המגרש בייעוד מגורים עם חזית מסחרית ושטח עם זכות מעבר לציבור. מטרת התכנית: תוספת בניה לדירה 16, תוספת ליח"ד של 65 מ"ר (45 מ"ר עיקרי ו 20 מ"ר שירות למחסן) מספר קומות מירבי יהיה 7 קומות. תכנית 3398 משנת 1990, מגרש 514 (6). מאושרות 23 יח"ד, 2,400 מ"ר למגורים + 200 מ"ר למסחר ו – 200 מ"ר שטחי.עזר. 6 קומות מגורים מדורגים מעל קומה מסחרית עם מעבר מקורה.					
היתרים:					
1992/0508.00 – הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת מסחר עם חניה, 2,398.52 מ"ר. 23 יח"ד.					
2016/0615.00 – תוספת בניה על הגג ליח"ד 23 בשטח 226.54 מ"ר.					
עבירות בניה:					
2016/0615.00 – סטיה מהיתר הבניה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
סג. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. סד. התייחסות לתכנית הבניה: לא לציפוף. ניתן להוסיף 50% שטחי בניה מירביים מהשטח העיקרי המאושר, אך ללא תוספת יח"ד. סה. תקן חניה עירוני – גבוה.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					

תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1232859 – רח' דוד ניב 16, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור ותוספת 2 יח"ד, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים שנקבע בתכנית 231449 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 37 בגוש 31338, מודבר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח חלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 37 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1364/2010 הרשומה מתאריך 04.11.2012. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		התכנית חורגת מהמדיניות בנושא תוספת יח"ד. התכנית מציעה הרחבות דיור ללא פתרונות אוורור.

	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
לא מוצע פתרון חניה על פי התקן.		תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

1. יח"ד מוצעות בשטח שאינו ראוי למגורים וללא פתרונות אוורור ואור וללא מתן פתרון חניה על פי תקן.
2. הדיורית המוצעת בשטח של 53.38 מ"ר ועם כניסה נפרדת מיח"ד החדשה המוצעת. על פי נוהל דיורית, שטח דיורית יהיה בין 25-50 מ"ד בלבד כאשר הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארכת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות.
3. התכנית החלה במקום 231449 היא תכנית בסמכות מקומית. לכן, בתכנית חדשה, ניתן להוסיף שטחי בניה לשם הרחבת יח"ד קיימת עד 140 מ"ר מכוח **סעיף 62(א)(א) 12** לחוק התו"ב. לא ניתן להוסיף שטחי בניה ליח"ד חדשה ודיורית בתכנית בסמכות הועדה המקומית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין	סטודנטית מחלקת התכנון	27.5.24	

מספר סידורי: 23

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1324854	בן שמש לירן	קלפר ארז	ועדה מחוזית	05/05/2024
רחוב, שכונה:				
ראובן 12, גאולים - בקעה				

גוש	חלקה	בשלמות
30015	62	כן

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

מטרת התוכנית: חידוש תוכנית מס' 0663641 שאושרה בשנת 2021 בה נקבע סעיף פקיעת תוקף ל-3 שנים מיום אישורה, ככל שהתוכנית לא תמומש בתוך פרק זמן של שלוש שנים המצב התכנוני ישוב להיות כפי שהיה טרם תוכנית זו. מטרת התוכנית 663641 היא שינוי ייעוד מ-שטח למוסד ל-מגורים, הגדלת המבנה ל-4 קומות ותוספת יח"ד לסה"כ 9 יח"ד תוך שימור ושיפוץ המבנה. עיקרי הוראותיה: 1. חידוש תוכנית מס' 663641 אשר פג תוקפה לעוד 2 שנים ו-עד 2026. 2. הוראות תוכנית מס' 66341 ימשכו לחול בתוכנית זו.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	9	1,148.64	100	1,855	אין תוספת זכויות מתוכנית מאושרת
סה"כ	9	1,148.64	100	1,855	
תיאור המצב הקיים					
המבנה ממוקם בצומת אפרים וראובן. מבנה לשימור בן 3 קומות. שימש בעברו כמוסד סיעודי לקשישים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
- תוכנית 663641 משנת 2021-שינתה את ייעוד המגרש מ-שטח עבור מוסד ל-מגורים, הגדלת קומות בניה ל-4 קומות הכולל 9 יח"ד, שינוי קווי בניין וקביעת הוראות שימור ושיפוץ המבנה. - תכנית המתאר לירושלים משנת 1959 ייעדה את המגרש ל"אזור מגורים 1" - תכנית המתאר לשכונה 3770 ייעדה את המגרש ל"מקום מוסד" בשנת 1999. המבנה מסומן כמבנה לשימור וככזה אין להרוס את החזיתות שלו על פי הגדרות התכנית.					

● תכנית 10227 משנת 2005 שנתה קווי בניין בחזיתו האחורית, בסמכות מקומית.			
היתרים: 1989/415.02 הופק בשנת 2006, תוספת בניה לבניין 1989/415.03 הופק בשנת 2007, שינויים בבניין קיים 1989/415.04 נפתח תיק רישוי בקשה מתוקף תוכנית 663641, לא הופק היתר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
הבית נבנה באופי ובסגנון בו נבנו בתים כמותו במרחב הבינוי הערבי החדש בדרום העיר. חשיבותו נובעת הן בשל היותו חלק מסגנון התואם את תקופתו ומשקף את אופי החיים של תושבי השכונה על מגוון שייכותיהן והן בהיותו חלק מאנסמבל הסגנונות הקיים בשכונה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
סו. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים לשימור על פי תוכנית מפורטת סז. תכנית שכונתית- תכנית האב בקעה מגדירה אזור זה כמתחם A – מרקם לשימור. ניתן להציע 90-120 אחוזי בניה בהתאם הנחיות שימוריות הגוברות על אחוזי הבניה. הבניין מסווג לשימור ב'. סח. תקן חנייה עירוני-גבוה ע"פ תוכנית 5166 ב'			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר- חידוש תוכנית		
מבני ציבור			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הערה: חו"ד אינן נדרשות מאחר ומדובר בחידוש תכנית מאושרת.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	ל"ר-חידוש תוכנית מאושרת	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מציעה חידוש תוכנית מס' 663641 אשר פג תוקפה בתאריך 05.06.2024. לתוכנית נפתח תיק רישוי משנת 2023 אך לטענת המגישים עקב שינוי הבעלים ובגין המלחמה טרם הופק לה היתר. תשריט, תקנון ונספחי התוכנית המאושרת ימשכו לחול בתוכנית זו. יקבע בהוראות התוכנית סעיף 7.2 תוקף למימוש התוכנית 2 שנים מיום אישורה, באם לא תמומש יפוג תוקפה. בתקנון התוכנית, יש לתקן בדברי ההסבר לתוכנית ולשנות את המילים "מאריכות את תוקף התוכנית לחמש שנים נוספות" ל-"שנתיים נוספות" כפי שמוצע בסעיף 7.2 מימוש התוכנית.
2. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
3. 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
הלל לאה			

מספר סידורי: 24

זיהוי התכנית				
מספר התכנית :	מגיש התכנית :	עורך התכנית :	סמכות :	ת.עמידה :
1249572	חדר אחמד	עומר מוהנד	ועדה מחוזית	03/04/2024
רחוב, שכונה :				
שדרות דב יוסף – שכונת בית צפפה				

גוש	חלקה	בשלמות
30278	90	לא

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

התכנית מציעה הקמת שני בניינים בני 10 קומות בשימוש מעורב מגורים, מסחר, תעסוקה ומשרדים, להלן : 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה וייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. 2. הוראות בינוי בגין הקמת 2 בניינים בני 10 קומות (בניה נפחית) ב 2 תאי שטח נפרדים (קומת קרקע מסחר קומה מעל למשרדים והשאר מגורים). 3. קביעת זיקת הנאה לרכב (ת.ש 3). 4. קביעת קווי בניין חדשים. 5. קביעת מספר יח"ד מירבי לסה"כ 58 יח"ד - 29 יח"ד בכל מבנה. 6. קביעת הוראות חנייה. לחניון תת"ק. גישה מוטורית מזיקת הנאה לרכב בחזית אחורית. 7. קביעת שטח בנייה ל – 14835 מ"ר מתוכם : ת.ש 1 א. מגורים : 3307 מ"ר שטח עיקרי ו- 517 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 2828 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. ב. מסחר : 360 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת ג. תעסוקה : 425 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת ת.ש 2 א. מגורים : 3413 מ"ר שטח עיקרי ו – 530 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 2657 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. ב. מסחר : 384 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. ג. תעסוקה : 414 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. 8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה. 9. קביעת הוראות בגין הריסה. 10. קביעת הוראות בדבר עצים בוגרים. 11. 20% מיחידות הדיוור יהיו דירות קטנות עד שטח מירבי 80 מ"ר. 12. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 13. קביעת השימושים המותרים בשטח למגורים, מסחר, תעסוקה ומשרדים.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע
		מ"ר	%	
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		82.42	5.27	
מגורים מסחר ותעסוקה	סה"כ 58 יח"ד ת.ש 1 : 29 ת.ש 2 : 29	1482.89	94.73	9350 סה"כ ת.ש 1 : 4609 ת.ש 2 : 4741
				ת.ש 1 : 527 מגורים : 50 מסחר : 59 תעסוקה :

ת.ש.2: מגורים : 520 מסחר : 51 תעסוקה : 55					
סה"כ		100	1565.31		
תיאור המצב הקיים					
רוב השטח ריק מבינוי. משמש בחלקו למגרש שטיפת רכבים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3365 משנת 1992 אשר ייעדה החלקה לאזור מגורים 5. התכנית אישרה הסדרת ייעודי קרקע בשכונת בית צפפה. לשטח התכנית המוצעת נקבעו בינוי עד 2 קומות 50% בניה מרבים. תכנית 209593 רכבת קלה – ציר ירוק.					
תכנית 1152834 משנת 2023 אשר ייעדה את החלקה למגורים ד'. התכנית הציעה מבנה מגורים בן 10 קומות מעל קומות תת"ק לחנייה (בת.ש 1 בלבד בתכנית המוצעת – המגרש הצפוני). התכנית לא קודמה. תכנית 333278 משנת 2017 אשר ייעדה את שטח התכנית המוצעת ואת החלקות בחזית אחורית כמתחם כולל עבור 3 מבני מגורים שוצ"פ. התכנית לא קודמה.					
היתרים : הוגשו בקשות לשימוש חורג לטובת שטיפת רכבים. הבקשות נסגרו.					
עבירות בניה : לא צוינו במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
סט. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני. ע. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 8 קומות 280-320 אחוזי בנייה. עא. תכנית שכונתית – תכית אב שכונת בית צפפה. בינוי עד 6 קומות 240% בניה מרבים. מדיניות רק"ל – ציר ירוק – בניה נפחית עד 1.5 דונם. עב. תקן חנייה עירוני - בינוני					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
אחרת		ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	לא	לא			
מבני ציבור	לא	לא	בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון		
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל

אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 5 מונה תדפיס תשריט 5 2בניינים בני 10 קומות בשימוש מעורב, דב יוסף בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30278/90 העתק רישום פנקס זכויות, בבעלות פרטית. הערה על הפקעה 5 ו7 י.פ. 7933 מיום 3.9.18. הערות הנכסים א. בחלקה 70 הופקעה רצועה צרה ממזרח. יש לוודא כי שטח זה אינו נכלל בתחום התכנית. (ע"פ GIS נראה כי שטח זה לא נכלל בתחום התכנית) ב. במידה ותדרשנה הפרשות לצרכי ציבור הן תהיינה בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. הפרשות אילו ייחודו לרשות המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת שני בניינים בני 10 קומות ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית 3365 לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה. התכנית חלה על חלק מחלקה 90 בגוש 30278, מדובר בגוש מוסדר. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש להוסיף/לתקן לתקנון : איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן : "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו." - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן : "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו." יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר : - בחלקה 90 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1564/2004 הרשומה מתאריך 13.09.2010. בנוסף קיימת תצ"ר מס' אליפסה 874/2020 הכשרה לרישום מתאריך 03/2021. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום 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 לתב"ע 1249572, בית צפפא [חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 5 ולגרסת תשריט מוצע 5 מתאריך 29.1.2024] 1. המקום : בית צפפא, אזור א-דהרה, ברח' דב יוסף, גוש 30278 חלק מחלקה 90. שטח התכנית 1.565 דונם. 2. מצב סטטוטורי : במקום חלה תכנית 3365 המייעדת את השטח למגורים 5 (50% בנייה, 2 קומות). לפי המצב המאושר ניתן לבנות 7 יח"ד ב-741 מ"ר עיקרי למגורים. המגרש פנוי, למעט סככה קיימת במרכז השטח. 3. מצב מוצע : • שינוי יעוד לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה – תאי שטח 1-2 בשטח כולל בסך 1,483 מ"ר (תא שטח 1 בשטח 725 מ"ר ותא שטח 2 בשטח 758 מ"ר); ולייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת – תא שטח 3 בשטח 82 מ"ר. • הריסת הסככה הקיימת והקמת שני בניינים חדשים בני 10 קומות, בהן קומת קרקע בחזית ציר הרק"ל ברח' דב יוסף תשמש למסחר, קומה 2 לתעסוקה ומשרדים, וקומות 3-10 למגורים, וכל זאת מעל 4 קומות ת"ק לחניה ומחסנים. • במרכז השטח בין שני הבניינים המוצעים מוצעת זיקת הנאה למעבר רכב, לצורך גישה מהמגרשים ומרח' א-דהרה שממערב אל ציר הרק"ל בדב יוסף. • מוצעות סה"כ 58 יח"ד – 29 יח"ד בכל בניין. מדובר בתוספת של 51 יח"ד על המאושר. צפיפות הבינוי המתקבלת היא 39 יח"ד לדונם נטו. • מוצע שטח כולל בסך 14,835 מ"ר, מתוכם 8,303 מ"ר שטח עיקרי. שטח עיקרי למגורים 6,720 מ"ר, לתעסוקה 839 מ"ר ולמסחר 744 מ"ר. מדובר בתוספת שטח עיקרי בסך 7,562 מ"ר. 4. הערכת התכנית : 1. ראשית בטרם אתייחס לנתוני התכנית עצמה, אנו סבורים שיש לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית. זאת הזדמנות להחיות את כל המתחם הסמוך לתחנת הרק"ל העתידית "איחוד הכפר". לפיכך יש להרחיב את גבולות התכנון כך שיכללו את שאר שטח חלקה 90, ואף לכלול את חלקה 89 הסמוכה מצפון. בהקשר זה יש לציין כי בשנת 2015 הוחל בקידום תכנית על שטח כל חלקה 90 (תב"ע 333278) אך היא נגנזה. אולם כיום בשל עדכון מדיניות הבנייה לאורך צירי הרק"ל ניתן לבחון מחדש תכנית על כל החלקה וכן על חלקה 89 כאמור לעיל. הכללת כל השטח המדובר בתחום תכנית	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

אחת תאפשר מתן זכויות בנייה גבוהות יותר ופיתוח מרחב ציבורי איכותי יותר, לרבות הפרשת קרקע לצרכי ציבור, אשר ניתן יהיה למקם בצד האחורי של החלקה ממערב. 2. במידה והתכנית מקודמת במתכונת המוצעת, יש לציין כי מפרוגרמה שנערכה לאחרונה עבור שכונת בית צפא עולה כי המחסור העיקרי בשכונה הוא בתחום מעונות היום ושצ"פים. בנוסף לכך, במסגרת חוות דעת לתכניות שונות המקודמות בסביבת התכנית המוצעת, המלצנו על הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים שונים, כגון שתי כיתות גן ילדים, דירה לבעלי מוגבלויות, וכן שימושי קהילה ורווחה. 3. לאור האמור לעיל, יש להקצות שטח ציבורי בנוי עבור אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 441 מ"ר וחצרות צמודות בשטח 305 מ"ר. יש למקם את השטח הציבורי בקומת הקרקע. ניתן לקרות עד 75% משטח החצרות. 4. בינוי ומיקום השטח הציבורי הבנוי יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור ומנח"י. 5. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 6. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין". 7. 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.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
בניה נפחית בהתאם למדיניות רק"ל	תכנון נקודתי ולא כוללני על כל שטח החלקה	התאמה לחזון העיר
חזית מסחרית ושטחי תעסוקה		כלכלת היישוב/ הרשות:
ל"ר		השפעות חברתיות:
חנייה מוסדרת בתת הקרקע		תשתיות ותחבורה:
גובה הבינוי המוצע תואם לרק"ל		סביבה ונוף:
		אחר:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. כפי שכבר צויין בהחלטת הוועדה המקומית במסגרת תכנית 1152834 שלא קודמה- התכנית בנדון מציגה תכנון על חלק מחלקה 90 גוש 30278. מאחר ומדובר על חלקה אחת היה ראוי שהתכנית הייתה מקודמת על כל שטח החלקה תוך הצגת תכנון כולל. יחד עם זאת, מאחר וקידום התכנית בנדון על חלק מהחלקה לא צפוי למנוע קידום של תכנית בחלק הדרומי של החלקה, ניתן לאפשר את קידום התכנית בנדון.
2. התכנית חלה על חלק מחלקה 90 בגוש 30278, מדובר בגוש מוסדר. מכיוון שהתכנית חלה על חלק מחלקה 90 ויוצרת את תאי שטח 1-2, יש לערוך את תכנית זאת כתכנית לאיחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה.
3. במידה ותידרשנה הפרשות לצרכי ציבור הן תהיינה בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. הפרשות אילו ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
4. יש לשנות את ייעוד הקרקע מ"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" וזיקת הנאה למגורים עם זיקת הנאה לרכב.

פרוגמה לצרכי ציבור :

5. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, יש להקצות שטח ציבורי בנוי עבור אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 441 מ"ר וחצרות צמודות בשטח 305 מ"ר. יש למקם את השטח הציבורי בקומת הקרקע. ניתן לקרות עד 75% משטח החצרות.
6. בינוי ומיקום השטח הציבורי הבנוי יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור ומנח"י.
7. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייחודו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
8. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".

תנועה וחנייה :

9. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום המגרש ועפ"י תקן.
10. נדרשת בחינה מול תושבי"ה בנוגע לפתרונות מתן חניה תפעולית לפריקה וטעינה ו/או מציאת פתרון חלופי לנושא הנ"ל בסביבת התכנית.
11. בתיאום מול תושבי"ה, יש להציג בנספח הבינוי באופן ברור את תכנון הגישה מכביש סטטוטורי ועד לכניסה לחניון, תוך התייחסות לזיקת ההנאה המאושרת בתכנית הסמוכה ממערב מס' 600700.
12. יש לקבל חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.

איכות הסביבה :

13. בשל מיקום התכנית בקרבה לדרך דב יוסף, יש להגיש מסמך סביבתי בנוגע למטרדי רעש ואיכות אוויר מתחבורה לשימושים המבוקשים. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום ואישור מח' איכות הסביבה בנוגע למסמך הסביבתי.
14. מאחר ובתחום התוכנית היו קיימים בעבר שימושים שונים לשטיפת רכבים מכונאות ואחסון חומרים שונים, יש לקבוע כי תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת סקר היסטורי על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה והכנת תכנית דיגום במידת הצורך, ואישור הסקר ותכנית הדיגום על ידי המשרד להג"ס מחוז ירושלים.
15. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
16. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור מח' איכות הסביבה.

כללי :

17. כחלק מהפיתוח של המרחב בין הרכבת לתחום התכנית תפותח מדרכה בשטח של 3.5 מ' רוחב ויפותח כל השטח בין הכביש לחלקה.
18. לא יותר ניווד שטחים משטחים מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
19. לא יותר ניווד שטחים משטחים שאינם למגורים למגורים.

20. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה.
21. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
22. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרגות ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרגה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
23. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתחום התכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי לפתיחת תיק היתר בנייה.
24. **עצים:** יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינות).
25. גובה הגדרות סביב מגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ' כלפי חלקות הסמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. כלפי החזית המסחרית לא תותר הקמת גדרות.
26. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, איכות סביבה, תברואה, חשמל, רשות עתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע כבישים ומדרגות, אדריכל העיר, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תכנון ותנועה, שפ"ע עצים גנות.
27. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
28. 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 טכניים:

יש להוסיף/לתקן לתקנון:

איחוד וחלוקה:

29. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.
30. במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו."
31. במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו."
- יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

תנאים בהליך הרישוי:

32. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

בדיקה מול תצ"ר:

33. בחלקה 90 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1564/2004 הרשומה מתאריך 13.09.2010. בנוסף קיימת תצ"ר מס' אליפסה 874/2020 הכשרה לרישום מתאריך 03/2021. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל.
34. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתמת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אפי זלצמן	בוחן תכניות	30.5.24	אפי זלצמן

מספר סידורי: 25

מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סוג תכנית:
481ב	עיריית ירושלים מנח"י באמצעות מוריה	שחר אדריכלים	תכנית בינוי

גוש	חלקה	בשלמות
30246	7	כן
30246	5	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה הריסת מבנה בית ספר "דקלים" מצפון החלקה ומבנה גן ילדים קיים מדרום והקמת מבנה חדש.

תיאור תכנית בינוי

מצב קיים:

התכנית ממוקמת ברחוב בר כוכבא בשכונת הגבעה הצרפתית. בתחום החלקה מצפון קיים מבנה בן 2 קומות המשמש לבית ספר לחינוך מיוחד בשטח של כ 1218 מ"ר ומבנה גן ילדים מדרום. בית הספר תוכנן במקור כיסודי ובו 12 כיתות לימוד. שטח החלקה 5794 מ"ר.

מצב מוצע:

על מנת להתאים את צורכי בית הספר לחינוך מיוחד נדרש להרחיבו משמעותית ועל מנת להגיע לתכנון מיטבי התכנית מציעה הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנה חדש בן 5.5 קומות כלפי רחוב בר כוכבא ו 3.5 קומות כלפי חזית מערבית. סה"כ שטח מירבי מוצע כ 4020 מ"ר 69%. התכנית מציעה 18 כיתות לימוד, משרדי הנהלה, חדרי טיפול וחדרי ציוד, אולם רב תכליתי. על גג המבנה מוצע מגרש ספורט.

תכניות חלות במקום

תכנית 1541א משנת 1983 תכנית מתאר שכונתית הכפופה לתכנית מתאר המייעדת את המקום לשטח למבני ציבור. התכנית לא קובעת הוראות לעניין מס' קומות או קווי בניין. התכנית קובעת שימושים ומס' יחידות כגון : 12 כיתות לימוד, 2 כיתות גן, בית כנסת 1, אך היא לא קובעת שטחי בניה עבור כל השימושים הללו.

תכנית 5061 משנת 2003 מקזזת שטח לטובת חלקה 8 ביעוד מתקן הנדסי.

היתרי בניה

קיימת בקשה להיתר בת.ב. 71/723 מאושרת ע"י הועדה המחוזית עבור 24 כיתות לימוד. בפועל נבנו 12 כיתות לימוד. שטחי בניה מאושרים: גן ילדים – 225.10 מ"ר, בית ספר – 3072.81 מ"ר, סה"כ 3291.91 מ"ר. בפועל מומשו רק 1708 מ"ר.

קווי בניין – התכנית מציגה קו בניין כלפי חזית מזרחית 6 מ' עפ"י תיק קווי בניין שהוגש (קו בניין נקבע בהתאם לרוזטה מתכנית 1541א).

חוות דעת גורמים

מדיניות תכנון – הסכמת המחלקה לתכנית בכפוף לתוספת טבלה ובה שטחי חצרות, אולמות ספורט, גגות, מרפסות ומרחבי שהייה. יש למצוא פתרון חלופי לתלמידים בתקופת הביצוע.

מבני ציבור – התכנית מאושרת.

חניה – התכנית מציגה מקומות חניה מחוץ לגבול החלקה. נושא החניה יבחן בשלב היתר בניה.

עצים – התכנית מציעה עקירת עצים רבים. תנאי לקבלת ההיתר יהיה הגשת סקר עצים ובחינת נחיצות עקירת העצים הבוגרים.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

- התכנית מוגשת בלב שכונת הגבעה הצרפתית ובתחום בית ספר דקלים קיים אשר משמש כבית ספר לחינוך מיוחד. לאור הצפי לגידול האוכלוסייה בשכונה אשר עוברת תהליכי התחדשות עירונית והצורך בשטחים לטובת חינוך מיוחד, מציעה התכנית הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש תוך יעול שימוש בקרקע הקיימת והגדלת שטחים לטובת חינוך מיוחד, הועדה רואה בחיוב קידום התכנית.
1. התכנית תציג טבלה של שימושים והשטחים של כל פונקציה כגון: מס' כיתות לימוד, שטח כיתות, שטחי חצרות וכו'.
 2. חניה – התכנית מציגה מקומות חניה מחוץ לחלקה. נושא החניה יבחן בשלב היתר בניה. תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף תושי"ה.
 3. עצים – התכנית מציגה עקירת עצים רבים בתחום החלקה. נושא העצים יבחן בשלב היתר בניה והצורך בעקירת עצים בוגרים. תנאי לקבלת ההיתר יהיה הגשת סקר עצים.

4. קווי בנין – התכנית תציג קו בניין של 3 מ' לכל הפחות כלפי חזית מערבית הפונה למגרש ביעוד של מתקן הנדסי ובכפוף לחוו"ד של איכות הסביבה וחברת החשמל בשלב ההיתר בדבר הצורך בשמירת מרחק מינימלי ממגרש של מתקן הנדסי. יתר החזיתות הפונות לדרך ויעוד שצ"פ ניתן לאפשר קו בניין אפס.

5. תשתיות – ככל ויידרש הקמת חדר טראפו, ימוקם בתת הקרקע ויבחן בשלב ההיתר. יתר התשתיות ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות ללא נצפות לרחוב ויבחנו בשלב היתר בניה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אילנה מכחל			

מספר סידורי: 26

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1257104	זיו עשור אורית אורלי	גלר דינה	ועדה מקומית	15/10/2023
רחוב, שכונה:				
משעול היערה 19, רמות				

גוש	חלקה	בשלמות
30726	50	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית: הרחבת יח"ד קיימת, תוספת קומה ותוספת בריכת שחיה. הוראות התכנית: - קביעת בינוי להרחבת יחידת דיור קיימת - הגדלת שטחי הבניה מ – 200 מ"ר וקביעתם ל – 407 מ"ר כוללים. מתוכם 283 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, ו – 48 מ"ר שטחים עיקריים ו- 76 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת קווי בניין מרביים. - הגדלת מספר הקומות משתי קומות ל – 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת הוראות למתן היתר בניה. - קביעת הוראות בגין עצים לשימור / העתקה / עקירה. - קביעת הוראות בגין הריסה. - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית תקודם בהתאם לסעיף 62 א 14 המאפשר להוסיף 50 אחוז תוספת זכויות מסך הזכויות המאושרות בבניין – לצורך כך יש להציג חישוב שטחים של השטחים המאושרים בבניין ולאפשר תוספת של עד 50 אחוז שטחי בניה מרביים, בתיאום עם מחלקת התכנון. בתחום החלקה ישנם מספר עצים בוגרים אשר מחוץ לבינוי המוצע בתכנית. יש לסמן את העצים לשימור, ולא לעקירה. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף עצים

לשימור.

תנאי להפקדת התכנית הוא השלמת סקר עצים.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר הקמת בריכה, בחזית האחורית בלבד, במרחק של 1 מ' מגבול המגרש האחורי ועד 3 מ' מגבול מגרש צידי, בהתאם למדיניות מהנדס העיר לבריכות פרטיות.

תנאי להיתר הוא אישור הרשות לאיכה"ס לתכנון הבריכה והמערכות הנלוות לה.

לאור מיקום התכנית על גבול אתר טבע, יש להטמיע את ההנחיות הבאות בהוראות התכנית:

לא תותר פריצה של דרכי גישה חדשות בשטח הטבעי.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תשריט סביבתי לשלב ההקמה אשר יציג בין היתר את דרכי הגישה לכלים הנדסיים, גידור זמני לשמירה על עצים ומניעת דרדרת לשטחים הפתוחים, מיקום מערומי פסולת ועוד, בהתאם להנחיות המחלקה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית לניהול מי נגר לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין תכנון תאורה בגבול השטח הפתוח

יש להוסיף לסעיף 4.1.2 ו' כי העיצוב האדריכלי (לרבות המעקה, חלונות וסוג אבן), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שניתן.

יש לקבוע את הצבת המתקנים הטכניים בחלל גג הרעפים בלבד ולא תותר התקנת מערכות על קירות המבנה או על גג הרעפים- נושא זה יקבע בסטיה נכרת.

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.

יש להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות.

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.

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 והבניה תשכ"ה 1965.

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

הערות טכניות סעיף 1.4 – יש להוסיף לפי סעיף בחוק יש לתקן סעיף 1.7 – הוראות התכנית לציין מספר עמודים, תאריך עריכה ותאריך יצירה. תשריט מצב מוצע- יש לציין תאריך עריכה ותאריך יצירה תשריט מצב מאושר- יש לציין את מספר המגרש בתכנית המאושרת.	
החלטה 1. לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת מגיש התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית החורגת ממדיניות התכנון של הוועדה מאחר ושטח התכנית מוגדר כאזור לא לציפוף. בהתאם למדיניות תותר תוספת של 50% מעבר למותר בתכנית המאושרת. 2. בתכנית 2644 אושרו 200 מ"ר ובתכנית שבעניינו מוצעים שטחים עיקריים בהיקף של 331 מ"ר שהינם תוספת מעבר ל 50% המותרים בהתאם למדיניות. 3. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לדחות את התכנית. 4. ככל ושטחי הבניה יצומצמו בהתאם למדיניות לתוספת שטחי בניה עד 50% מהמצב המאושר, ניתן יהיה לקדם התכנית בסמכות הוועדה המקומית.	21/01/2024
החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי.	07/01/2024
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים וההרחבה המוצעת. בתחום החלקה ישנם מספר עצים בוגרים אשר מחוץ לבינוי המוצע בתכנית. יש לסמן את העצים לשימור, ולא לעקירה. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף עצים לשימור / העתקה / עקירה. יש לקבל חו"ד אגף שפ"ע גננות לעניין העצים בתחום התכנית. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו – איכות הסביבה ואגף תושבייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל	29/11/2023

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 : יש לתקן בדברי ההסבר את מספר היתר הבניה המאושר. יש לציין כי המבנה נבנה בחצאי מפלסים ומטרת התכנית ליישר למפלסים שלמים. יש לתקן סעיף 1.7 – הוראות התכנית לציין מספר עמודים, תאריך עריכה ותאריך יצירה. תשריט מצב מוצע לציין תאריך עריכה ותאריך יצירה. 4.1.2 ג – יש לציין כי החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת היתר בניה. 4.1.2 ה יש להוסיף סטיה ניכרת לעניין גובה הבניין. 5 טבלת זכויות והוראות בניה – יש לתקן את שטח תא שטח 1 באופן שיהיה זהה לשטח התכנית בטבלה 3.2 במצב המוצע. בנספח הבינוי, יש להציג הפרדה בין בינוי מוצע לקיים. יש לסמן באדום את התוספות המוצעות, כולל את גרמי המדרגות. תשריט מצב מאושר, יש לציין את מספר המגרש בתכנית המאושרת.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 15.5.2024, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים.

בהחלטת הוועדה נקבע כי תנאי להפקדת התכנית הוא השלמת סקר עצים.

התכנית מסמנת שלושה עצים לכריתה, כאשר בהחלטת הוועדה נקבע כי יש לסמן לשימור את העצים שהם מחוץ לתחום הבנייה.

סקר עצים נדרש רק כאשר קיימים בחלקה חמישה עצים ומעלה. בבירור מול האדריכל הובהר שמדובר בעצים שאין צורך לסמן לשימור.

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,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש למחוק מהחלטת הועדה מיום 15.5.2024 את שני הסעיפים לעניין סימון עצים לשימור והשלמת סעיף עצים לשימור בהוראות התכנית, והשלמת סקר עצים: 1. יבוטל סעיף מספר 2 הקובע "בתחום החלקה ישנם מספר עצים בוגרים אשר מחוץ לבינוי המוצע בתכנית. יש לסמן את העצים לשימור, ולא לעקירה. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף עצים לשימור." 2. יבוטל סעיף מספר 3 הקובע כי "תנאי להפקדת התכנית הוא השלמת סקר עצים". 3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15.05.2024 ימשיכו לחול.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמה מילר	מתכנת ערים	26.5.2024	

מספר סידורי: 27

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1238633	נקי שלמה ידידיה	ראם מרים	ועדה מקומית	20/02/24
רחוב, שכונה:				
אשר גולאק 10 , נוה יעקב				

גוש	חלקה	בשלמות
30645	11	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

שינוי הוראות בינוי לעניין שלבי ביצוע וקביעת קו בניין למרפסות. 1. שינוי הוראות בינוי לעניין שלביות ביצוע בתכנית המאושרת. 2. קביעת קו בניין למרפסות.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים: התכנית קובעת קו בניין שאינו תואם לבינוי המאושר בתכנית 6743' או לתוספת המרפסות המוצעת בתכנית. יש לתקן את קווי הבניין המסומנים בתשריט לשני קווי בניין, אחד לבניין הקיים + התוספות המאושרות ולקו בניין למרפסות מוצעות. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר תוספת מרפסת בשטח של עד 14 מ"ר לכל יח"ד. 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. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל

השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות סעיף 1.4 סוג התכנית – יש לתקן לתכנית מתאר מקומית. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים. סעיף 7.1 – שלבי ביצוע. יש לתקן כמפורט לעיל.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך ה – 15.05.24, החלטת הועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים. בהחלטת הועדה נקבע כי תותר תוספת מרפסת בשטח של עד 14 מ"ר לכל יח"ד. מאחר והתכנית הנ"ל מבקשת לקבוע קו בניין חדש למרפסות ולשנות הוראות בינוי, ללא תוספת או שינוי בשטחי הבניה המאושרים, ולכן לא ניתן לקבוע במסגרת התכנית שתותר תוספת מרפסות עד 14 מ"ר. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר			
		להפקיד את התכנית בתנאים	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:			
1. סעיף 2 בהחלטת הוועדה: יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר תוספת מרפסת בשטח של עד 14 מ"ר לכל יח"ד, יתוקן באופן הבא: יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר תוספת מרפסת (גזוזטרה) בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד.			
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 15.05.24 ימשיכו לחול.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין			

מספר סידורי: 28

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1184670	ויינרב סטיבן צבי	קטורזה יצחק	ועדה מקומית	30/03/2023
רחוב, שכונה:				
רמת הגולן 48, רמת אשכול				

גוש	חלקה	בשלמות
30245	189	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:
תוספת יח"ד 1 בקומת מרתף עפ"י החלטת ועדה מיום 03/05/2023.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
03/05/2023	מאחר שהתכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: שטח יח"ד – התכנית מציעה תוספת שטח של כ 138 מ"ר ליחידה הקיימת ובכך מכפילה את שטח היחידה, סה"כ שטח הדירה לאחר ההרחבה כ-280 מ"ר. שטח הדירה המתקבל אינו אופייני ליחידות הטיפוסיות בבניין ובשכונה בכלל (בניה רוויה), ומהווה תמריץ לפיצול יח"ד בעתיד. יש להציע בקומת המחסנים יח"ד נפרדת ולא הרחבה של יח"ד קיימת, תוך עמידה בתקנות דירת מרתף. הוועדה המחליטה לתת פטור מתוספת מקומות חניה לאור העובדה שלא ניתן להציע מקום חניה בחלקה שכבר הוסיפה קומות ויחידות דיור בבניין מכוח תמא 38. גבול התכנית - התכנית מציעה גבול חלקה שונה מהגבול המוצג במערכת הממ"ג. יש ליישב את הפער בתיאום עם מחלקת מידע תכנוני. חלק מהחלקה ביעוד דרך, ולפיכך נדרש לקבוע בהוראות התכנית סעיף הפקעה ותנאי לרישום תצ"ר, בתיאום עם מחלקת נכסים. עצים – התכנית מציעה עצים לשימור / עקירה אשר אינם נוגעים להרחבה בתת הקרקע. על כן נושא העצים יתואם מול אגף שפ"ע בשלב היתר בניה. אוורור – אוורור הקומה החדשה בתת הקרקע יהיה בהתאם לתקנות ויבחן בשלב ההיתר. הערות גרפיות להציג שטח יח"ד קיימת + ההרחבה המוצעת עבור אותה היחידה. להתאים מפלסי הקרקע בין החתכים לבין הפיתוח בצמוד לחפירה המבוקשת. מאחר והתכנית אינה קובעת קווי בניין חדשים יש להסיר סעיף 2.2.3 קביעת קווי

בניין מהוראות התכנית. חו"ד גורמים – יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות : מידע תכנוני. התכנית תיערך במחלקה לבקרת תכניות. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה : לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור ירישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה	
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 03/05/2023, החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים. במסגרת בדיקת מסמכי התכנית כתנאי להפקדה ובדיקת תכנית מדידה מעודכנת נמצא כי רצועת דרך מזרחית מאושרת חוזרת לתחום בינוי מאושר בהיתר של תמ"א 38. על כן נדרש לבטל רצועת דרך זו. על מנת שהתכנית תוותר בסמכות הוועדה המקומית צורפה טבלת מאזן שטחים לחילופי שטחים עבור העברת רצועת הדרך לחלק הדרומי של התכנית. 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:	

5. לאור הצורך בביטול רצועת דרך מאושרת מזרחית לתכנית אשר חודרת לתחום בינוי מאושר בהיתר עפ"י תמ"א 38, ועל מנת שהתכנית תוותר בסמכות הועדה המקומית, מסמכי התכנית יציגו מאזן שטחים עבור חילופי השטחים כך ששטח הדרך במצב המאושר יהיה שווה לזה במצב המוצע. רצועת הדרך תמוקם מחדש, בתיאום עם מחלקת תכנון.

6. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 03/05/2023 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 29

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1182468	זליקוביץ עדנה	חיימן ישראל	ועדה מקומית	14.2.2024
רחוב, שכונה:				
פליקס פרנקפורטר 11, רמות				

גוש	חלקה	בשלמות
30719	7	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבות דיור ברח' פליקס פרנקפורטר 11-13 כדלקמן:

- קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל הקומות לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות
- הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל-2,209 מ"ר, מתוכם 1,953 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת ו-256 מ"ר שטחי שירות (226 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-30 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת)
- קביעת קווי בניין
- קביעת שלבי ביצוע
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
- קביעת הוראות בגין הריסה
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הועדה המקומית על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש לסמן את קוו הבניין בתשריט בהתאם לתוספות המבוקשות בנספח ולא מעבר לכך. במסגרת התכנית מבוקשת תוספת בניה להרחבת יח"ד הקיימות. תוספת שטחי הבניה תהיה בהתאם לסעיף 14 בסעיף 62א(א) בחוק התו"ב. ככל ומבוקשים שטחים מעבר למה שניתן לקבל על פי סעיף 62אא14, ניתן להציע שטחים במסגרת סעיפים נוספים בחוק. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם, לרבות נספח חישוב השטחים והוראות התכנית, בתיאום מחלקת התכנון. התכנית מבקשת להכשיר בחזית הדרומית בינוי ללא היתר, שגובל בקו 0 בגבול

החלקה ובמעבר משותף להולכי רגל. יש לבטל תוספת מוצעת זו ולסמנה להריסה, שכן לא ניתן לאשר בינוי בקו 0 לגבול חלקה ולמעבר הולכי רגל.

יש להציג בנספח הבינוי את הבינוי המבוקש בעמודה הצפון מזרחית, במסגרת בקשה להיתר מספר 1978/0539.01 כשטח מוצע בתכנית זו ולציין "היתר בתהליך". יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

במסגרת בקשה להיתר 1978/0539.01 מבוקש ממ"ד ומחסן ליח"ד בעמודה הצפון מזרחית וכן גם מוצגים מחסנים עתידיים ליח"ד נוספות מתחת לבניין הקיים. במסגרת התכנית המוצעת, ניתן לבחון תוספת של מחסנים בתת הקרקע עבור יח"ד נוספות, בהתאם לתקנות ואישור קונסטרוקטור, בתיאום מחלקת התכנון.

התכנית מציעה תוספת ממ"דים בעמודה הדרום מערבית עבור 2 יח"ד מעל ממ"ד מאושר וקיים בהיתר. בהליך רישוי נפתחה בקשה להיתר גם עבור ממ"ד ליח"ד בעמודה הצפון מזרחית. יש להציע ממ"ד גם לשתי יח"ד הנוספות בקומות שמעל בעמודה זו. יש לבחון אפשרות להוסיף ממ"ד גם לשש יח"ד שלא מקבלות ממ"ד במסגרת התכנית, ככל שניתן, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.

יש לסמן לאטימה את החלונות במחסן המוצע להכשרה במפלס 2.55- מתחת למרפסת שמצוין שמאושרת בהיתר 78/539, בחזית הדרומית. יש לתחם בקו אדום מקוטע כתוספת קיימת המוצעת להכשרה גם את המרפסת, שלא נבנתה בהתאם למאושר בהיתר, וגם את המחסן המוצע מתחתיה.

גבול התכנית אינו חופף לגבול החלקה המערבי ופולש לחלקה 6 (גוש 30719) בתחום מעבר משותף.

יש לתקן את גבול התכנית כך שיהיה חופף לתחום חלקה 7 בלבד ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.

יש לוודא התאמה בין הבינוי הקיים, המאושר בהיתרים והמוצע, ושטחים המבוקשים להכשרה במסגרת התכנית בתכניות, חתכים וחזיתות. יש לסמן שטחים מאושרים במסגרת תכניות בניין עיר בצבע ירוק ולציין גם במלל. יש לסמן שטחים המבוקשים להכשרה בקו אדום מקוטע. בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.

יש לציין מספר יח"ד בתכניות של כל הדירות.

מוצע עץ לעקירה בחזית מערבית. יש לסמן אותו לשימור כיוון שהבינוי הסמוך אליו קיים כבר בפועל.

יש לתקן את סעיף 4.1.2א(א) כך שיירשם "לא תותר סגירת מרפסות בחומרים קלים".

יש לתקן את ההוראות לעניין חיזוק מבנים בהתאם לת"י 413.

תנאי להפקדת התכנית הוא חו"ד שפ"ע לעניין עצים בתחום התכנית.

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

התוכנית תערך במחלקת בקרת תוכניות.

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

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

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

הערה:

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

הערות טכניות

יש להוסיף בדברי ההסבר לתכנית את קיומה של בקשה להיתר 1978/0539.01, שהיא בסטטוס פתיחת תיק מיום 17.4.24, ומטרותיה (תוספת בניה ומרפסת, סגירת מרפסת באלומיניום + ממ"ד, מחסן וריצוף חצר)

יש לתקן בהוראות התכנית בסעיף 1.4 את מספרי הסעיפים שעל פיהם מוגשת התוכנית בסמכות מקומית

בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג גוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'

יש להוסיף בסעיף 1.6 תכנית מאושרת 4535.א. יחס החלפה

סעיף 1.7 יש להשלים תאריכים. יש לתקן בנספח הבינוי למחייב חלקית

יש לרשום שימוש מגורים בסעיף 4.1.1

יש להשמיט בסעיף 4.1.2 א – (א) הוראה המתירה סגירת מרפסות בחומרים קלים. (ב) יש לתקן – נספח הבינוי מחייב חלקית ולא מנחה

סעיף 4.1.2 - יש להסיר את הסעיף המתייחס לתקן החנייה, שכן התכנית אינה מוסיפה יח"ד ואינה מבטלת מקומות חנייה מאושרים. יש להשמיט התייחסות גם בתנאי להיתר

יש לתקן את מספר הקומות בטבלה 5 ל – 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

יש להשמיט סעיף 6.2 עתיקות. מדובר בבניין קיים	
סעיף 7.2 יש להשלים – יש לציין מועד משוער למימוש התכנית 10 שנים	

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 15.5.2024 החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים. בהחלטת הוועדה נקבע כי לא תותר סגירת מרפסות בחומרים קלים אך בתכנית מאושרת, 4535 בסעיף 10 י' (3) נקבע כי "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד, בעמודות שלמות ותצוין בהיתר הבניה". כיוון שהוראה לעניין שימוש של חומרים בסגירת מרפסות קיימת בתכנית המאושרת 4535, מוצע כי היא תמשיך לחול גם בתכנית המוצעת. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר	
	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 7. יש למחוק את סעיף 13 מהחלטת הוועדה המקומית מיום 15.5.2024, לעניין איסור על סגירת מרפסות בחומרים קלים. 8. במקום סעיף 13 יירשם "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד, בעמודות שלמות ותצוין בהיתר הבניה", בהתאם למאושר בתכנית 4535. 9. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15.5.2024 ימשיכו לחול.	