

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 34

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1246248
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	יחיאל קאהן
עורך התכנית:	וינד מיכאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/09/2024
בתובת	שדרות הרצל 100 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30150	230	כן
30150	224	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/12/2024	לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים מדובר בתכנית אשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית בצומת מרכזית בעיר תוך שיפור המרחב הציבורי ותוספת יח"ד. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה מברכת על הגשת התכנית המציעה העצמה לאורך רק"ל ובצומת מרכזי בעיר. הוועדה תציין כי התכנית המוצעת ממוקמת במתחם המהווה חלק מדפנות 'כיכר דניה' בהתאם לתכנית ריכרד קאופמן לשכונת בית הכרם ('בוני בית'). בהתאם לכך תציין הוועדה לחיוב את השמירה על הגיאומטריה ועקרונות העיצוב של הפרצלציה הקיימת, בהתאם לתכנית קאופמן. 2. היקף הבינוי ומספר הקומות במגדל יתואם עם לשכת התכנון ושמאי הוועדה, בהתייחס לשימושה הכלכלית של התכנית. 3. תחום התכנית יורחב כך שיכלול את תחום הדרך הצמודה לתחום התכנית המשמשת כחניה. השטח יקבע בייעוד שצ"פ. התכנית תציע פיתוח של השצ"פ ותקבע בתכנית שלביות ביצוע שתבטיח את מימושו. בנוסף מחליטה הוועדה כי תחום התכנית יכלול את מקטע הדרך המצרני כלפי שדרות הרצל הנמוך ממפלס הרחוב וזאת על מנת לפתחו במפלס הרחוב. 4. יקבע קו בניין נפרד למגדל וקו בניין למסד. 5. בתכנית יקבעו הנחיות לעיצוב מגדלים ומרפסות ובפרט לעניין סיומת המגדל. 6. תקבע בתכנית זיקת הנאה לכלי רכב לחלקות הכלולות בתכנית מצרנית -101 1312867, בהנחיית לשכת התכנון. 7. תיקבע הרחבה של שטחי המסחר בקומת הקרקע בהנחיית לשכת התכנון. כן יקבעו בהוראות התכנית הוראות בדבר חלוקה עקרונית של שטחי המסחר.

8. בחזית האחורית תקבע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. בנוסף, יקבע בהוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר אכלוס. 9. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר (כולל ממ"ד). 10. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים לטובת מגורים. 11. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה. תנאי להיתר יהא תיאום עם צוות אב לתחבורה. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו ותיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה והערות המחלקה לאיכות הסביבה בהוראות התכנית, בהנחיית לשכת התכנון. 13. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, מספר קומות, החזית המסחרית. 14. שלביות הביצוע תקבע בהינף אחד. 15. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה והטמעת הערותיו בתכנית. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובהתייחס לעקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים. 16. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראות 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. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 18. 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. 19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק כתנאי להפקדת התכנית.	13/11/2024 להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לשינויים הבאים :
---	--

גבול התכנית – התכנית נמצאת במיקום מרכזי על ציר רק"ל ועל כיכר דניה, צומת הרחובות שד' הרצל והארזים. צורתה של התכנית אינה רגולרית ואף משוננת כלפי החזיתות הקדמיות, מה שלא מאפשר תכנון דופן אחידה כלפי החזיתות הקדמיות. לכיוון רחוב הארזים, הקו הכחול של התכנית מוצע סמוך ליעוד דרך אשר רחב באופן יחסי ובפועל לא מנוצל באופן מיטבי - משמש כחניה ציבורית למס' חניות בודדות. מאחר ומדובר בתכנית במיקום מרכזי, מומלץ לתכנן דופן אחידה עם בינוי רגולרי יותר כלפי שתי החזיתות.

לצורך כך, מומלץ לבצע הצרחת שטחים באופן הבא:

להגדיל את הקו הכחול מדרום לכיוון רחוב הארזים ולכלול שטח של כ 200 מ"ר ביעוד דרך, כך שימשיך את הדופן הדרום מערבית בקו ישר לכיוון שד' הרצל, שטח ביעוד דרך שיצורף לתכנית ייעוד למגורים. השטח הציבורי הנ"ל יוחזר מצפון מזרח לתכנית.

פתרון הנ"ל מאפשר המשכיות של השדרה הציבורית הקיימת על רחוב שד' הרצל, מייצר חזיתות רגולריות לשני הרחובות שד' הרצל והארזים וזאת מבלי לפגוע בסך השטחים הציבוריים.

שינוי זה של המגרש יאפשר גם לתכנן את המגדל בצורה רגולרית יותר ולהתרחק מהחזית

האחורית.

קווי בניין – התכנית מציעה קווי בניין של 4 מ' לחזית הצידיה ואחורית ממערב לתכנית ו 3 מ' לחזית צידית מצפון.

מאחר ומדובר במגרש לא רגולרי אשר מצמצם אפשרויות בינוי לאור צורתו, ניתן לחרוג ממדיניות תכנית מתאר 16000 לעניין קווי הבניין בחלק של קומות המסד אשר אינו גבוה במיוחד - מציע 3 קומות ולאפשר קו בניין 3 מ' בתחומו. בתחום המגדל יש לשמור על קווי בניין של 5 מ' כלפי החלקות הסמוכות.

כלפי החזיתות הקדמיות קווי בניין יהיו אפס.

חניון - התכנית מציעה כניסה לחניון תת קרקעי ממערב ובצמוד לתכנית מס' 1312867 ברחוב הארזים 4 המקודמת ע"י אותו יזם. ככל ושתי התכניות יתקדמו יחד, ועל מנת למנוע פגיעה במאפייני השכונה בתכנית של רחוב הארזים 4, כגון פריצת פתח בגדר לשימור לצורך כניסה לחניון תת קרקעי, עקירת מקבץ עצים איכותיים בחצר הרחבה הקיימת, הכניסה לחניון התת קרקעי נשוא התכנית תהיה משותפת לשתי התכניות. לצורך כך יש לסמן זיקת מעבר לרכב בכניסה לחניון התת קרקעי.

עצים - בתחום המגרש קיים מקבץ עצים בוגרים, כל העצים בתחום התכנית מוצעים לעקירה לטובת הבינוי והחניון התת קרקעי אשר מוצע בתכנית מלאה. עפ"י מפת סקר כל עצים המוצעים לעקירה הינם בעלי ערכיות נמוכה.

בחזית האחורית יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות

מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפי"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית.

הפרשה ציבורית

שכונת בית הכרם צפויה לגדול בכאלפיים יח"ד בשנים הבאות לנוכח תהליכי ההתחדשות, לנוכח תהליכי התחדשות עירונית המתרחשים בשכונה, בהתאם לאחוזי מימוש שונים. כפועל יוצא מכך צורכי האוכלוסייה יגדלו ויש לתת לכך מענה ראוי.

נדרש להציע הפרשה מבונה בגודל של כ- 500 מ"ר בנוי, עבור צרכי חברה/קהילה, תרבות ופנאי, כגון אולם רב תכליתי/מינהל קהילתי. שטח זה יוכל לשמש לצרכי השכונה למגוון פעילויות, לאורך שעות היום. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה, ובתיאום מול המנהל הקהילתי בשכונה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.

מתקנים טכניים – פתרון אשפה יהיה בתחום המגרש, ללא נצפות לרחוב ובהתאם להנחיות המרחביות. מיקום מתקנים טכניים הכולל חדר טראפו יהיו בתת הקרקע.

אין להציב דחסנית אשפה על חזית הבניין.

איחוד וחלוקה - התכנית תיערך כתכנית לאיחוד ו/ או חלוקה ללא הסכמה. יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:

שטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.

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

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

בפרק 6.3.1 יש להשמיט את סעיפים 1-3 ולהשאיר רק את המשפט: " השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ".

השטחים הציבוריים המבונים ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.

הוראות ותנאים למתן היתר

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

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

ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

חו"ד גורמים

צתא"ל – התכנית תתואם מול תכנית אב לתחבורה לאור מיקומה על ציר רק"ל.

מידע תכנוני – יש לפעול בהתאם להנחיות המחלקה להשלמה ותיקון המסמכים ולקבל חו"ד עדכנית.

חוות דעת הנדסית- מאחר והתכנית המוצעת צמודה למבנה לשימור, יש להוסיף להוראות התכנית סעיף המורה על ביצוע בדיקה הנדסית להיתכנות החפירה בתת הקרקע (לחניונים המוצעים).

חוות הדעת ההנדסית תתייחס לחפירה המבוקשת ולעמידותו והגנתו של המבנה ההיסטורי המסומן לשימור שנמצא לצידו אקוסטיקה

על פי בדיקת המסמך עולה כי תיתכן חריגה מסוימת ברמת הרעש לקומות המגורים ומומלץ לבצע מיגון דירתי. המחלקה מציעה לערוך בחינה נוספת לעת מתן היתר בנייה ובהתאם לממצאים בשלב ההיתר, לקבוע את המסקנות והדרישה למיגון.

בשל קרבת התכנית ורמפת החנייה לבניין קיים ברח' הארזים 4 על מנת למנוע מטורדי רעש מהרכבים, ממליץ המסמך להקים קיר בגובה 2.5-2 מ' בגבול התכנית בין הרמפה לבניין הקיים למיסוד הרעש. המחלקה מקבלת המלצה זו ומבקשת להטמיע את ההנחיה בהוראות התכנית.

רוחות

על פי המסמך צפויה חריגה של רוח קשה במפלס המרפסת (גג קומת המסד), על כן הוצבה במודל גדר אטומה סביב המרפסת בגובה של 1.8 מ' אשר מיתנה את הרוח והגיעה לעמידה בקריטריון.

המסמך לא הציג את תרשימי וממצאי המודל ועל כן לא ניתן לקבל באופן מלא את המסקנות ללא ההצגה הגראפית של התוצאות. יש להשלים כתנאי להפקדת התכנית!

הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה יהיה b וליחידת דיור יהיה c .

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג המרקמי והגג העליון יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשקיית מי נגר, פוטו-וולטאים, וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.

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

השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

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

לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

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

יש לקבוע בהוראות התכנית כי ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, בצד הרמפה הפונה לחלקה 43, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה המגורים הקיימים.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, איכות הסביבה, אגף תברואה, אגף נכסים, חברת חשמל, אגף תושבי"ה, שפי"ע תחזוקה וגננות.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

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

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

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

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית המופקדת מציעה הריסה של בניין קיים הכול 40 יחידות דיור ושטח מסחרי והקמת בניין חדש הכולל 20 קומות כולל קומות מסד.

הבניין החדש כולל 106 יחידות דיור חדשות ועוד 6 יחידות דיור מותנות בתחזוקה ארוכת טווח.
הבניין כולל:

15715 מ"ר מעל לקרקע למגורים

790 מ"ר למגורים מותנה

1286 מ"ר תעסוקה

853 מ"ר מסחר

405 מ"ר מבני ציבור עבור

בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע חום המצוי בקומות המסד של הבניין והיקפו כ-

360 מ"ר שטח בנוי וכ-310 מ"ר חצר בגג המסד מיועדים עבור הרשות והמקומית ויועברו על

שמה. יותר בהם שימוש בהתאם להוראות הרשות המקומית בלבד

התוכנית הופקדה בתאריך 05/10/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 04/12/2025 .

לתוכנית הוגשו 5 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : עופר יצחקי בעלים של דירה בבניין

עיקרי ההתנגדויות:

1. חשש ממשי לאי־מימוש הפרויקט
2. המתנגד מציג שורה של נסיבות המעוררות ספק ביכולת היזם לבצע את הפרויקט:
3. שינוי בעלות בחברה היזמית ללא הסכמת הדיירים
4. היזם המקורי מכר את החברה לבעלים חדש בעקבות כינוס נכסים.
5. הדיירים לא עודכנו ולא נתנו הסכמה לשינוי.
6. אין מידע על ניסיון מקצועי של הבעלים החדש.
7. הדבר מעלה ספקות לגבי תוקף ההתקשרות ויכולת היזם לבצע את הפרויקט.
8. חשש לאיתנות פיננסית

9. לא הוצגו ערבויות, ליווי בנקאי או תוכנית מימון.
10. היזם לא הציג דוח אפס למרות בקשות.
11. ללא נתונים אלה – קיים חשש לקריסת הפרויקט ולפגיעה בזכויות הדיירים.
12. מחלוקות מהותיות בין היזם לנציגות הדיירים
13. מחלוקות על גודל הדירות, התמורות, לוחות זמנים ואופן קבלת החלטות.
14. היזם פועל באופן חד-צדדי ללא הסכמות.
15. חוסר אמון ביזם
16. התנהלות המאופיינת בחוסר שקיפות, אי-שיתוף מידע וקבלת החלטות חד-צדדית.
17. פגיעה באמון וביכולת לקדם פרויקט משותף.
18. פגיעה בלגיטימיות התוכנית
19. היעדר מנגנוני פיקוח לדיירים
20. אין מפקח מקצועי מטעם הדיירים.
21. היזם מחזיק בכוח בלתי מאוזן.
22. דרישה למינוי שמאי, מפקח ואדריכל מטעם הדיירים.
23. אי-בהירות לגבי הסכמות עם קופת החולים
24. מרפאה גדולה בבניין, אך לא ברור מה סוכם איתה.
25. השפעה על תנועה, תחזוקה, בלאי ושווי הדירות.
26. היעדר שקיפות פוגע בלגיטימיות התוכנית.
27. ליקויים מהותיים בתוכנית שהופקדה
28. המתנגד מצביע על שורה ארוכה של פגמים תכנוניים:
29. סיווג המגרש כאזור מגורים ד'
30. המשמעות:
 - צפיפות גבוהה מאוד.
 - עומסי תנועה וחניה.
 - פגיעה באופי השכונה.
 - השפעות סביבתיות (רעש, זיהום).
 - פגיעה אפשרית בערך הדירות.
31. פער בין חלופות הבנייה שהוצגו לדיירים לבין מה שהוגש
32. בהסכמים הוצגה חלופה א' בבסיס.
33. היזם הגיש דווקא את חלופה ב' – המגדל הגבוה ביותר האפשרי.
34. ללא הצדקה תכנונית וללא עדכון הדיירים.

35. נוספו אף אפשרויות לקומות נוספות מעבר למוסכם.
36. ליקויים בנושא חניה
37. הקצאת חניה לא מספקת (רוב הדירות מקבלות חניה אחת).
38. חניה משותפת עם בניין נוסף.
39. כניסה יחידה לחניון מרחוב צר ותלוי ברמזור – צפויים עומסי תנועה קשים.
40. שילוב פונקציה ציבורית בבניין:
- פגיעה באופי המגורים.
- עומסי תנועה, רעש ועלויות תחזוקה.
- חשש שהדיירים יישאו בעלויות.
- פגיעה בזכות הקניין – הדיירים לא הסכימו לבניין מעורב שימושים.
41. תנאים עמומים למתן טופס 4
42. הנוסח בתוכנית כללי מדי.
43. אין פירוט של כל המערכות הנדרשות.
44. עלול לאפשר אכלוס לפני השלמת תשתיות חיוניות.
45. קרן תחזוקה – אופציונלית בלבד
46. היזם אינו מחויב להקים קרן.
47. קבלת קומה נוספת מותנית בהחלטתו בלבד.
48. יוצר תמריץ לא מאוזן ופגיעה בדיירים.
49. היזם אינו מופיע בסעיף בעלי העניין
50. מגיש התוכנית מופיע, אך לא היזם בפועל.
51. פגם מהותי בשקיפות.
52. סתירות בין מסמכי התוכנית
53. פערים במספר הקומות: 17, 19, 20 או 21.
54. פערים במספר יחידות הדיור: 106, 108, 112 או 114.
55. פערים בשטחי התוכנית.
56. אי-עמידה בתוכנית הצללות.
57. מסמכים שאמורים להבהיר – רק מבלבלים.
58. הערות מהנדס העיר שלא טופלו
59. היעדר חוות דעת של גופים חיוניים (מים, ביוב, כבאות, חשמל ועוד).
60. אי-התאמות לתוכניות מתאר עירוניות.
61. דרישות לתיקונים שלא בוצעו.

62. מהנדס העיר מציין שהנהנה העיקרי מהתוכנית הוא היזם – ומבקש כתב שיפוי.
63. פגיעה בזכויות בעלי הדירות הקיימים
64. בעיות במדידות הדירות ובקביעת שטחי התמורה
65. בטבלת השמאי מופיעים נתונים לא הגיוניים – דירות קטנות יותר מופיעות כגדולות יותר.
66. לא בוצעו מדידות מוסכמות ואחידות.
67. חלק מהדירות נמדדו, חלק לא.
68. בחלק מהבניינים נכללו מרפסות ובאחרים לא.
69. יוצר חוסר שוויון ופגיעה בזכויות הדיירים.
70. סיכום הבקשות מהוועדה
- לדחות את התוכנית.
- לעכב את קידומה עד בחינת הטענות.
- לדרוש מהיזם הוכחות לאיתנות פיננסית וניסיון.
- לבחון את חוקיות העברת הזכויות ללא הסכמת הדיירים.
- למנות מפקח ושמאי מטעם הדיירים.
- לתקן את כלל הליקויים בתוכנית.
- להבטיח שמירה על זכויות הדיירים והשכונה.

התנגדות מספר 2 : איילת רוזנזוויג

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה בזכויות קניין
2. שטח החצר המוצמד ליחידת המסחר (הרצל 98, תת-חלקה 2) נעלם מהתכנית ומופקע בפועל מבעלות המתנגדת.
3. היזם טען כי מדובר בדרישת הרשויות, לא הציע פיצוי ולא עדכן מראש על הפגיעה.
4. נטען כי התכנית עושה שימוש לרעה במנגנון איחוד וחלוקה, ללא צורך תכנוני אמיתי, כדי לעקוף זכויות קניין.
5. כתוצאה מכך נשללות זכויות בנייה ושטחים צמודים ללא תשלומי איזון.
6. פגמים בטבלאות האיחוד והחלוקה
7. הטבלאות נערכו ע"י שמאי מטעם היזם בלבד.
8. השמאי קבע "אפס תשלומי איזון" למרות שונות גדולה בין הנכסים – דבר המעיד על הטיה מכוונת.
9. חוות הדעת מתעלמת מהפקעת שטחי ההצמדות של יחידת המסחר ומהפגיעה בשוויה.
10. לכן הטבלאות אינן יכולות לשמש בסיס לכפיית שותפות קניינית.

11. שינוי שליטה לא חוקי בחברה היזמית
12. החברה הערבה איחוד יסודות בנייה נקלעה לחדלות פירעון – הערבות הפכה חסרת ערך.
13. חל שינוי שליטה בחברת הפרויקט ללא עדכון הדיירים וללא קבלת הסכמתם, בניגוד להסכם.
14. לא הוצגו בטוחות חלופיות, לא ניתנה ערבות אישית, ולא הוסדר מערך ביטחונות חדש.
15. מצב זה יוצר סיכון יזמי גבוה ומערער את בסיס האמון בפרויקט.
16. הסעדים המבוקשים
17. המתנגדת מבקשת מהוועדה:
18. לקבוע שהתכנית נעדרת בשלות קניינית ולדחותה.
19. לדחות את התכנית מחמת שימוש פסול במנגנון איחוד וחלוקה.
20. לחלופין – לעכב את קידום התכנית עד להסדרת :
21. המצב הקנייני (הסכמות/הכרעה שיפוטית),
22. הבטוחות והערבויות,
23. תיקון הפגמים התכנוניים.
24. לחלופי חילופין – להחזיר את התכנית לוועדה המקומית לעריכה מחדש ולבחינת חלופות.

התנגדות מספר 3 : רפאל בן עוליאל בשם נציגות הדיירים ברחוב שדרות הרצל 96

עיקרי ההתנגדויות:

1. נציגות דיירי שדרות הרצל 96 מתנגדת לתכנית ההתחדשות העירונית במתכונתה הנוכחית, ומבקשת לקבל את ההתנגדות או לבצע שינויים מהותיים לפני אישור התכנית.
2. פגיעה בזכויות הדיירים ובאיכות החיים
3. התכנית מציעה בנייה של 4 בניינים בגובה עד 40 מ' (12-14 קומות) ותוספת של כ-72 יח"ד.
4. הבנייה הצפופה תפגע באור, אוויר ונוף של דיירי בנין 96.
5. צפויה הצללה משמעותית, בעיקר בחורף, שתפגע באיכות החיים ותגדיל שימוש בחשמל.
6. פגיעה בפרטיות עקב מרחק קטן בין הבניינים.
7. דרישה: ביצוע דוח הצללה מקצועי, הפחתת גובה או הסטת קווי בניין.
8. עומס על תשתיות ביוב וניקוז
9. תוספת הדירות תכביד על תשתיות ישנות ועלולה לגרום לסתימות, הצפות ונזקים תברואתיים.
10. דרישה: שדרוג תשתיות ביוב וניקוז לפני מתן היתר, כולל אישורי תאגיד המים.
11. עומס תחבורתי, חניה ונגישות
12. תוספת יח"ד תגדיל משמעותית את עומס התנועה.
13. חשש ממצוקת חניה אם לא יעמדו בתקנים מחמירים.

14. דרישה: דוח תחבורה מקיף, פתרונות להסדרי תנועה, והבטחת גישה מלאה לבניין 96 לאורך כל תקופת הבנייה.

15. דרישה לפתרון גישה לחניה תת־קרקעית לבניין 96, במיוחד בשל מיקומו על ציר הרק"ל.

16. דרישה למינוי שמאי מייעץ

17. שמאי מטעם הוועדה יבחן פגיעה אפשרית בערך הדירות ובאיכות החיים, ויבחן את גובה הבנייה וקווי הבניין.

18. סיכום

א. הדיירים מבקשים לשנות את תנאי התכנית כך שתכלול:

ב. הפחתת גובה המבנים

ג. הסטת קווי בניין

ד. שדרוג תשתיות ביוב וניקוז

ה. פתרונות תחבורה וחניה

ו. כל שינוי נוסף הנדרש לשמירה על זכויותיהם ואיכות חייהם

התנגדות מספר 4 : עו"ד צבי דורות בשם קופת חולים כללית

עיקרי ההתנגדויות:

1. כללית מדגישה שהיא אינה מתנגדת להתחדשות, אלא מבקשת להבטיח שהפרויקט לא יפגע בזכויותיה וביכולת להמשיך לספק שירות רפואי חיוני ל-8,500 תושבים.

2. תיאור המקרקעין וזכויות כללית

3. המרפאה הקיימת ממוקמת ברח' הארזים 2.

4. משתרעת על 3 קומות + מרתף.

5. משרתת כ-8,500 מטופלים.

6. שטחים רשומים לעומת שטחים בפועל

7. השטח הרשום בטאבו 324 מ"ר בלבד.

אבל בפועל המרפאה גדולה בהרבה, בגלל:

א. שטחים צמודים לפי צו הבית המשותף

ב. מרתף 40 מ"ר.

ג. חצר צמודה 274 מ"ר.

ד. גג צמוד 112 מ"ר.

ה. הרחבה חוקית משנת 1984

ו. היתר בנייה מס' 23818.

- ז. כללית הוסיפה אגף של 109 מ"ר + מעלית + שטחי שירות.
- ח. שטחי עזר נוספים: 41 מ"ר.
- ט. גגות נוספים: כ-42 מ"ר.
8. סך השטח האקוויולנטי לאחר חישוב לפי מקדמי שטחים: סה"כ 601 מ"ר אקוויולנטיים.
9. שמאי התכנית התעלם מההרחבה ומהשטחים הצמודים – ולכן כללית קיבלה הקצאה נמוכה בהרבה מזכויותיה האמיתיות.
10. דרישה להגדלת שטח המרפאה העתידית
11. גידול אוכלוסייה
12. שכונת בית הכרם צפויה לגדול ב-2,000 יח"ד.
13. העירייה עצמה קבעה שיש צורך בהגדלת שטחי ציבור.
14. אם יש צורך בהגדלת שטחי קהילה – בוודאי שיש צורך בהגדלת שירותי רפואה.
15. דרישת כללית
16. הקצאת שטח למרפאה חדשה: לא פחות מ-900 מ"ר. כולל בית מרקחת בשטח לפחות 90 מ"ר.
17. סימון מחייב של שטח המרפאה בנספח הבינוי.
18. דרישה להקצאת חניה לפי התקן:
- 1 חניה לכל 40 מ"ר מרפאה.
19. למרפאה של 900 מ"ר → נדרשים 23 מקומות חניה.
20. היעדר חניה יפגע בצוותים, במטופלים, ובתפעול השוטף.
21. דרישה להבטחת רציפות תפקודית – מרפאה זמנית
22. התכנית מציינת שהמבנה הקיים ייהרס. כללית מזהירה:
- אי אפשר להשאיר 8,500 תושבים ללא מרפאה פעילה.
23. לכן נדרשת הוראה מחייבת:
- א. תנאי להריסה: הקמת מרפאה זמנית
- ב. המרפאה הזמנית חייבת לכלול:
- ג. מיקום סמוך ככל האפשר למרפאה הקיימת.
- ד. כל ההיתרים הדרושים להפעלה.
- ה. מרחב מוגן תקני לפי תקנות ההתגוננות האזרחית.
- ו. שטח שלא יפחת מהקיים.
- ז. הסכם שכירות מאושר ע"י כללית לפני מתן היתר הריסה.

ח. נגישות מלאה.

ט. ללא תנאי זה – התכנית מסכנת את בריאות הציבור.

24. איסור אכלוס המרפאה החדשה לפני סיום כל העבודות

25. בתכנית המופקדת יש כוונה לתת טופס 4 למרפאה עוד לפני סיום בניית המגדל.

26. כללית טוענת:

27. מרפאה לא יכולה לפעול בלב אתר בנייה.

28. זה מסוכן, רועש, לא נגיש, ולא מתאים למטופלים.

29. לכן נדרש:

30. טופס 4 למרפאה יינתן רק עם טופס 4 לכלל הפרויקט.

31. תיקון שימושים – הוספת "בית מרקחת"

32. בתקנון מופיע שימוש "מרפאה", אך לא "בית מרקחת".

33. כללית דורשת להוסיף זאת במפורש, כדי למנוע פרשנויות בעתיד.

34. תיקון טבלת הזכויות

35. בטבלת הזכויות ביעוד "תעסוקה" מופיע רק "תעסוקה".

36. כללית דורשת

להוסיף:

"מרפאה" ובית

מרקחת"

כדי למנוע מצב שבו בעתיד יטענו שהשימוש אינו מותר.

37. מניעת הפקעה

38. סעיף 6.3.4 קובע שהשטחים הציבוריים יופקעו.

39. שטח המרפאה הוא בעלות פרטית.

40. אסור שהסעיף יאפשר הפקעתו בטעות.

41. מבקשים להחריג את שטח המרפאה מהפקעה.

42. גמישות תכנונית – מגדלי ממ"ד

43. בנספח הבינוי מופיעים 6 מגדלי ממ"ד בתוך שטח המרפאה העתידית.

44. זה יוצר מגבלות תכנוניות קשות.

45. ממ"דים מפוזרים פוגעים ביכולת לתכנן מרפאה מודרנית.

46. דרישות:

47. אפשרות א' – ביטול ממ"דים

48. לבטל ממ"דים בדירות המגדל.

49. להחליף אותם בממ"ק אחד מרוכז.

50. אפשרות ב' – גמישות

51. לקבוע שמיקום הממ"דים אינו מחייב.
52. לאפשר שינוי בהיתר הבנייה.
53. דרישה למרחב מוגן תקני במרפאה החדשה
54. לפי תקנה 282:
55. מרפאה חייבת מרחב מוגן ייעודי.
56. שטח הממ"ד: 6% משטח המרפאה, מינימום 30 מ"ר.
57. חייב להיות יחידה אחת.
58. כללית דורשת שהתכנית תכלול הוראה מפורשת לכך.
59. סיכום כללי
60. תיקון טבלת ההקצאה בהתאם לשטחיה האמיתיים.
61. הקצאת מרפאה חדשה של 900 מ"ר לפחות.
62. מרפאה זמנית לפני הריסה.
63. חניה מספקת.
64. מניעת הפקעה.
65. גמישות תכנונית.
66. מיגון תקני.
67. שימושים מותרים ברורים.
68. איסור אכלוס לפני סיום כל העבודות.

התנגדות מספר 5 : מנהל קהילתי ל בית הכרם

עיקרי ההתנגדויות:

1. מינהל קהילתי בית הכרם מתנגד לקידום התוכנית בשל עומס מצטבר של תכניות נקודתיות רבות לאורך הצד המערבי של שדרות הרצל, ללא תכנון כולל. לטענת המינהל, התוספת המשמעותית של יחידות דיור ותושבים אינה תואמת את התשתיות הקיימות, במיוחד בתחום התחבורה, מבני הציבור והשטחים הירוקים.
2. מבקשים שתוכן תוכנית מתחמית מתכללת להתחדשות עירונית לכל המתחם, שתכלול:
 - פתרונות תחבורתיים כוללים
 - תכנון מבני ציבור
 - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים
3. עד להכנתה – הקפאת קידום התוכניות הנקודתיות.
4. עומס על רחוב הארזים

- הרחוב מנקז תנועה רבה משכונת יפה נוף.
- תוספת התושבים מתוכניות סמוכות (הארזים, חח"י-רחל המשוררת ועוד) תעמיס עוד יותר על הקטע
- הצר שבו ממוקמת התוכנית.
- הכניסה המוצעת לחניון משותף (הרצל 98-100 והארזים 4) עלולה ליצור פקקים, במיוחד לאור נתיב יחיד.
- 5. בטיחות הולכי רגל
- המדרכה ברחוב הארזים משמשת ציר הליכה מרכזי לתחנת הרכבת הקלה בביכר דניה.
- יש חשש לפגיעה בבטיחות ובנוחות הולכי הרגל עקב תנועת רכבים מוגברת.
- 6. חציית הרכבת הקלה
- אין תכנון כולל למפגשי הרחובות תרצה, התומר והארזים עם שדרות הרצל.
- כדי שהרכבת הקלה תפעל ביעילות, יש צורך בעדיפות ברמזורים ותכנון תנועת כולל.
- ייתכן שיש לשקול הפיכת רחובות לחד-סטריים כדי לאפשר נתיבי כניסה/יציאה נוספים.
- 7. השפעה על רחוב בית הכרם
- הרחוב מהווה כיום את הכניסה היחידה ממערב לרחוב הארזים, ולכן יושפע משמעותית מהבינוי המואץ.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין חשש ממשי לאי־מימוש הפרויקט, חשש לאיתנות פיננסית, לא הוצגו ערבויות, ליווי בנקאי או תוכנית מימון, היזם לא הציג דוח אפס למרות בקשות. הוועדה לא בודקת נושאים אלה בשלב של קידום התכנית.
2. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין שקיימות מחלוקות מהותיות בין היזם לנציגות הדיירים, מחלוקות על גודל הדירות, התמורות, לוחות זמנים ואופן קבלת החלטות, היזם פועל באופן חד־צדדי ללא הסכמות, חוסר אמון ביזם התנהלות המאופיינת בחוסר שקיפות, אי־שיתוף מידע וקבלת החלטות חד־צדדית-
על פי ההתנגדויות שהוגשו נראה כי רוב המכריע של הדיירים לא מתנגדים לתכנית ואל הגישו התנגדויות ובמצב כזה של היקף התנגדויות הוועדה לא מתרשמת כי יש בעיה בעניין זה.
3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין סיווג המגרש כאזור מגורים ד' והמשמעות היא :

צפיפות גבוהה מאוד.

עומסי תנועה וחניה.

פגיעה באופי השכונה.

השפעות סביבתיות (רעש, זיהום).

פגיעה אפשרית בערך הדירות- הגדרת ייעוד הקרקע הוא טכני בלבד על פי הנחיות הטכניות של המבאת, התכנית מציעה פינוי בינוי ראוי ומקובל ותואם למדיניות.

4. לדחות את ההתנגדות בעניין פער בין חלופות הבנייה שהוצגו לדיירים לבין מה שהוגש- החלופה נבחרה על ידי מוסדות התכנון לאחר בחירה של מספר חלופות, לאור היקף ההתנגדויות שהוגשו נראה כי רוב הדיירים אינם מתנגדים לחלופה שהופקדה.

5. לדחות את ההתנגדות בעניין הקצאת חניה לא מספקת (רוב הדירות מקבלות חניה אחת)- התכנית מציעה תקן חניה נמוך בהתאם למיקום הפרויקט על ציר רכבת קלה בהתאמה למדיניות והרצון לצמצם את היקף הנסיעות הרכב פרטי והגברת השימוש בתחבורה ציבורית.

6. לדחות את ההתנגדות בעניין חניה משותפת עם בניין נוסף- הוועדה החליטה שי לקובע זיקת הנאה למעבר לפרויקטים נוספים במטרה לשפר את המרחב הציבורי ולצמצם את מספר הכניסות לחניה במתחם.

7. לדחות את ההתנגדויות לעניין כניסה יחידה לחניון מרחוב צר ותלוי ברמזור – צפויים עומסי תנועה קשים- כניסה אחת לחניון בהיקף כפי שמוצע הוא מספק וכאמור המטרה היא לעודד נסיעה בתחבורה ציבורית בפרט בפרויקטים המצויים על ציר רכבת קלה.

8. לדחות את ההתנגדות בעניין שילוב פונקציה ציבורית בבניין- המדיניות כיום מעודדת עירוב שימושים וזאת לאור המחסור בקרקע וייעול הבניה , כל הפרויקטים בעיר המקודמים בהליך פינוי בינוי כוללים הפרשות בנויות לצורכי ציבור.

9. לדחות את ההתנגדות בעניין שקרן תחזוקה – אופציונלית בלב והיזם אינו מחויב להקים קרן וקבלת קומה נוספת מותנית בהחלטתו בלבד- עיריית ירושלים רואה חשיבות רבה בנושא זה אך על פי הנחיות מנהל התכנון אין לחייב זאת בתכנית.

10. לדחות את ההתנגדות בעניין סתירות בין מסמכי התוכנית לעניין מספר הקומות ומספר יחידות הדיור – לא קיימות סתירות במסמכים הכוללים באופן ברור את מספר היחידות והקומות וקובעות קומה נוספת ו 6 יחידות דיור עבור הקמת קרן תחזוקה לטווח ארוך.

11. לדחות את ההתנגדות בעניין שמהנדס העיר מציין שהנהנה העיקרי מהתוכנית הוא היזם – ומבקש כתב שיפוי- בהתאם להנחיות כל תכנית המוגשת על ידי יזם פרטי מחויבת בהתאם להחלטות הוועדה לחתום על כתב שיפוי.

12. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין פגיעה בזכויות בעלי הדירות הקיימים בגלל בעיות במדידות

הדירות ובקביעת שטחי התמורה, בטבלת השמאי מופיעים נתונים לא הגיוניים, דירות קטנות יותר מופיעות כגדולות יותר, לא בוצעו מדידות מוסכמות ואחידות, חלק מהדירות נמדדו, חלק לא, בחלק מהבניינים נכללו מרפסות ובאחרים לא- יש לבחון נושאים אלה על יש השמאי של הוועדה המחוזית.

13. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין פגיעה בזכויות קניין, שטח החצר המוצמד ליחידת המסחר (הרצל 98, תת-חלקה 2) נעלם מהתכנית ומופקע בפועל מבעלות המתנגדת, היזם טען כי מדובר בדרישת הרשויות, לא הציע פיצוי ולא עדכן מראש על הפגיעה- יש לבחון נושא זה על ידי השמאי של הוועדה המחוזית.

14. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין כי נטען כי התכנית עושה שימוש לרעה במנגנון איחוד וחלוקה, ללא צורך תכנוני אמיתי, כדי לעקוף זכויות קניין- איחוד וחלוקה הוא בלי שמאי שמטרתו לאזן בצורה שווה בין המצב הנכנס למצב היוצא כדי לאפשר את קידום התכנית ולא בשביל לעקוף זכויות קניין.

15. **לדחות** את ההתנגדות של נציגות דיירי שדרות הרצל 96 מתנגדת לתכנית ההתחדשות העירונית במתכונתה הנוכחית, ומבקשת לקבל את ההתנגדות או לבצע שינויים מהותיים לפני אישור התכנית.

פגיעה בזכויות הדיירים ובאיכות החיים

התכנית מציעה בנייה של 4 בניינים בגובה עד 40 מ' (12-14 קומות) ותוספת של כ-72 יח"ד. הבנייה הצפופה תפגע באור, אוויר ונוף של דיירי בניין 96.

צפויה הצללה משמעותית, בעיקר בחורף, שתפגע באיכות החיים ותגדיל שימוש בחשמל.

פגיעה בפרטיות עקב מרחק קטן בין הבניינים- התכנית המוצעת כולל פינוי בינוי של בניין על ציר הרק"ל ומציעה בינוי של מגדל על מסד בגובה של 20 בהתאמה לגובה של בניינים שאושרו בסביבה ופחות ממדיניות יר רק"ל שמאפשרת בינוי עד 30 קומות על ציר רק"ל, התכנית מציעה את המגדל בחלק הדרומי של המגרש במרחק גדול מאוד מבניין המתנגדים ושמורת על מרחקים מקובלים לחלוטין בבנייה עירונית.

16. **לדחות** את ההתנגדות בעניין כי תוספת הדירות תכביד על תשתיות ישנות ועלולה לגרום לסתימות, הצפות ונזקים תברואתיים- נושאים אלה נבחנים בשלב היתר הבניה ומותאמים לבנייה חדשה ומודרנית.

17. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין הבטחת גישה מלאה לבניין 96 לאורך כל תקופת הבנייה.

ודרישה לפתרון גישה לחניה תת-קרקעית לבניין 96, במיוחד בשל מיקומו על ציר הרק"ל- יש להוסיף הוראות בתקנון לעניין שמירת הנגישות לבניין המתנגדים בתקופת הבנייה ולקבוע זיקת הנאה בחניון שתאפשר בעתיד נגישות לחניון מתחת לבניין המתנגדים ככול ויציעו בעתיד החדשות עירונית.

18. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין ששמאי התכנית התעלם מההרחבה ומהשטחים הצמודים של

קופת חולים כללית בבניין – ולכן כללית קיבלה הקצאה נמוכה בהרבה מזכויותיה האמיתיות- יש לבחון נושא זה על ידי השמאי של הוועדה המחוזית.

19. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין הדרישה להגדלת שטח המרפאה העתידית הקצאת שטח למרפאה חדשה: לא פחות מ-900 מ"ר. כולל בית מרקחת בשטח לפחות 90 מ"ר- הוועדה סבורה כי יש חשיבות במתן מענה לשכונה בנושא של קופת חולים שמשרתת את האזור ולכן יש אפשר במסגרת התכנית הגדלה של השטחים עבור שימוש זה על ידי תוספת קומת מסד או קומה נוספת למגדל, מכיוון שמדובר על נושא קנייני שאמור לקבל פתרון בין יזם התכנית לקופת חולים, התכנית תאפשר זאת בתכנית ועל הצדדים להגיע להסכמה בעניין.

20. **לקבל** את ההתנגדות לעניין סימון מחייב של שטח המרפאה בנספח הבינוי- יש לסמן בתכנית בהתאם ולקבוע בתקנון כי בשלב היתר הבניה יותר שינוי המיקום בהסכמת הצדדים ובאישור מהנדס העיר.

21. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין דרישה להקצאת חניה לפי התקן לקופת חולים : למרפאה של 900 מ"ר → נדרשים 23 מקומות חניה. היעדר חניה יפגע בצוותים, במטופלים, ובתפעול השוטף- מדובר על קופת חולים המצויה על ציר רק"ל יש לקבוע תקן חניה למרפאה בהתאם לתקן חניה מופחת על ציר רק"ל.

22. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין הדרישה להבטחת רציפות תפקודית – מרפאה זמנית אי אפשר להשאיר 8,500 תושבים ללא מרפאה פעילה. לכן נדרשת הוראה מחייבת: תנאי להריסה: הקמת מרפאה זמנית המרפאה הזמנית חייבת לכלול: מיקום סמוך ככל האפשר למרפאה הקיימת.

כל ההיתרים הדרושים להפעלה- הוועדה סבורה כי יש חשיבות בעניין זה אבל מדובר בנושא שאמור להיות מוסדר בין היזם לקופת החולים כדי להבטיח זאת.

23. **לקבל** את ההתנגדות בעניין הצורך במרחב מוגן תקני לפי תקנות ההתגוננות האזרחית- במסגרת היתר הבניה יינתן פתרון בתיאום עם הג"א.

24. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שיש להוסיף בשימושים "מרפאה ובית מרקחת"- יש להוסיף שימושים אלה לתקנון.

25. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין סעיף 6.3.4 קובע שהשטחים הציבוריים יופקעו. שטח המרפאה הוא בעלות פרטית. אסור שהסעיף יאפשר הפקעתו בטעות.

מבקשים להחריג את שטח המרפאה מהפקעה- מדובר בשטח פרטי ואין כוונה להפקיע אותו ולכן

יש להוסיף הבהרה בתכנית בהתאם.

26. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שבנספח הבינוי מופיעים 6 מגדלי ממ"ד בתוך שטח המרפאה העתידית.

זה יוצר מגבלות תכנוניות קשות.

ממ"דים מפוזרים פוגעים ביכולת לתכנן מרפאה מודרנית.

דרישות:

אפשרות א' – ביטול ממ"דים

לבטל ממ"דים בדירות המגדל.

להחליף אותם בממ"ק אחד מרוכז.

אפשרות ב' – גמישות

לקבוע שמיקום הממ"דים אינו מחייב.

לאפשר שינוי בהיתר הבנייה - נספח הבינוי מנחה והנושא יבחן בשלב היתר הבנייה.

27. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמינהל קהילתי בית הכרם מתנגד לקידום התוכנית בשל עומס מצטבר של תכניות נקודתיות רבות לאורך הצד המערבי של שדרות הרצל, ללא תכנון כולל. לטענת המינהל, התוספת המשמעותית של יחידות דיור ותושבים אינה תואמת את התשתיות הקיימות, במיוחד בתחום התחבורה, מבני הציבור והשטחים הירוקים - התכנית מקודמת בהתאם למדיניות המעודדת התחדשות עירונית על ציר הרק"ל ומציעה בניה מודרנית וחדשה הכוללת עירוב שימושים בתהאם למדיניות באזור זה.

28. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים שתוכן תוכנית מתחמית מתכללת להתחדשות עירונית לכל המתחם, שתכלול:

- פתרונות תחבורתיים כוללים
- תכנון מבני ציבור
- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים

עד להכנתה – הקפאת קידום התוכניות הנקודתיות - קודמה בעבר תכנית מפורטת לכלל השכונה שקבעה חלוקה למתחמים, סימון איזור השימור של השכונה וקביעה של אזורים להתחדשות עירונית, החלוקה נמצאת על ציר הרכבת הקלה ממערב לשדרות הרצל המאפשרת לקדם תכניות פינוי בינוי.

29. **לדחות** את ההתנגדויות לעניין עומס על רחוב הארזים - מדובר על פרוייקט המצוי על ציר רק"ל והכוונה כי הדיירים ישתמשו בעיקר בתחבורה ציבורית, מעבר לכך התכנית נבחנה ואושרה על יד יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.

30. **לדחות** את ההתנגדות העניין בטיחות הולכי רגל, חשש לפגיעה בבטיחות ובנחות הולכי הרגל עקב

תנועת רכבים מוגברת, חציית הרכבת הקלה, אין תכנון כולל למפגשי הרחובות תרצה, התומר והארזים עם שדרות הרצל.

כדי שהרכבת הקלה תפעל ביעילות, יש צורך בעדיפות ברמזורים ותכנון תנועת כולל.

ייתכן שיש לשקול הפיכת רחובות לחד־סטריים כדי לאפשר נתיבי כניסה/יציאה נוספים - נושאים

אלה הם הסדרי תנועה שייבחנו ויוחלט על כך במסגרת התכנון המפורט.

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