

תאריך: 3/7/2024

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2024/6
שתתקיים בתאריך	10/07/2024 - ד תמה תשפ"ד
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

תצר
הפקעות

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1	11:30	1126135	רמת שלמה	התנגדויות	תוספת שתי יח"ד והרחבת יח"ד ברח' גולדקנופף 39 ו-41	חיים בנימין בירנבאום	ועדה מקומית
2	12:00	1239078	סנהדריה	התנגדויות	תוספת קומה עליונה ותוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות בלוי 37	דוד גנץ	ועדה מקומית
3	13:00	1222645	גבעת הורדים	התנגדויות	תוספת יח"ד חדשה ובניית מתקן חנייה ברחוב הפלמ"ח 58	ב.ק. יזמות בניה	ועדה מקומית
4		1072545	קרית היובל	התנגדויות	הרחבת יח"ד ברחוב אורגוואי 44, קריית היובל, ירושלים.	דוד מזרחי	ועדה מחוזית
5		1218858	עין כרם	התנגדויות	מדרגות הבציר עין כרם	קרן שוסטרמן ישראל בע"מ	ועדה מחוזית
6		681288	קרית היובל	התנגדויות	מתחם מגורים ומבנה ציבור לאורך ציר הרק"ל, מתחם אפשטיין, ירושלים	jonathan orlove	ועדה מחוזית
7		1108331	פסגת זאב	התנגדויות	תוספת בניה עבור יח"ד קיימת רחוב מזל דלי 8 ו -	אנטולי קבטני	ועדה מקומית

8	1207158	כל העיר	התנגדויות	10, פסגת זאב	ועדה מקומית
9	1287861	מקור ברוך	הפקדה	תוספת קומות יח"ד ומרפסות ברח' רש"י 61 , מקור ברוך ירושלים	ועדה מחוזית
10	1259399	רמת מוצא	הפקדה	דיר מוגן "בראשית" מוצא - הוספת קומות לבינוי מאושר	ועדה מחוזית
11	1251628	בית חנינה	הפקדה	מתחם חינוך פרייר בית חנינא ירושלים	ועדה מחוזית
12	1006162	בית הכרם	הפקדה	הרחבת דיר ברח' חכמי לובלין 37 שכונת בית ישראל	ועדה מקומית
13	995332	רחביה	הפקדה	הרחבת בתי ספר אוולינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון	ועדה מחוזית
14	523464	הרובע המוסלמי	הפקדה	הכשרת בנייה קיימת למגורים בעיר העתיקה	ועדה מחוזית
15	426023	העיר העתיקה	הפקדה	הכשרת בנייה קיימת בעיר העתיקה	ועדה מחוזית
16	1119049	ארנונה	הפקדה	הרחבות יח"ד קיימות ברח' דרך חברון 155 ירושלים	ועדה מחוזית
17	1198399	רמות	הפקדה	תוספת קומה והרחבות דיר ברחוב כיסופים 801, ירושלים.	ועדה מקומית
18	1242817	בית ישראל	הפקדה	תוספת קומות ויח"ד חדשות רחוב זוננפלד 5 שכונת בית ישראל	ועדה מחוזית
19	1233030	גילה	הפקדה	שכונת גילה - הרחבה צפונית - ירושלים	ועדה מחוזית
20	1250729	קרית היובל	הפקדה	אורוגואי 3 ירושלים	ועדה מחוזית

21	1291459	בית צפפה	הפקדה	תוספת בניה מעל בניינים קיימים בשכ בית צפאפא - ירושלים.	מוסא חוסיין	ועדה מחוזית
22	1096874	רמת אשכול	הפקדה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה ציבורי במקומו	ירושלים ועדה מקומית	ועדה מחוזית
23	1340843	בית חנינה	הפקדה	תוספת בניה על עבנין קיים בבית חנינה	נציר ח'דר משעל	ועדה מחוזית
24	1285808	טלביה/המוגרבים	הפקדה	הרחבת שימושים בתחום הדרך מול מעון רה"מ	דוד בן נתן	ועדה מחוזית
25	1065879	גילה	הפקדה	התחדשות עירונית ברחוב האודם 18-28, גילה, ירושלים	י.ת.ד בע"מ	ועדה מחוזית
26	1095850	בוכרים	הפקדה	הרחבת יח"ד, פיצול דירה ותוספת יח"ד חדשה ע"י תוספת קומה-פולנסקי 12	יצחק ברוין	ועדה מקומית
27	1320548	מקור ברוך	הפקדה	תוספת קומה, יח"ד ותוספות בניה בכל הקומות, קב ונקי 3 ירושלים.	דוד סמין	ועדה מקומית
28	1318849	בית חנינה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	שינוי יעוד לשם תוספת קומות לארבע בנינים. שכונת בית חנינה-ירושלים	עבד אללה מסלמאני	ועדה מחוזית
29	1234459	קרית מנחם	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	קרית חינוך - מתחם גואטמלה - קרית מנחם	גיא איגרא	ועדה מחוזית
30	1230200	פסגת זאב דרום	תיקון החלטה להפקדה	הרחבות דיור ותוספת בניה רח' רחמילביץ 142	יפה לוי	ועדה מקומית
31	1263904	תל-ארזה	תיקון החלטה להפקדה	הרחבות דיור ותוספת יח"ד חדשה, אליעזרוב 7	רחל מרים אדלר	ועדה מקומית
32	1049188	נוה יעקב	תיקון	הקמת בניין	הועדה	ועדה מקומית

	המקומית עיריית ירושלים	חדש - מבני ציבור - נווה יעקב 55	החלטה להפקדה				
וועדה מחוזית			הצטרפות בשלב מתן תוקף	הנביאים	410704		33

מספר סידורי: 1

פרטי תוכנית	
מספר התכנית:	1126135
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בירנבאום חיים בנימין
עורך התכנית:	זוננפלד נעמי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	01/12/2022
כתובת	שד' הרב י. אריה גולדקנופף , רמת שלמה רח גולדקנופף 39 ו-41

גוש	חלקה	בשלמות
30563	31	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
27/12/2023	לדחות את ההכרעה לצורך ניסיון להגעה להסכמות בין היזם למתנגד באמצעות יו"ר הוועדה
21/12/2022	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית מבקשת להכשיר שטח שנחפר וקיים בפועל (תיק פיקוח 2021/4615). לכן יש להוסיף למטרות התכנית שמדובר בהכשרת שטח קיים וכן לסמן זאת בהתאם בנספח הבינוי (קו אדום מקווקו) יש לסמן את קווי הבניין על גבי קונטור הבינוי המאושר והמוצע המרפסת המוצעת בחזית המערבית במפלס 2.10- היא מעבר לגבול המגרש. יש לתקן כך שהמרפסת שלא תחרוג מגבול המגרש. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר קומות. יש לרשום שימוש של מגורים בסעיף 4.1.1 יש להשלים נתונים כמותיים בטבלה 5 ולא להפנות לנספח הבינוי יש לסמן להריסה או להכשרה את כל הבינוי ללא היתר שקיים בתחום המגרש , בתאום עם תכנון העיר. תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד של מחלקת מידע תכנוני ואגף שפ"ע תנאי לתחילת עבודות הוא הריסת עבירות הבנייה בדירה של מגיש הבקשה להיתר 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. תנאי להיתר בניה פתרון חניה בתאום אגף תושיה.

התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות בגוש ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

תוספת 2 יח"ד חדשות והרחבות יח"ד קיימות בבניין ברח' גולדקנופף 39 ו – 41 שכ' רמת שלמה, ירושלים.

הוראות התכנית:

1. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

א. קביעת בינוי להשלמת קומה 2.10- לשם תוספת שתי יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

ב. קביעת בינוי לחפירת קומה 4.80- לשם תוספת מחסנים וחניות, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

ג. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע (מפלס 0.00) א' (מפלס +2.86) וב' (מפלס +5.72) לשם הרחבת יח"ד הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2. קביעת קווי בניין לבניה

3. הגדלת שטחי הבניה בשטח ל – 1,700.36 מ"ר, מתוכם 1,451.4 מ"ר שטחים עיקריים מעל ומתחת לכניסה הקובעת ו – 248.96 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.

4. הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 10 יחידות דיור ל- 12 יחידות דיור בתא שטח מס' 1.

5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה

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

7. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

8. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה / בריתה.

9. קביעת הוראות בגין ביטול סעיפי סטיה ניכרת מתכנית 14000 ד'.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 08/09/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02/12/2023

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות, שתי התנגדויות נמשכו ונותרה התנגדות אחת

התנגדות מספר 1 (חיים בירנבאום) והתנגדות מספר 2 (דוד שפירא) הוסרו

התנגדות מספר 3:

מאת עו"ד יעל אזולאי – קורקין בשם בלוי מאיר, בעל זכויות בחלקת משנה 34.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מדובר במבנה אחד מתוך ארבעה מבנים המהווים בית משותף, המבנה עליו חלה התכנית (מס' 4) כולל 10 חלקות משנה. על החלקה חלה תכנית 14000/ד' שאושרה בשנת 2015, כאשר מגיש התכנית וחלק מיתר בעלי הדירות כבר ביצעו את הבינוי מכח התכנית המאושרת.
2. בפועל הבניה המבוקשת כבר בוצעה ברובה ולמעשה מדובר בהכשרת בינוי קיים וכן תוספות לבינוי זה. השכן מתחת לדירת המתנגד ביצע הרחבה לדירתו ללא היתר בניה, הבינוי בוצע בבניה קלה שלא מאפשרת תוספת בינוי עתידי מעליה. יש לקבוע סעיף להריסת עבירות הבניה כתנאי למתן היתר.
3. תוספת שתי יח"ד צפויה לגרום לירידת ערך ניכרת לבניין וכן לעומס על תשתיות הבניין.
4. בבניין אין פתרונות חנייה מספקים עבור בעלי הדירות אשר חונים ברחוב, תוספת של 3 מקומות חניה עבור הדירות החדשות ללא כל פתרון חניה עבור הדירות הקיימות אינו מקובל, בייחוד ומדובר בשטח משותף.
5. בדירת המתנגד ובדירה הצמודה מסומנת תוספת מרפסת, ללא סעיף בניה בהינף אחד עבור כל הדירות. ייווצר מצב בו לעת בניית הקיר והמרפסת עבור השכן מטה או בניית המרפסת עבור השכן מעל – תגרם החשכה ניכרת, היזק רעש, פגיעה בפרטיות והסתרת נוף לכל חזית הסלון בדירה.
6. הבינוי הן בקומות המחסנים עבור 2 יח"ד והן החניות המבוקשות וכן הבינוי על הגג, כולם בשטחים משותפים. משמע ובהתאם לחוק המקרקעין תשב"ט 1969, דרושה הסכמת 100% מבעלי הדירות כדי לאפשר בינוי כאמור – הסכמה שלא קיימת ולמעשה מדובר בבינוי שלא ניתן לממשו.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

- 1. לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא ניצול שטחי הבניה מכח התכנית המאושרת ובקשת תוספות מעבר למאושר, התכנית מוסיפה שטחים מכח סעיף 62 א (א) (12), "הרחבת שטחה של יחידת דיור שבנייתה הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התכנית, באופן שהשטח הכולל המותר לבניה באותה יחידת דיור לא יעלה על 140 מ"ר, ובלבד שתוספת השטח לא תשמש אלא להרחבת יחידת הדיור האמורה;" היות והתכנית המאושרת אושרה בשנת 2015, יש להחליף לסעיף 62 א (14) המאפשר הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש המיועד למגורים, בשיעור שלא יעלה על 50% מהשטח הכולל המותר לבנייה.**
- 2. לדחות את ההתנגדות לעניין הכשרת בינוי קיים, במסגרת התכנית מוצע הכשרת בינוי ללא היתר והסדרתו, הבינוי הקיים ללא היתר בניה (בבנייה קלה) מוצע להריסה, על מנת לאפשר בינוי בקומה שמעליו. כמו כן, בסעיף 4.1 (ה) בהוראות התכנית נכתב כי "חריגות הבניה המסומנות בצהוב, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת העבודות בדירה של מגיש הבקשה להיתר בניה בה מסומנת הריסה". יש לציין כי הוועדות מתייחסות לתוספות הבנייה המוצעות מבחינה תכנונית ללא קשר לעובדה כי מדובר על עבירת בנייה.**
- 3. לדחות את ההתנגדות לכך שתוספת יח"ד צפויה לגרום לירידת ערך ניכרת לבניין וכן לעומס על תשתיות הבניין. מדובר בתוספת של שתי יח"ד בלבד שלא אמורה להעמיס על התשתיות. מעבר לכך, מוצעת תוספת חניה בגין תוספת יח"ד אלו.**
- 4. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין מקומות החניה. על פי היתר הבניה המאושר נראה כי אין חניות מאושרות בשטח המגרש. התכנית מציעה 3 חניות חדשות בתת הקרקע, יש לקבוע כי תוספת החניות המוצעת לא תשווין לדירה מסוימת או ליח"ד החדשות במסגרת התכנית. השיוך יקבע בהסכם בית משותף שיערך בין הדיירים.**
- 5. לדחות את ההתנגדות בעניין המרפסות, התוספת המוצעת בקומת הקרקע (מתחת לדירת המתנגד) אינה פוגעת בבניית המרפסת בדירת המתנגד. כמו כן, המרפסת המוצעת בקומה ב' מוצעת מעל שטח הסלון הבנוי, כך שאינה מהווה פגיעה בדירת המתנגד.**
- 6. לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא בעלויות, ההתנגדות מפרטת נושאי בעלויות, ירושה וזכויות קנייניות. נושא הבעלויות נבחן בשלב תנאי סף ואושר על ידי הלשכה המשפטית בהתאם לסעיף 61 א ב' (2) לחוק התכנון והבניה. ככל שיש מחלוקת בנושאי קניין יש לפנות לערכאות**

המתאימות לכך. 7. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמה מילר	מתכננת ערים	2.7.2024	

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1239078
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	גנץ דוד
עורך התכנית:	חיון מרדכי יעקב
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	15/10/2022
כתובת	הרב בלוי 37 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30106	130	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/11/2023	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סמכות מקומית - מאחר והתכנית הינה במסלול של סמכות מקומית, ניתן לאפשר תוספת של עד 50% מהזכויות המאושרים בתכנית החלה במקום. יש להציג חישוב בהתאם לחוק ההסדרים החדש ולציין את הסעיפים הרלוונטיים בהוראות התכנית. עבירות בניה בחזית מערבית מוצע הכשרת מרפסת הבנויה מחומרים קלים. תוספת מחומרים קלים אינה מקובלת, יש לסמן את המרפסת להריסה ובמקום להציע בינוי חדש עם מעטפת קירות אבן, תקרת בטון וכו'. יש לסמן להריסה מרפסות זיז שנבנו ללא היתרים, סגירות של מרפסות, לחילופין לציין מס' היתר למרפסות זיז קיימות. בתשריט מצב מוצע סומנו מרפסות מחוץ לקווי בניין, יש לסמן להריסה מרפסות מעבר לקווי בניין. תשריט מצב מוצע מציג הריסות שלא מסומנות בנספח הבינוי. יש לסמן הריסת חלקי בניין/ מרפסות גם בנספח הבינוי. על פי תצלומי אוויר קיים גרם מדרגות בתחום המרפסת המוצעת להכשרה בדירה 11 (מפלס 14.80) המוביל לקומת הגג אשר נראה בשימוש פרטי. גרם המדרגות לא סומן במסמכי התכנית, יש לסמנו להריסה. על גג דירה מס' 11 קיימת פרגולה אשר לא סומנה במסמכי התכנית, ככל ומדובר בגג משותף יש לסמן את הפרגולה להריסה. מרפסות יש לציין מפלסים בכל המרפסות זיז וגג. יש להסיר קווי מבט של המרפסות בתכניות הקומה.

גג הבניין לדיירים תוצע גישה חופשית לגג ולא דרך פתח בתקרה וסולם . לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג. חדר היציאה מגרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג יהיה בגובה של עד 2.20 מטר. יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה. יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד, קווי הבניין, גובה המבנים ומספר הקומות. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים. בשים לב לכך שמדובר 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. תיקונים טכניים : בתכניות 1866,6627 ו-6627/א יש לשנות את סוג היחס מ"שינוי" ל"החלפה" והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית _____ בתחומה".	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות
מצב קיים בניין קיים בן 5.5 קומות. תכנית מאושרת תכנית מתאר 62 המיעדת את המקום ל אזור מגורים 3 עם זכויות בניה 90% . 1866- תכנית משנת 1974 הקובעת איחוד וחלוקה. 6277- תכנית משנת 1999 הקובעת את השטח לייעוד מגורים מיוחד ושטחי בניה מרביים ל1474.38 מ"ר. היתרים 1980/543.00 - בניה חדשה. 1980/0543.01 - תוספת בניה לדירות. 1980/0543.02 - בניית מרפסת. 1980/0543.03 – בניית מרפסת. 1980/0543.04 – בניית מרפסת. 1980/0543.05 – תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים. 1980/0543.06 – תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים.

1980/0543.07 – התקנת מעלית.
1980/0543.08 – תוספת בניה לדירות.
1980/0543.09 – בנית מחסן/ מחסנים.

תקן חניה

תקן נמוך 1:1

מצב מוצע

התכנית מציעה הרחבת יח"ד כדלהלן:

1. שינויי ייעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'
2. קביעת שטחי בנייה כל במעל הקרקע היו 1334.56 מ"ר עיקרי ו- 492.75 מ"ר שירות. ומתחת לקרקע 102.52 מ"ר שירות.
3. תוספת קומה והגבהה גובה המבנה.
4. הרחבת יח"ד.
5. בנייה בתת הקרקע.
6. הכשרת עבירות בנייה.
7. הוספת מרפסות.
8. קביעת קווי בניין.
9. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
10. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

התוכנית הופקדה בתאריך 12/04/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 11/06/2024 .

לתוכנית הוגשו 4 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 מר אהרון כהן דייר בבניין דירה מס' 1 קומת קרקע
עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד לבנייה על גג בניין משותף, מאחר ויש לו גם זכות בגג.

התנגדות מספר 2 מר יעקב ישראל קיסטר מרחוב שאול המלך 40
עיקרי ההתנגדויות:

השטח המיועד לאשפה של בניין נשוא התכנית הפך לשימוש הדיירים. מאז כל שימושי האשפה של בניין זה מגיע למיכל האשפה הממוקם בחצר בניין המתנגד. לאחרונה ביקשו להוסיף אשפה בחצר בית המתנגד ובכך לגרוע מחצר השכנים וממקום חניה אחד. ככל ולא יוסדר מקום אשפה ייעודי עבור בניין נשוא התכנית, מתנגד בכל תוקף לתכנית.

התנגדות מספר 3 מר יצחק משאלי מרחוב שאול המלך 40

עיקרי ההתנגדויות:

1. תוספת בנייה תסתיר את השמש ותחשיך את דירת המתנגד.
2. בתוספת הבנייה הקודמת שהוסיפו על הבניין הנדון לפני כ 4 שנים, הורחבו עד שהן כמעט צמודות לדירת הבניין של המתנגד.
3. לבניין הנדון אין חניון ודייריו מחנים את רכבם בחניות פרטיות של דיירי בניין שאול המלך 40.
4. בבניין הנדון אין פחי אשפה והם משתמשים במתקני האשפה של בניין המתנגד.

התנגדות מספר 4 התנגדות עצמית של המגיש מר גנץ דוד

עיקרי ההתנגדויות:

מהות התכנית הינה תוספת בניה על הגג. ההתנגדות היא לסעיף חיזוק מבנים ולבקש להוריד את 2 המילים – תמ"א 38. משום שהמבנה נבנה לאחר 1980 ונעשו בו תוספות בניה בשנים האחרונות כולל בניית 2 עמודות וממ"דים, כך שאין רלוונטיות לתמ"א 38. ישנו חשש כי המילים הנ"ל יהוו בעיה עיכוב במימוש התכנית. כמובן שהתוספת החדשה תיבנה עפ"י תקן 413 ובהתייעצות עם מהנדס אין מניעה לממש את הבניה המוצעת

התנגדות מספר 5 דוד מסגדיאן

עיקרי ההתנגדויות:

1. תוספת בנייה תסתיר את השמש ותחשיך את דירת המתנגד.
2. לבניין הנדון אין חניון ודייריו מחנים את רכבם בחניות פרטיות של דיירי בניין שאול המלך 40.
3. בבניין הנדון אין פחי אשפה והם משתמשים במתקני האשפה של בניין המתנגד.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. לדחות את ההתנגדות לעניין בניה בגג המשותף ופגיעה בזכויות הדיירים שיש להם חלק בגג המשותף – התכנית מציעה הרחבות לבנין הקיים, לצורך קידום התכנית נדרשים 33% הסכמה של בעלי הבנין. לתכנית הוגשו 33% הסכמות בהתאם לחוק ואושרו ע"י היועץ המשפטי של הועדה המקומית.
2. לקבל את ההתנגדות לעניין הסדרת מקום אשפה בתחום החלקה - העדר פתרון אשפה ייעודי בבנין גורמת להשתמש באשפה של דיירי הבנין הסמוך. התכנית אינה מציגה מיקום אגירת אשפה בתחום החלקה, מסמכי התכנית יתוקנו ויציגו מיקום מתקן אשפה בתחום החלקה בהתאם למסומן בהיתרים הקיימים לחילופין לתאם מיקום אשפה מול אגף תברואה ובהתאם להנחיות מרחביות.
3. לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת הקומות אשר תגרום להסתרת השמש והחשכת הבנין הסמוך שאול המלך 40 - הבינוי מוצע בהתאם למדיניות האזור, עפ"י תכנית מתאר 2000 ניתן לבנות 6 קומות במגרשים עד 1 דונם כמוצע בתכנית דנן. יצוין, כי תוספת הקומה השישית בבנין נשוא התכנית הינה מידתית ביחס לבנין המתנגדים אשר הינו בנין בן 5 קומות.
4. לדחות את ההתנגדות לעניין קרבה יתרה של הבינוי לבנין המתנגדים בשאול המלך 40 - עיקר התוספת מוצעת הינה כלפי הרחוב ובמרחק מספק מחלקת המתנגדים. קיימת חריגה מינורית נקודתית מקו בנין של 3 מ' כלפי חלקת המתנגדים בחזית המערבית, אך מאחר והבינוי המוצע הינו בתחום קונטור הבנין הקיים, אין מניעה לחריגה המינורית הנקודתית.
5. לקבל חלק מההתנגדות לעניין חניית הדיירים נשוא התכנית בבנין השכן בשאול המלך 40 – התכנית אינה מציעה תוספת יח"ד אלא הרחבות, כך שלא נדרש מקום חניה נוסף בבנין. יחד עם זאת התכנית אינה מצגיה את מלוא החניות המאושרים בבנין. יש להציג את מס' החניות המאושר בהיתרים בתחום התכנית.
- מעבר לכך, הטענה של שימוש בחניות בנין השכן אינה תכנונית, ניתן לפנות לערכאות המתאימות בנושא.
6. לקבל את ההתנגדות לעניין הסרת מילים תמ"א 38 בסעיף 4.1 לעניין חיזוק מבנים – מדובר בתכנית להרחבות בהליך תב"ע ולא בהליך תמ"א 38, אין מניעה להסיר מסעיף 4.1 חיזוק מבנים את המילים "תמ"א 38", יתר הסעיף לעניין הצורך בחיזוק מבנים עפ"י תקן ישראלי 413 ימשיך לחול.
7. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אילנה מכחל			

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1222645
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	ב.ק. ייזמות ובנייה בע"מ
עורך התכנית :	זיידמן משה
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	29/08/23
כתובת	הפלמח 58 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30185	163	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
19/09/2023	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטה הוועדה להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : במסגרת התכנית מוצע איחוד של 2 יח"ד קטנות שנדרשו במסגרת הבקשה להיתר מכח תמ"א 38. על כן, לא ניתן לאפשר את איחוד הדירות הנ"ל. וזאת מכיוון שאחד מממטות תמ"א 38 היא גם לייצר דירות קטנות ולשמור על תמהיל מגוון של גדלי יחידות דיור. יש לאשר את פתרון חנייה בתיאום מול תושי"ה כתנאי להפקדת התכנית. יש להוסיף סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות. יש להגיש נספח תנועה מלא הכולל תכנון מתקן החנייה המוצע וטבלת מאזן חנייה ובהתאם להנחיות מחלקת תושי"ה. יש לקבוע את הבינוי המוצע להריסה בתכנית כתנאי לתחילת עבודות. יש להשלים תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך ולהשלים חו"ד מחלקת מידע תכנוני. יש להשלים את חוות דעת אגף שפ"ע תוך התייחסות לסקר העצים. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בחלקות הסמוכות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערות טכניות יש לתקן טבלה 5 לעניין גודל המגרש. יש להוסיף שימוש למגורים בסעיף 4.1.1.

יש לסמן את השינוי המוצע בנספח הבינוי באופן ברור ולתאם מול מחלקת תכנון עיר.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית :

התכנית מציעה תוספת יח"ד והוספת מתקן חנייה ברחוב הפלמ"ח 58 :

עיקרי הוראות התכנית :

1. שינוי ייעודי קרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת הוראות בגין חנייה.
3. קביעת 13 יח"ד בהתאם למוצע בהוראות התכנית. תוספת של 1 יח"ד על מאושר.
4. קביעת שטחי בנייה 1875 מ"ר מתוכם :
 - א. 1058 מ"ר עיקרי ו-230 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת
 - ב. 87 מ"ר עיקרי ו-500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
5. עפ"י נספח הבינוי קביעת מס' קומות ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-קומת אחת מתחת לכניסה הקובעת.
6. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
7. קביעת קווי בניין.
8. קביעת הוראות בגין שמירה על עצים.
9. קביעת הוראות בגין תנאים למתן היתר בנייה.

מצב קיים :

במגרש בניין בן 3 קומות מעל קומת הקרקע שבחלקה קומת עמודים מפולשת, וקומת מרתף. חניה בתחום המערבי של המגרש ובקומת העמודים.
לפי המערכת העירונית, נכון לכתיבת חו"ד זו החלו עבודות חיזוק הבניין מכוח תמ"א 38/1.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בתחום התכנית בנדון :

מתאר 62 משנת 1959 שיעדה את המגרש לאזור מגורים 1.
תכנית מס' 1082510 קודמה בתחום התכנית בנדון. התכנית נגנזה בשנת 2022 בשל אי עמידה בתנאי סף.

היתרי בנייה :

2016/0883.00 משנת 2017 בקשה להתקנת מעלית, ההיתר מומש.
2019/0438.00 משנת 2022 קביעת הוראות לתמ"א 38/1 תוספות, 12 יח"ד מאושרות.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 19/04/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 18/06/2024 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

התנגדות עצמית ע"י חברת ב.ק יזמות ובנייה בע"מ.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד מתנגד לתכנון שהוגש ומבקש גמישות בתכנון הקומה החמישית, שתוכננה ל-2 יח"ד בגודל של 83 מ"ר כל אחת בתמהיל של 3 חדרים. טוען שהדירות יקרות בשל גודלן ביחס לכמות החדרים שתוכננו בהן וקיים קושי במציאת קונים. המתנגד מבקש לשנות את חלוקת גודלן של הדירות לדירת 65 מ"ר ולדירת 121 מ"ר.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים :

1. לדחות את ההתנגדות העצמית המבקשת לשנות את תמהיל הדירות בקומה החמישית – תב"ע זו הוגשה לאחר קבלת אישור לתכנית תמא 38 במסלול תוספות. לא ניתן לאשר איחוד הדירות הקטנות המבוקשות, מכיוון שאחת ממטרות תמ"א 38 ומדיניות התכנונית היא לייצר דירות קטנות ולשמור על תמהיל מגוון של גדלי יחידות דיור. ביחס לנימוק שהיזם לא מצליח למכור את הדירות, סיבה זו אינה תכנונית ועל כן, אינה מקובלת.
2. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
הילה אפוטה	אדריכלית תב"ע	26/6/24	

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1072545
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	מרציאנו הדס
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	01/12/2022
כתובת	אורוגואי 44 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	105	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
20/05/2024	1. מינוי חוקר בהתאם לסעיף 107(ב) לחוק
26/03/2024	1. מינוי חוקר לפי סעיף 107(ב) לחוק החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור. החלטה: טרם שמיעת המלצות החוקר, ובהתאם להוראת סעיף 107(ב) לחוק, הוועדה מאמצת את המלצת לשכת התכנון בנוגע למינוי החוקר, מר אסף גולדפרב, לצורך שמיעת ההתנגדויות בתכניות:
07/05/2023	החלטה בהמשך להחלטת הוועדה מיום 2023.03.20, ולאחר ששמעה את נציגי הדיירים במבנה, מחליטה לחזור על החלטתה בדבר הפקדת התכנית, בהתאם לתנאים שנקבעו בהחלטה האמורה. הוועדה תציין כי על אף שהוועדה רואה חשיבות בייעול השימוש במשאב הקרקע ומכירה ביתרונות לתכניות להתחדשות, במקרה זה, הוועדה התרשמה כי היוזמות לקידום להתחדשות במתחם ראשוניות מאוד ולפיכך מחליטה לא לעכב את הפקדת התכנית בהתאם לקבוע בהחלטתה מיום 2023.03.20 .

ירד מסדר היום.	19/02/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה תוספת רק עבור דירות הקומה העליונה, המקבלות תוספת משמעותית לדירתם במפלס הקומה החדשה. יש להציע תכנון לכל הבניין ולאפשר גם ליחידות קומת קרקע אפשרות הרחבת הדירה במפלס נוסף, כפי שהוצע בתכנית שהוגשה מלכתחילה, בקומת המרתף וביסודות עמודות הממ"דים. עמודות הממ"דים מגיעות עד קו בנין 0, והחלונות המוצעים מופנים כלפי מבנה המגורים השכן (חלקה 104) שבנוי בקרבה לגבול המגרש. יש להפנות את החלונות הצידה, או לחילופין למקם את הממ"דים בחזית הנגדית. נספח הבינוי אינו ערוך כראוי, ומציג בחתך 1-1 מרחק גדול משמעותית של מבנה המגורים השכן (חלקה 104), בעוד שבפועל הוא קרוב ביותר. יש לתקן בהתאם למדידה. יש להוסיף סטיה ניכרת למספר יח"ד. יש להשלים חוות דעת של אגף שפ"ע לעניין עקירת העץ. להשלים חוות דעת מחלקת מידע תכנוני לעניין תכנית המדידה. יש לקבוע יחס החלפה לתכנית 62. שליחת הודעות לחלקות המצרניות 102, 103, 104, 205 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.	01/02/2023

הערות טכניות יש לסמן עצים לעקירה / שימור כפי שמופיע בתשריט. לתקן סה"כ שטחי בניה בטבלה 5 להסיר סימון צהוב להריסה בתשריט המצב המוצע, ולסמן רק את המבנים המוצעים להריסה	
ירד מסדר היום.	

תיאור חדש להתנגדויות			

התוכנית הופקדה בתאריך 07/07/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 05/09/2023 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 : 6 בעלים מ-4 דירות בשטח התכנית ע"י עו"ד אברהם תורגמן

עיקרי ההתנגדויות:

1. חוסר התכנות תכנונית בשל מצב הבניין, גילו, צורתו ומיקומו שלא מתאים ולא יעמוד בבניה המוצעת
2. פגיעה פוטנציאלית בניצול הקרקע ותמנע מימוש של תכנית האב יובלים גנים שסימנה את המקום להתחדשות עירונית. המתנגדים כבר מקדמים תכנית לפינוי בינוי
3. חוסר התכנות הנדסית
4. צלקת ברחוב ובשכונה
5. פגיעה חמורה בדירות המתנגדים
6. פגיעה באיכות החיים ובבריאות במהלך הבניה וכתוצאה ממנה בגלל יצירת רעש, לכלוך ואבק, חסימת מעבר וגישה והחמרת מצוקת החניה ומצב הביוב
7. דרך המלך היא פינוי בינוי או תמ"א 38
8. הגג בתוספת של דירה 1 הוא פרטי ולכן על הרוצה להשתמש בו לשלם בעבורו
9. הבניה תחריף את הסדקים והקילופים בדירה 2 ו-3
10. הריסת המרפסת הקיימת של דירה 8 תפער חור בתקרת דירה 4 בגלל אופן בנייתה וחיבורה לבניין

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית בכפוף למפורט:

1. **לדחות** את ההתנגדות בשל חוסר התכנות תכנונית והנדסית בשל מצב הבניין, גילו, צורתו ומיקומו שלא מתאים ולא יעמוד בבניה המוצעת. בהוראות התכנית המופקדת נקבע כי על הבינוי לעמוד בתקן 413 לחיזוק מבנים, והדבר יבחן בשלב היתר הבניה.
2. **לדחות** את ההתנגדות בשל פגיעה פוטנציאלית בניצול הקרקע ותמנע מימוש של תכנית האב יובלים גנים שסימנה את המקום להתחדשות עירונית. המתנגדים כבר מקדמים תכנית לפינוי בינוי. בבניין קיימות 8 דירות ורק חצי מהדירות מתנגדות לתכנית המופקדת. כלומר עדיין את הרוב הנדרש לקידום פינוי בינוי ובכל מקרה לא הוגשה תכנית כזו. כמו כן יצויין כי אם בעתיד תוגש תכנית בהתאם למדיניות, על מספר מגרשים ולא על אחד, ועם ההסכמות הנדרשות, ניתן יהיה לבחון אותה על אף התכנית המופקדת.
3. **לדחות** את ההתנגדות כי התכנית תגרום לצלקת ברחוב ובשכונה. התכנית מקובלת תכנונית ואינה חריגה באופן משמעותי מהבינוי הקיים, שכן מדובר על תוספת קומה אחת והשלמת אגף (שבנוי כולו בפועל אך ללא היתר), ובשלב היתר העיצוב יתואם עם מהנדס העיר, ע"פ הכללים

הנהגים.

4. **לדחות** את ההתנגדות בשל פגיעה חמורה בדירות המתנגדים מאחר שהכניסה לממ"ד היא מתוך חדר וכי העמודה תחסום חלונות קיימים. נראה כי עמודות הממ"דים הצמודות לדירות 1 ו-2 אינן מתוך חדר ספציפי אלא מחלל מגורים גדול. יתר על כן החלק ממנו הכניסה לממ"דים אינו קיים בהיתר והוא למעשה תוספת מוצעת להכשרה. עמודת הממ"ד הצפונית הצמודה לדירה 4 מוקמה שם ע"מ שלא תחסום את השביל בשטח המשותף שמוביל גם לכניסות של מגרשים אחרים. בנוסף ניתן לשנות על ידי שינויים פנימיים מינוריים של קיר אחד את המצב של כניסה מתוך חדר, כך שהחדר ממנו מוצע להכנס לממ"ד יוזז לפינה, במקום הנישה של הסלון. מעבר לכל האמור לעיל יצוין כי בכל מקרה לא תתכן הוצאת היתר לעמודות הממ"ד ללא הסכמתם של הדירות התחתונות בשל מגבלת שלביות הביצוע, לפיה יש לבצע את העמודות בשלמותן ללא דילוג על קומה.

5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בשל פגיעה באיכות החיים ובבריאות במהלך הבניה וכתוצאה ממנה בגלל יצירת רעש, לכלוך ואבק. יש להוסיף לתקנון התוכנית סעיף תנאי למתן היתר בניה/ חפירה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לגבי פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה לאיכות הסביבה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בבקשה להיתר.

6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי התכנית תיצור חסימת מעבר וגישה וצל על דירה 3. הגשרים המוצעים בחזית משנים את הכניסה הקיימת, ויוצרים בינוי לא רצוי, שניתן לראות את התוצאה במגרשים הסמוכים. בהם נבנו "גשרים" דומים, שלמעשה אינם גשרים אלא בינוי שמעליו שביל גישה. אותו בינוי מנוצל לשטחי בניה בחצר באופן לא רצוי. לפיכך יש להותיר את הכניסה על כנה ולבטל את הגשרים.

7. **לדחות** את ההתנגדות כי התכנית תגרום להחמרת מצוקת החניה ומצב הביוב. התכנית אינה מוסיפה יח"ד ולא צפויה להעמיס על התשתיות הקיימות.

8. **לדחות** את ההתנגדות כי הגג בתוספת של דירה 1 הוא פרטי ולכן על הרוצה להשתמש בו לשלם בעבורו. הטענה אינה ברורה כיוון שדירה 1 היא תחתונה, והתוספת שלה ניתנת בשטח הבית המשותף, והגג של התוספת לא הוצמד כיוון שהוא עוד לא קיים.

9. **לדחות** את ההתנגדות שהבניה תחריף את הסדקים והקילופים בדירה 2 ו-3. באמור לעיל הבינוי צריך לעמוד בתקן 413, ונדרש אישור קונסטרוקטור בשלב ההיתר.

1. **לדחות** את ההתנגדות שהריסת המרפסת הקיימת של דירה 8 תפער חור בתקרת דירה 4 בגלל אופן בנייתה וחיבורה לבניין. באמור הביצוע יבחן קונסטרוקטיבית בשלב ההיתר.

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

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 5

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1218858
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	קרן שוסטרמן ישראל בע"מ
עורך התכנית:	פלסנר מיה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	14/08/2023
כתובת	מדרגות הבציר 2 , עין כרם

גוש	חלקה	בשלמות
30841	13	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 ושמיעת צוות התכנון, נציגי העמותה והמלצת הוועדה המקומית ולאחר התייעצות עם יועץ התנועה, יועץ הסביבה ויועצת השימור של לשכת התכנון, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה מברכת על התכנית, המציעה הקמת בית לעמותה בשכונת עין כרם. הוועדה בחנה את ההדמיות שהוצגו בדיון, לרבות הנצפות של הבינוי המוצע. בהקשר זה, הוועדה סבורה כי התכנית מציעה בינוי התואם לצורת הבינוי המקומית, תוך שמירה על גובה ודירוג המבנים בהתאם לתנאי הטופוגרפיה ובהתייחס למיקומו בשכונת עין כרם. הוועדה סבורה כי הבינוי המוצע מייצר איזון ראוי בין הצורך במתן מענה לצרכי העמותה לבין השתלבותו במרקם הקיים הכולל בין היתר עצים רבים לשימור. 2. עם זאת, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה בדיקה חוזרת אם ניתן לצמצם את מספר העצים המוצעים לכריתה בתחום התכנית, בדגש על עצים שאינם

נמצאים בתחום החפירה. 3. כמו כן, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לאכלוס יהיה שתילת עצים בוגרים בתחום החלקה אשר מספרם לא יפחת ממספר העצים שנכרתו לצורך מימוש התכנית. שתילת העצים תהיה בתיאום עם מח' שפ"ע בעיריית ירושלים, לרבות לעניין סוגם ומיקומם. 4. בהתחשב בנצפות הבינוי המוצע בתכנית ובדומה לתכנון המופיע בנספחי התכנית, יקבע בהוראות התכנית כי לפחות 50% משטח כל גג יפותחו כגגות ירוקים\חומים, ויאפשרו קיום פעילויות של העמותה בהן. 5. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר יהא אישור תכנית פיתוח הגגות כגגות ירוקים\חומים וכשטחים לפעילות העמותה, בתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו. 6. יקבע בהוראות התכנית כי האדמה בשטחי הגגות שיקבעו בהיתר כגגות חיים\ירוקים תהיה בעומק מינימאלי של 50 ס"מ. 7. בהמשך לכך, יקבע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת-הקרקע של הבניינים המוצעים בתכנית. 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה התאמת קווי הבניין ביחס לבינוי המוצע בתיאום עם לשכת התכנון. הוועדה תבהיר כי אין הכוונה לקבוע קו בניין נוקשה בקונטור הבינוי המוצע בתכנית אולם קו הבניין הכללי המוצע בתכנית הכולל בתוכו בין היתר עצים בוגרים שסומנו לשימור אינו מקובל. 9. יקבעו בהוראות התכנית סעיפי סטייה ניכרת לעניין הוראות שימור, מספר קומות וקווי	
--	--

בניין.

סביבה

10. בהמשך להתייעצות שקיימה עם יועץ הסביבה של הוועדה, הוועדה סבורה כי התכנית,

הכוללת הריסה ובנייה בשטח עירוני, הינה בעלת השפעה נמוכה על הסביבה וכי ההשפעות

הן בעיקר בנצפות המבנה המוצע ויחס לעצים בוגרים קיימים. הוועדה תציין כי שני

הנושאים קיבלו התייחסות כאמור לעיל.

תנועה

11. הוועדה תציין, כי בתכנון החניון נבחן האיזון בין הרצון לשמר ככל הניתן את המופע

הטבעי הקיים בתחום התכנית, לבין הקמת חניון אשר נותן מענה למספר החניות הנדרש.

12. הפתרון המוצע בתכנית לחנייה תת קרקעית, מבוסס על מעלית רכבים למעבר בין

הקומות ולא רמפות כמקובל, וכן כוללת מכפילי חנייה.

13. הוועדה סבורה כי הפתרון כאמור, משקף איזון ראוי בין הרצון לשימור מספר רב יותר של

עצים בתחום התכנית תוך מזעור הפגיעה בשטחים העל-קרקעיים ובהשמשתן לטובת

הולכי הרגל, לבין נוחות השימוש בחניון.

14. על אף האמור, ובהמשך להתייעצות שקיימה עם יועץ התחבורה של הוועדה, מסמכי

התכנית יעודכנו כך שיציגו שתי מעליות רכב. זאת לצורך התאמת התכנון להנחיות. כן

תתווסף הוראת סטייה ניכרת לעניין זה בהוראות התכנית.

15. יקבע בהוראות התכנית כי קומות החנייה המתוכננות תהיינה תת-קרקעיות במלואן

ביחס למפלסי פיתוח השטח בתוך תחום המגרש ותיקבע בהוראות התכנית סטייה ניכרת

לעניין זה.

16. יש להציג חניות אופניים בנספח התנועה ובמאזן החנייה. יקבע בהוראות התכנית כי תקן

החנייה לאופניים יהיה על-פי התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בנייה, או לחילופין

על פי תקן החנייה העירוני המעודכן ככל שיכלול התייחסות לחניות אופניים, לפי המאוחר מבניהם.

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה עם הוועדה, והטמעת

הערותיו במסמכי התכנית.

שימור

18. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת השימור של הוועדה.

שימושים נלווים

19. בהמשך להצעת מגישי התכנית בעניין שילוב שימושים נלווים בתחום התכנית לצרכי

העמותה, הוועדה השתכנעה בדבר נחיצות שימושים אלה במתחם וכחלק אינטגרלי מהם,

וזאת לטובת רווחת משתמשי המוסד ועובדיו. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה כמפורט

להלן:

20. תנאי להפקדת התכנית יהיה דיוק השימושים הנופלים תחת ההגדרה "שימושים נלווים"

בתיאום עם לשכת התכנון.

21. יקבע בהוראות התכנית, כי היקף השטחים המוצעים לשימושים נלווים לא יעלה על 5%

מסך השטחים המוצעים בתכנית.

22. כמו כן יקבע, כי השימוש למשרדים יוגבל לצורך הנדרש לניהול ותפעול העמותה בלבד.

23. בשל חשיבות מימוש המטרה העיקרית של התכנית, היא תוספת שטחים לעמותה, תיקבע

הוראת סטייה ניכרת בנוגע להיקף שטחי הבנייה המוצעים לשימושים נלווים. 24. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ הסביבה של לשכת התכנון, ואישורו למסמכי התכנית. 25. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 26. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה המשמעותית ממנה צפויה להיות מגישת התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 27. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
חברים שנכחו: גידי בן עמי-יו"ר, יעקב הלפרין, אילון ברנהרד. החלטה: לשוב ולדון.	10/12/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית קובעת בשימושים המותרים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור (מוסד פרטי)- משרדים לשימוש העמותה ושימושים נלווים. יש לפרט את אופי השימושים בהלימה לייעוד המוסדי שיש בכוונה להקים במגרש- לדוגמא- שימושי רווחה וחינוך הכוללים כיתות לימוד, חדרי טיפול וכדומה. 1218858 יש לקבוע בהוראות כי חניה תוצע בתת הקרקע במלואה ותקבע על כך סטייה נכרת. קירות תמך- יש לדייק את סעיף 4.1.2 ד 4- עיצוב קירות התמך יהיה בהתאם	19/09/2023

למאשר בתכנית 2610, ובאופן שמאפשר נטיעת עצים ופיתוח בסגנון הטרסות הקיימות.

התכנית מציעה בניין חדש ארוך של כ- 50 מ', בינוי שאינו אופייני בשכונה, לצורך שמירה על תבנית הבניה בעין כרם יש להציע חלוקת הבינוי החדש ל- 2 מסות, יש לקבוע הוראות בהתאם.

התכנית מציעה קו בניין כלפי של 2 מ' מגבול המגרש, קו בניין 3 מ' מדרום - יש לתקן את קווי הבניין, קו בניין סביב קונטור הבניין הקיים המוצע לשימור, וקו בניין לאגף החדש, כך שישמר מרחק של 6 מ' מהבניין לשימור ו- 3 מ' מהגבול הדרומי והצפוני. לא יתאפשר בינוי בתחום העצים והטרסות לשימור, לרבות שמירה על מרחק של 3 מ' מגבול העצים לשימור.

קו הבניין יהיה עבור כל הבינוי לרבות בתת הקרקע, לצורך שמירה על קו הקרקע הטבעי הקיים של ההר כלפי הדרך הראשית.

כלפי החזית המערבית דרך עין כרם, יקבעו הוראות לפיתוח שטח ירוק מדורג ביחס לרחוב.

יש לקבוע הוראה לשמירת רדיוס של 3 מ' לפחות מעצים לשימור לכל הבינוי לרבות בתת הקרקע.

יש לבחון העתקת הכניסה לחניה מהחלק הדרומי של התכנית, מדובר על הפרש טופוגרפיה של 6 מ' בין החלק הצפוני לדרומי, וכי עפ"י סקר העצים הערכיות של העצים מצפון ומדרום זהה, החניה תוצע בצמוד לגבול המגרש הדרומי וברוחב מינימלי תוך הימנעות מעקירת עצים בוגרים בעלי ערכיות. בהתאמה העצים בחלק הצפוני יסומנו לשימור.

יש לסמן להריסה כל בינוי, גם אם בניה קלה, סככות, קונטנר, וכדומה, שקיים מתחום בתכנית ואינה מוצעת לשימור.

יש לדייק ולקבוע בהוראות התכנית טבלה 5 הערה 1 - תותר הקמה בינוי ב- 2 קומות בכל חתך קרקע

יש לעדכן את נספח שמירה על עצים ללא עקירה של עצים שאינם בתחום החפירה/בניה חדשה ולהוסיף הוראות בדבר נטיעות חדשות בהתאם להוראות תכנית 2610.

יש לקבוע כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות שייעקר ינטע עץ בעל ערכיות במקומו, תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה מחייבת של העצים לשביעות רצון אגף שפ"ע.

יש להוסיף חתך אורך ואת תכנית של תכנית קומות החניה וחזיתות של הבינוי מכל הכיוונים ולא רק מדרך עין כרם.

קירות תמך- יש לדייק את סעיף 4.1.2 ד 4- עיצוב קירות התמך יהיה בהתאם למאשר בתכנית 2610, ובאופן שמאפשר נטיעת עצים ופיתוח בסגנון הטרסות הקיימות.

תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית לאיסוף מי נגר והגשת נספח הידרולוגי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי יהיה C.

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

לקבוע סטיה נכרת להוראות שימור, גובה הבניה מספר הקומות וקווי הבניין.

כל ההוראות הכלליות של תכנית 2610 (סעיף 7)- חזיתות, חומרי בניה, בסיס הבניין, גגות, מרזבים, גגונים, מתקנים על הגג, פתחי מבנה, מרפסות זיז, מתקני תשתית ועוד- יחולו גם בתכנית זו, על מנת לשמור על אופי הבניה והמרקם הקיים, בתאום מחלקת שימור.

בהתייחס לסעיף 4.1.2 ד' (6) יש להרחיב כי יעשה שימוש מרבי בצמחיה וגדר חיה בגבולות מגרש.

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

השלמת חוות דעת והטמעתן במסמכי התכנית של המחלקות הבאות: כבאות, רשות העתיקות ושפ"ע גנות.

לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות.

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

הערה:

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

התוכנית 1218858 במדרגות בציר עין כרם מציעה לבנות בניין בן 3 קומות עבור מוסד ציבורי, ותוספת קומה עבור מבנה לשימור. בנוסף, התכנית מציעה:			
1. שינוי השטח מייעוד "מוסד" ל"מבנים ומוסדות ציבור"			
2. שימור חלקי של מבנה אבן ומגדל מים הקיים בשטח התכנית			
3. הריסת שני מבני טיח			
4. הקמת בניין בן 3 קומות ו3 קומות חניה תת קרקעיות			
5. שטחי הבנייה בתכנית המוצעת הם 2705 מ"ר מירבי- אחוזי הבניה הם 121%.			
6. התכנית קובעת שימושים למוסד ושימושים נלווים לו			

התוכנית הופקדה בתאריך 19/04/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 18/06/2024 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

4 בעלי עניין מחלקות מצרניות ממדרגות הבציר 3 ומדרגות הבציר 1.

עיקרי ההתנגדויות:

קווי בניין:

1. תוכנית המוצעת חורגת מקו בניין שאופייני לשכונה. קו הבניין של התכנית מאפשר חזית רציפה של 50 מ'.
2. המתנגדים מבקשים שקווי הבניין העל קרקעים יצומצמו למרחק של 5 מטר מגבולות החלקה.
3. נספח בינוי המפורט יהיה מחייב ויכלול את כל הקומות, גבהים, חתכים, פתחים ותוכנית פיתוח מפורטת.
4. יש להוציא את ה"חורשה לשימור" מקווי הבניין, בכדי למנוע את כריתתה העתידית.

שימושים וייעודים:

5. שימושים המפורטים בסעיף 4.1 אינם משקפים את פעילות של משרדי עמותה ומאפשר שימושים לא רצויים של המבנה עבור אירועים מסחריים, בתי קפה ומסעדות ללא צורך בשינוי תב"ע. לכן המתנגדים מבקשים לשנות את השימושים של סעיף 4.1 ל"משרדים, חדר כושר, חללי הרצאות לימוד והתכנסות".

6. בשימושים אלה יש לקבוע הגבלה ל-100 משתמשים לכל היותר

7. המתנגדים מבקשים לשנות בתקנון:

-להוסיף לתקנון איסור שימושים מסחריים

-מחיקת המילה "וכד" בסוף סעיף 4.1.1 בתקנון

-קביעה שכל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת המחייבת שינוי תכנית

חניון:

8. המתנגדים מבקשים להקטין את החניון בן 3 קומות ו-73 מקומות חניה ולהקטין את תקן החניה לאור כך ש:
-התכנית קבעה תקן חניה רק על פי משרדים, למרות שהתכנית כוללת שטחים ב"שימושים מעורבים".

-בשטח התכנית מבנה שמוגדר לשימור ששטחו כ-786 מ"ר. לפי תכנית 5166 סעיף 14.2.3 יש להקצות עבור תוספת לבניינים לשימור רק 50% ממקומות חניה דורשים.
-העמדות מעסיקה רק 30 עובדים וכיום אין מצוקת חניה לאור כך שיש חניה לאורך כביש עין כרם, ובחניות של התושבים שיוצאים לעבוד בשעות היום.

9. הורדת גובה קומת חניה מ-3.3 מ' ל-2.5 מ' לכל היותר לאור תקן מחייב גובה נטו מינימלי של 2.2.

מתקנים על הגגות:

10. שינוי סעיף 4.1.2 המאפשר הקמת מתקנים טכניים על הגגות ושטחים לפעילות המוסד, לגגות ירוקים בלבד וללא מתקנים טכניים. שינוי זה הוא גם לאור המלצת ועדת שימור.

תנאים למתן היתר בניה:

11. שינוי סעיף 4.1 הקובע שעבודות תשתיות בסמוך למקרקעין ייעשה בתיאום עם מהנדס העיר בלבד, ובנוסף שיעשה בתיאום עם הגרים בסמיכות ובקרבת החלקה. זאת לאור השפעות העבודות בדרך החד סטרית המשמשת כדרך גישה לשטח התכנית וכוללת את התשתיות של הבתים הסמוכים לתוכנית.
12. הוספה תנאי להיתר שכל עבודות ביצוע הבניה יהיו מכיוון רחוב עין כרם ולא מכיוון הסמטאות הפנימיות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף בהתאם למפורט:

קווי בניין:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין חריגת קו הבניין של התכנית המאפשר חזית רציפה של 50 מ'. לאור רגישות הבניה בעין כרם ולאור העובדה שהתכנית כוללת מבנה לשימור וכן מאחר שיש משמעות לבינוי שנבחן כבר בשלב התב"ע יש לשנות את קווי הבניין ולסמן אותם בהתאם לקונטור של הבניה המתוכננת כדי להבטיח כי הבנייה תהיה בתחום הבינוי המוצע ולא על פי הגמישות של קווי הבניין.
2. לדחות את ההתנגדות לצמצום קווי בניין על קרקעים למרחק של 5 מטר מגבולות החלקה. כאמור, הבנוי נבחן ונמצא ראוי, וממילא הבינוי מתקרב פחות מ-5 מטר כלפי מגורים בנקודה אחת, למעט מבנה לשימור שקיים, ובנקודה זו מדובר בפינה של המבנה המוצע ואינו משפיע בצורה משמעותית על החלקה הסמוכה.
3. לקבל חלקית את ההתנגדות שיש לקבוע את נספח הבינוי כמחייב בנושאי קומות, גבהים, חתכים, פתחים ותוכנית פיתוח מפורטת. יש לקבוע סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר הקומות וגובה הבניינים.
4. לקבל חלקית את ההתנגדות של הוצאת ה"חורשה לשימור" מקווי הבניין, בכדי למנוע את כריתתה העתידית. בהתאם לקבלת סעיף 1, קווי הבניין יהיו מסומנים ללא רוב החורשה ובכך ימנעו אפשרויות בניה עתידיות על שטח זה.

שימושים וייעודים:

5. לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא השימושים המפורטים בסעיף 4.1. והחשש שישמשו שימושים אחרים שאינם קשורים למוסד – יש להבהיר בתקנון התכנית את השימושים באופן שיהיו שימושים נלווים למוסד בלבד ולא יותרו שימושים אחרים.
6. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין קיום אירועים יש לקבוע בתקנון התכנית כי יותרו אירועים הקשורים למוסד עצמו בלבד ולא יותרו אירועים סחירים אחרים שאינם קשורים לפעילות של המוסד.
7. לדחות את ההתנגדות בעניין הגבלת שימוש ל-100 משתמשים לכל היותר. אין אפשרות לקבוע בתב"ע הוראה של הגבלת כמות המשתתפים, ולא ניתן גם לאכוף אותה. בנוסף, מדובר בבינוי מתון שלא מאפשר אירועים המוניים, וללא השפעות חיצוניות שליליות.

חניון:

8. לדחות את התנגדות להקטנת החניון בן 3 קומות ו-73 מקומות חניה ולהקטין את תקן החניה. סעיף 1.2.4.1.2. קובע ש"מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה". ככל שתקן החניה ישתנה בעתיד תתוקן תוכנית החניה בהיתר. בנוסף, לאור מצוקת החניה הקיימת בעין כרם, תוכנית זו צריכה לא להעמיס

על המחסור הקיים בחניות, ותוכנית זו צריכה להציע פתרון חניה בהתאם לתקן בשטח המגרש.

9. **לקבל את ההתנגדות** בנושא גובה קומת חניה מ-3.3 מ' ל-2.5 מ'. יש לצמצמם את גובה החניות למינימום הנדרש עבור החניות.

מתקנים על הגגות:

10. **לדחות את ההתנגדות** המבקשת לשנות את סעיף 4.1.2 ולבטל את הקמת המתקנים הטכניים על הגגות וביטול השטחים לפעילות המוסד על הגגות. לא תהיה הפרעה משמעותית לציבור, ולכן אין סיבה למנוע פעילות המוסד בגג, כפי שכל תושב יכול לעשות פעילות בחצרו הפרטית. בתקנון 4.1 ח. לעניין המתקנים הטכניים נקבע שכל התשתיות למעט פאנלים סולריים יהיו תת קרקעיות. תנאי להיתר יהיה תיאום עם איכות הסביבה למניעת מטרדים סביבתיים.

תנאים למתן היתר בניה:

11. **לדחות את ההתנגדות** לשינוי סעיף 4.1 המבקש להוסיף שעבודות תשתיות בסמוך למקרקעין ייעשה בתיאום עם מהנדס העיר ובתיאום עם הגרים בסמיכות ובקרבת החלקה. ביצוע עבודות מתואם עם גורמי עירייה מקצוע רלוונטיים בעירייה שזה תפקידה ואין זה סביר לתאם עבודות אלה גם מול תושבים.

12. **לקבל חלקית** את ההתנגדות שתנאי להיתר הוא שעבודות ביצוע הבניה יהיו מכיוון רחוב עין כרם ולא מכיוון הסמטאות הפנימיות. לאור הצרות של הסמטאות הפנימיות, אין זה סביר שהן יישמשו כדרך למעבר בעת ביצוע הבניה. ביצוע העבודות יתואמו עם גורמי עירייה רלוונטיים ויבוצעו דרך כביש עין כרם.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	681288
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	רוזנטל אילן
עורך התכנית:	לוי אדר' יגאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	17/12/2019
כתובת	, קרית היובל מתחם אפשטיין, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30343	41	לא
30343	43	לא
30343	112	כן

המלצת מהנדס העיר

תכנית מספר 6 681288 ההמלצה תופץ בהמשך			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1108331
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	קבטני אנטולי
עורך התכנית:	טורבן ילנה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	שמחה הולצברג 19 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31306	28	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	בפני הוועדה הוצגה הסכמה של המתנגדת והיזם לתקן את התכנית באופן שהתכנית תכלול הרחבות דיור למתנגדת ולדיירים נוספים ככול הניתן. יש להציג תכנית מתוקנת למחלקת התכנון תוך 60 יום. התכנית תובא להצגה בפני הוועדה לצורך החלטה להמשיך קידום התכנית המתוקנת.
17/05/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית מציעה תוספת של מרפסת ליח"ד 13, מקובלת תכנונית. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 15/02/23 ימשיכו לחול.

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית הנ"ל מציעה הרחבה ליח"ד מס' 13, התכנית מציעה תוספת חמישה חדרים ומרפסת זיז בחלקה הדרום מזרחי של התכנית, מרפסת הזיז אינה מקרה מרפסות סוכה. על כן, תכנון זה מקובל. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 15/02/23 ימשיכו לחול.	29/03/2023
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש להכניס לגבולות המגרש את החלקה כולה. לבניין הנוסף, להגדיר קווי בניין וזכויות בניה על פי המצב המאושר. התכנית הנ"ל מציעה הרחבה ליח"ד מס' 13, התכנית מציעה תוספת חמישה חדרים ושלוש מרפסות המקורות את מרפסות הסוכה של הדירות התחתונות. מאחר ומדובר בהרחבה משמעותית על גג המבנה ובהתחשב בפנייה שהתקבלה בדבר אי קירוי מרפסות של שכנים על מנת שניתן יהיה להקים סוכה, יש להציע מרפסת בנסיגה בתחום הגג הקיים. בהתאם לכך, יש לבטל את מרפסות הזיז המוצעות בקומה החדשה. הוראות התכנית, יש לציין בדברי הסבר לתכנית כי הרחבת יח"ד קיימת הינה תוספת לדירה השייכת לבניין 10, אך התוספת המוצעת מתוכננת על גבי בנין 8. יש להסיר את תוספת החניה המוצעת מנספח הבינוי, בחתך א – א ובחישוב השטחים מאחר ולא מוצעת תוספת יח"ד חדשה. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. לשלוח הודעות אישיות לכל 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	15/02/2023

כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו אגף רישוי ופיקוח – מח' המידע התכנוני תיקון התכנית על פי ההערות הטכניות. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות הוראות הבינוי, טבלה 5, יש להוסיף עמודה המציינת מספר יח"ד. יש לסמן קווי בניין בתכניות, חתכים וחזיתות. יש להסיר שובל חישוב שטחים מנספח הבינוי. חישוב שטחים קומה רביעית, יש למחוק תוספת דירה מוצעת (27) ולשנות לשטח עיקרי מוצע. יש למספר בניינים (8,10) במסמכי התכנית, תשריט מצב מוצע, תכניות, חתכים וחזיתות. נספח הבינוי יש למספר יח"ד על גבי תכנית קומה חמישית.	
להוריד מסדר היום לצורך תאום ובדיקה של הסכמות לקידום התכנית מול עורך התכנית	18/01/2023

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

תיאור חדש להתנגדויות			
במסגרת הדיון להתנגדויות החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה לצורך הגעה להסכמה בין המתנגדת ליזמי התכנית. הוגשה בתאריך 23/6/2024 תכנית מתוקנת הכוללת תוספת של עמודה חדשה המציעה הרחבות דיור לעמודה הצפונית מעל לכניסה לחנייה. התוספת היא לכל העמודה ומציעה הרחבה של המתנגדת ועוד שלוש יחידות דיור. התכנית מציעה תוספת שלושה חדרים. בנוסף מוצעת הגדלה של המרפסות בדירה 23 ובדירה 25. לאור התכנית שהוגשה המתנגדת הסירה את ההתנגדות שלה. התכנית משובצת לצורך החלטה על המשך קידום התכנית.			

התוכנית הופקדה בתאריך 17/11/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 16/01/2024 .

התנגדות מספר 1 : שרה הודיה כהן ת.ז. 206196073, בעלת דירה 23 בכתובת מזל דלי 8 פסגת זאב, מגישה את התנגדותה בשמה ובשם מתנגדים נוספים: משפחת שוורץ (דירה 26), שרביט (דירה 25), כהן (דירה 23).

עיקרי ההתנגדויות:

המבקש הינו דייר בבניין 10 המבקש לבנות מעל הגג שלנו- גג בבנין מס' 8. אין לו את המסמכים המראים שכל הגג שלו, בשונה ממה שציין.

כמפורט:

מר אנטולי קבטני מדירה 13 בבניין 10 מגיש תכנית המציעה בינוי מעל דירה 26 בבניין 8, המגיש טוען שיש בידיו מסמך קנייני המראה כי הגג שייך לו, אך עד כה לא הוצגו בפנינו המסמכים למרות שביקשנו לעיין בהם, המסמך היחיד שהוצג וסרוק במערכת נכתב בפרוש "הגג המוצמד לדירתם משמעו חלק מהגג שמעל

לדירה הנרכשת על ידם, כמסומן בתשריט המצורף לחוזה, וכי הגג הנרכש לא יופרד משאר חלקי הגג, וכי על הגג יותקנו דודי שמש ו/או רכוש אחר של דיירים- רכוש ו/או ציוד המקובל להתקין על הגג, הקונים מתחייבים לאפשר גישה חופשית לדיירים אל הדודים ואל הציוד, ובנוסף לזה הם מודעים לכך שהזכות הזו של אחרים על הגג תרשם כזיקת הנאה. חלק הגג המוצמד מסומן בתשריט מצורף. מובהר בזה כי חלק הגג המוצמד לדירה לא ירוצף, ולא יגודר"

והואיל ואין נסח טאבו אנחנו רוצים לראות הוכחה מי הבעלים שנרשמו בתצהיר שהוגש כי רוב הדיירים לא יודעים על מה מדובר, יוצא כי התכנית מתייחסת לשטחים שאינם בבעלות המבקש ועליהם קיימת מחלוקת קניינית ואין מספיק חתימות רלוונטיות.

מר אנטולי לא יידע את כלל הדיירים בבית המשותף על רצון שלו להגיש תכנית, לא קיים אסיפת דיירים ובכך מנע את מהם את היכולת להצטרף לתכניתם מזכירים כי בעבר קודמה תכנית שלא צלחה ועדיין ממשיכים באותו קו.

מבקשים לצרף את כל הדיירים המעוניינים להצטרף לתכנית ולבקש תוספות בניה גם עבורם, ובינוי עבור המבקש עפ"י השטח המוצמד אליו בלבד ומסומן ככזה בתשריט שמוצג בחוזה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממילצים לוועדה המקומית לפרסם את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים:

1. בפני הוועדה הוצגה תכנית מוסכמת בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 15/5/2024.
2. התכנית המוצגת מקובלת על הוועדה.
3. התכנית המתוקנת תפורסם על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבנייה.
4. הפרסום יבוצע למשך 30 יום ויבוצע על ידי חלוקה של הודעות אישיות בתיבות הדואר של כל הדיירים בבניין.
5. האפשרות להתנגד תהיה לשינויים המוצעים בתכנית לעומת התכנית המופקדת בלבד.
6. ככול ויוגשו התנגדויות הוועדה תתכנס לדון בהם, ככול ולא יוגשו התנגדויות התכנית המתוקנת תכנס למתן תוקף ללא צורך בדיון נוסף.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 8

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה:
1207158	וועדה מקומית	בכר הלה	ועדה מקומית	24.4.2023
רחוב, שכונה:				
כל העיר, כל מרחב התכנון של ירושלים				

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
17/05/2023	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 5 (1) טור 7 א בתכנית המתאר לירושלים מס' 62, "הוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת מקומת הגג" " יתוקן ובמקומו יכתב "הוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג לרבות תוספת הרחבה שניתן לבקש בגג מכח התכנית שחלה במקום. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 3/5/2023 ימשיכו לחול.
03/05/2023	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה ובתאום מחלקת התכנון.

--	--

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מבקשת להסדיר ולהתיר שימוש בעוגני קרקע זמניים, על סוגיהם בכל רחבי העיר לצורך הקמתם במקרקעין הגובלים במגרש בו מתבצעת חפירה ודיפון מתחת לפני הקרקע.

כמו כן התכנית מבקשת להסדיר את מועדי ביצוע הריסות בניה המתחייבות בתכנית תקפה בשלב תחילת עבודות בניה ולא כתנאי היתר בניה.

התכנית עוד מבקשת לעדכן את ההוראות לעניין השלמת קומת גג בתכנית המתאר המקומית לירושלים – מתאר 62- כי היתר הבניה לתוספת אחוזי הבניה להשלמת קומת הגג, יכול שיינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה, באופן שהבניה כולה על גג הבניין תאושר בפעימה אחת.

התכנית הינה כלל עירונית ומקודמת על כל מרחב התכנון של העיר ירושלים.

התכנית מקודמת בסמכות מקומית.

התכנית נקבעה כטעונת אישור שר ב- 29.1.2024:

1. שינוי השלביות שנקבעה בתוכנית שבסמכות הוועדה המחוזית אינו בסמכות הוועדה המקומית. לאור זאת לא ניתן לדחות את ההריסות מתנאי לקבלת ההיתר לתנאי לתחילת ביצוע הבניה.
2. התכנית מבטלת הוראה בתוכנית מתאר 62 אשר לכאורה תאפשר תוספת גורפת של אחוזי בניה בכל רחבי העיר בין אם דירת הגג קיימת או לא קיימת וללא בדיקה באיזו שכונה הדבר מתאפשר גם בהינתן שמדובר בבניה בשכונות בעיר ההיסטורית. עקרונית אין אנו רואים בעיה בעיקרון הבניה בפעימה אחת הן ההרחבה והתוספת, לפיכך נדרשת בדיקה באיזה שכונות להתיר את ההרחבה כמו כן לבדוק באם הדבר יחול גם על תוכניות שקבעו הוראות בגין שמירה על נסיגות בבניו.
3. להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי כדלקמן: "בקשה להיתר בתחום תשתיות חשמל, מתקן או מקרקעין של חברת החשמל, לרבות בקרקע הגובלת בהם, או מרווחי הבטיחות מהם עפ"י כל תכנית או עפ"י כל דין, יידרש אישור חברת החשמל לישראל כתנאי למתן היתר בניה".

התוכנית הופקדה בתאריך 01/12/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 30/01/2024 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1: חברת החשמל באמצעות זהר עמית

עיקרי ההתנגדויות:

1. לחברת החשמל יש אתרים רבים ברחבי העיר.
2. לאור הימצאות של מערכות תשתית קריטית באתרים אלה אין די בהפקדת כתב שיפוי לכיסוי כל הנזקים מצד בעל מגרש סמוך ולכן מבקשים להחריג את כל אתרי חברת החשמל מתכנית זו באופן ברור ומפורש.
3. קיימים תקדימים לכך בתכניות דומות שאושרו למשל בלוד , תכנית מספר 406-1112574 שאושרה בשנת 2022 וקובעת התניה כאמור.
4. ככול ותוגש בקשה להיתר מתוקף תכנית זו בתחום תשתיות חשמל , מתקן או מקרקעין של חברת החשמל לרבות בקרקע הגובלת בהם , או מרווחי הבטיחות מהם על פי כל תכנית או כל דין , יידרש אישור חברת החשמל כתנאי למתן היתר בניה.

התנגדות מספר 2: עו"ד מנחם בלזר בשם חברת פז חברת נפט בע"מ

עיקרי ההתנגדויות:

1. פז מפעילה מספר תחנות דלק בתחום העיר ירושלים.
2. בתחנות הדלק יש תשתיות תת קרקעיות רגישות הכוללות מכלי דלק וצינורות.
3. פגיעה בתשתיות אלה עלולה לגרום לנזק חמור ביותר לתחנה , השבתה שלה וכן לזיהום קרקע.
4. יש לקבוע הוראות למגרשים הגובלים בתחנות דלק אשר יקטינו את הסיכון לפגיעה.
5. יש לחייב את מגיש התכנית המבקש עוגנים במגרש סמוך שהוא תחנת דלק להגיש לוועדה המקומית במסגרת ההיתר תכנית של התשתיות בתחנת הדלק וחתומה על ידי מודד מוסמך.
6. יש לקבוע כי העוגנים יהיו כאלה שלא יימנעו בנייה במגרש הגובל כלומר עוגנים פולימרים זמניים וללא רכיבי פלדה.
7. לא די בהודעה על משלוח הודעות למגרדים הגובלים , יש לחייב מסירת הודעה על מנת לוודא שאכן נמסרה , לכל הפחות בהליך דומה לתקנה 36 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי) .
8. יש לקבוע כי יערך תיאום הנדסי עם בעלי תחנת הדלק.
9. כתב השיפוי צריך להיות מופנה גם לבעלי הזכויות במגרשים הגובלים.

התנגדות מספר 3: עו"ד לומברוזו בשם חברת גיא ודורון לוי בע"מ

עיקרי ההתנגדויות:

1. החברה מקדמת תכנית פינני בינוי ברחוב שטרן 37-41.
2. מברכים על התכנית לטובת בניינה של ירושלים.
3. מבקשים מספר הבהרות ואו/ תיקונים בתכנית על מנת שזו אכן תוכל להתממש.
 - א. מבקשים לקבוע כי התכנית מקודמת מכוח סעיף 63(8) לחוק התכנון והבנייה.
 - ב. מלשון החוק ניתן להבין כי אין צורך בקבלת הסכמה של הבעלים במגרש הסמוך להתקנת עוגנים זמניים ולכן יש לכלול בתקנון הוראה מפורשת המחייבת את הבעלים הסמוכים להסכים.
 - ג. בסעיף 4.1.2 לאחר המילים תותר הקמת עוגני קרקע זמניים יש להוסיף את המילים ללא קבלת הסכמה בעלי החלקה הגובלת אליה נדרשת החדירה של העוגנים.
 - ד. בסעיף 4.1.2 יש למחוק את הסיפא : ובלבד שלא תהיה פגיעה במקרקעין אליהם הוחדרו, מכיוון שלא ברור בדיוק מה הכוונה בפגיעה שיש לה פנים רבות.
 - ה. בשלל התכניות השונות שקודמו בארץ אין הוראה דומה : ובלבד שלא תהיה פגיעה..... ראו למשלך תכנית ברעננה ובתל אביב.
 - ו. יש להדגיש בסעיף 4.1.2 כי מדובר בידוע בלבד ולא בהקלה על מנת שהבקשה תהיה תואמת תבע וזאת בפרט לעניין שיקול הדעת של הוועדה המקומית והאפשרות להגשת ערר לוועדת ערר.

התנגדות מספר 4 : מנהל קהילתי בית צפאפה

עיקרי ההתנגדויות:

1. בתים כפרים ישנים יזנקו קשות כתוצאה מחפירות אלה וסבירות גבוהה שהם לא יעמדו בחפירות אלה.
2. בעלי מגרשים פרטים אינם מסוגלים לעקוב אחרי הבנייה במגרשים הסמוכים והם יצטרכו לקחת אנשי מקצוע לצורך כך, והדבר כרוך העלויות כבדות.
3. לכן באזורים כפריים יש לקבוע כי לא תותר חפירה או ביצוע עוגנים ללא הסכמת הבעלים.
4. הרבה פעמים מה שנעשה באופן זמני הופך לקבוע ולכן זה מחזק את הטענה שמחוייבת הסכמה.

התנגדות מספר 5 : אמל עליאן מרחוב אל שיפא 3

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגדת לבניה ברחוב אל שיפא 5.

2. מתנגדים לסעיף 4.1.2.א לעניין החדרת עוגנים זמניים לחלקות סמוכות ללא בחינה של חלופות אחרות שלא מצריכות חדירה לחלקות סמוכות.
3. לקבוע שהתכנית לא תשנה תכניות מאושרות שבהם נקבע שלא יותר החדרת עוגנים כגון תכנית 349811.
4. יש לקבוע בסעיף במקום שתותר החדרת עוגנים לחלקות סמוכות, שיש לעמוד בתקן הביסוס 940 ללא צורך בחדיירה לחלקות סמוכות.
5. יש להוסיף הסכמה עקרונית ראשונית של השכנים להחדרת העוגנים וגם הטלת אחריות מקצועית והנדסית על הצד שיש לו צורך בחציבה.
6. הרבה פעמים מה שנעשה באופן זמני הופך לקבוע ולכן זה מחזק את הטענה שמחוייבת הסכמה.
7. יש להוסיף לתקנון חיוב התקנה ושימוש במכשיר מדידת וויברציות וזעזועים ומתן הסמכות לבעלי המבנים הסמוכים לעצור את העבודות במקרה שעובר את התקנים.
8. יש למנות גיאולוג מומחה שיחווה דעתו על שכבות הסלע וימציא חוות דעת גיאולוגית שתהיה בסיס ליועץ הקרקע.
9. יש למנות מהנדס יועץ קרקע שיציג פתרונות ללא הצורך בהחדרת עוגנים לחלקה הסמוכה.
10. יש למנות מהנדס קונסטרוקציה שילווח את העבודות.

התנגדות מספר: נתן קרמר

עיקרי ההתנגדויות:

1. לפי סעיף 1.4 להוראות התכנית, סמכות הוועדה המקומית לאשר התכנית הינה מכוח סעיפים ספציפיים שבחוק, במסמכי התכנית לא מפורטים איזה עניין מיוחס לאיזה סעיף שבחוק, אבל ניתן ללמוד, כי פסקה 19 לחוק מתייחסת לעניין העוגנים והריסת בניינים ופסקה 5 מתייחסת לעניין שינוי הוראות של תכנית 1201.
2. יאמר כבר עתה, כי על פי טיבם, פסקה 5 לחוק, אינה יכולה להתייחס לא לעניין העוגנים ולא לעניין הריסת בניינים. ספק רב האם עניין שינוי הוראות של תכנית 1201 כן נכלל בפסקה 5 לחוק, אבל היות שעניין זה אינו מעניינה של ההתנגדות, לא התעמקנו בעניין זה.
3. בפתח הדברים כבר ייאמר, כי המתנגדים ערים ומודעים למכתב מיום 7.8.2023 שיצא במשותף ע"י חטיבת רגולציה לרישוי ולבניה שבמינהל התכנון וע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ושנידון שלו הינו "תמיכת דיפון לחניונים תת-קרקעיים באמצעות עוגנים זמניים", ולמרות כל זאת, עמדת

המתנגדים הינה, כי התכנית מנוגדת כל הוראות הדין בעניין.

4. המחוקק לא העניק סמכות לוועדה בפסקה 19 לחוק לנושא של עוגנים, אלא "לעניין זכות מעבר או

זכות

להעברה" בלבד, לו היה המחוקק רוצה, ברי כי היה קובע הוראה מפורשת המתירה גם את עוגנים,

ומשלא קבע כן, הרי ניתן ללמוד ממנו שהמחוקק לא רצה להעניק סמכות כזו לוועדה.

5. לא זו אף זו, אילולי היה המחוקק רצה להעניק סמכות לוועדה גם לעוגנים, מדוע פירט המחוקק

בפסקה

19 לחוק רק השני עניינים מתוך שלושה העניינים הנכללים בפסקה 8 לסעיף 63 לחוק האמור, ולא

קבע באופן גורף וכללי, את כל העניינים המנויים בסעיף 63(8) לחוק?

6. הדבר נכון שבעתיים, נוכח חשיבותה המיוחדת של זכות הקניין בכלל ובכל הנוגע לקרקע בפרט,

כאשר התכנית מייצרת אפשרות לנטילה כפויה של קרקע או זכות בה, נטילה של זכות בקרקע

מחייבת הסמכה

והסדרה מפורשת בדין, אשר כאמור אין הסמכה כזו, ומוכן מאליו כי אף לא ניתן להסתפק לגביה עם

סמכות עזר.

7. גם אילולי הוועדה מוסמכת לאשר תכנית לעניין (עוגנים ואיננו סבורים כן) , עדיין יש עוד פגמים

בתכנית

בעניין העוגנים כמפורט להלן בהתנגדות.

8. מסמכי התכנית ובמיוחד סעיף 1.4 להוראות התכנית מסווגת את התכנית, כתכנית מתאר המכילה

הוראות מפורטות וכתכנית שניתן להוציא היתר ו/או הרשאות מכוחה ולפיה, בו בזמן שהתכנית אינה

מפורטת דיו לסווגה כתכנית מסוג זו, במיוחד כאשר איננה כוללת הפרטים הנדרשים)

לפי סעיף 145(2) לחוק, כגון קווי בניין, עומק מיקום העוגנים, אורך של העוגנים ופרטים אחרים

כיוצ"ב.

9. מדובר בפרטים הנדרשים להציגם בתשריט המאושר והמוצע, לפי הנחיות נוהל מבא"ת לתכניות מסוג

התכנית, ולנוכח סיפא לפסקה 19 לחוק, התכנית אינה מסוג התכניות, אשר ניתן להקלה מההנחיות

נוהל מבא"ת בעניין.

10. פרטים הללו נדרשים במיוחד בתקופה שהתחילו לעשות שימוש בתכנון תלת ממדי ובתמ"ר.

11. חוץ מהטענה התכנונית בעניין, הרי כפי שאמור לעיל, התכנית מייצרת אפשרות לנטילה כפויה של

קרקע או זכות בה, נטילה של זכות בקרקע מחייבת כבר בשלב התכנון (שבו נקבעים הסמכות

הכללית

של הנטילה ובעצם הנטילה בפועל, כי הלא אין סמכות לבצע הנטילה במסגרת ההליך הרישוי, בשלב

רישוי רק נקבעו הפרטים של הנטילה, ואז הפגיעה בפועל (להבדיל מההיקף הפגיעה), כבר בבחינת

"מעשה עשוי" וכבר חלה עליה "שיהוי כבד"), שההיקף ופרטי הנטילה יהיו ברורים וספציפיים, על

מנת

12. שהנפגעים יוכלו להכריע ובמקביל לתקוף את הנטילה, במידה שהנפגעים סבורים כי הנטילה הינה

בלתי

מידתית ובלתי סבירה.

13. בהתאם לסעיף 63(8) לחוק מותר לקבוע רק הוראות ביחס ל"עוגנים זמניים" בלבד, אך אין בתכנית

הוראות ברורות לגבי המנגנון לשליפת העוגנים הללו באופן שעוגנים הללו לא יהפכו לקבוע, כגון

התקופה הזמנית המקסימלית המותר להשאיר העוגנים, סוג העוגנים, והוראות אחרות כיוצ"ב. לא

מדובר רק פגם של העדר סמכות אלא בפגם של פגיעה בזכות הקניין, ולנוכח הפגיעה הקניינית

הגלומה

בה כאמור, נדרשת שהפגיעה תהיה סבירה וממילא מינימלית ביותר.

14. בהתאם למתכונת הנוכחית של התכנית, ובמיוחד בהתאם לסעיף 4.1.2(א)(1)ו(2) להוראות התכנית,

התכנית מעניקה סמכות גורפת לחייב את בעלי המקרקעין הגובלים לאפשר התקנת/הקמת עוגנים

במקרקעין שלהם, ומסתפקת בכך, שבשלב הביצוע העבודות מכוח התכנית, תבוצע העבודות

בהתאם,

אחר שליחת הודעה עם עותק מהבקשה להיתר בניה לבעלי המקרקעין הגובלים, שתהווה לפי

ההוראה

"יידוע" מספקת, כדי להמשיך עם ביצוע העבודות, לא ברור באיזה מסגרת חוקית מדוברת ההוראות

2 של "יידוע".

15. הוראות התכנית אף לא מפרטת את אופן שליחת העותק!, אבל על פניו מדובר בהוראה

עלומה ומעורפלת, ונדמה כי הוראות התכנית, המהווה חיקוק כידוע, מנסה לבטל באופן אקטיבי את

הרף המינימום שבמינימום של ידיעה של הזולת על בקשה להיתר, המעוגנת בתקנה 36 ו-37 לתקנות

3 התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו – 2016

16. התכנית גם אינה קובעת כפופות לתכניות הנמצאים בהיררכיה גבוה יותר שעניין לדוגמא תשתיות

תת

קרקעיות או רצועת לדרכים וכד', כפי שנדרש לפי סימן ח' לפרק ג' לחוק ולפי נוהל מבא"ת בעניין. ראו

לשם דוגמא, סעיף 1.6 להוראות התכנית (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות) בתכנית

503-0475160/גב/מק/643 - תכנית העוגנים, תכנית 406-1112754) תכנית עוגנים - לוד(תכנית

408-0839266) בת/מק/400/7/עוגנים - תכנית העוגנים).

17. התכנית שבעינינו הינה תכנית נושאת, אמנם פסקה 19 לחוק אינה מעניקה סמכות לאשר תכנית

נושאת מכוחה. המחוקק קבע במפורש בסיפא לפסקה, תנאי לסמכות כמצוטט להלן: "והכול אם

הדבר

דרוש למימוש תכנית ולבנייה לפיה", מדובר, אם כן, בסמכות מוגדרת ומתוחמת, המיועדת לשרת את התכלית העיקרית של ביצוע התכנית.

18. לנוכח הסיפא של הפסקה, ישנה הגבלה שתכנית זו תוכיח קשר סיבתי מוחץ לתכנית תקפה, ולא ניתן לכלול בתוכה הוראות הקשורות לתכניות תיאורטיות עתידיות שטרם באה לעולם, כפי שהתכנית

מנסה

להציע, הן בעניין העוגנים והן בעניין הריסת בניינים.

19. כמו כן, כמו כן לנוכח הסמכות מוגדרת ומתוחמת, יש לפרש כי ישנה סמכות אך ורק לקבוע מחדש

הוראות חדשות ו/או שינויים מסוימים לתכניות שאושרו בסמכות מקומית בלבד.

20. השינויים המסוימים לתכניות שאושרו בסמכות מקומית כאמור, מוגבלת למקרים שבהם דרוש

למימוש

תכנית תקפה ולבנייה לפיה.

21. לשם דוגמא, ההוראות לגבי התקנת העוגנים, לא נדרש למימוש לאף תכנית ולבנייה לפיה, כי ניתן

להסתדר ללא התקנת עוגנים, שכן יש תחליף של הקמת קיר סלארי אשר מייתרת את ההתקנות

עוגנים,

אפשר גם להקטין החפירה ובכך להשאיר מרווח בתוך המגרש להתקנת העוגנים. בפועל התקנת

עוגנים

נועתת אך ורק לחסוך את העלויות של יזם התכנית בלבד, ואין בו שום כורך ונחיצות לשם מימוש

התכנית

ולבניה על פיה, כי כאמור יש אלטרנטיבות לשם כך. ראו גם בעניין חוו"ד של אינג' חסן כאזם שצורפה

להתנגדות שהוגש ע"י משפחת עליאן לתכנית ואשר ההתנגדות מסתמכת עליה וראו גם בעניין רע"א

4657/21 ישראל מאיר כהן נ' משה"ב חברה לבניין ופיתוח בע"מ) נבו 03.08.2022 (להלן - עניין

משה"ב).

22. מעיון בתכניות דומות של רשויות אחרות עולה, כי ישנה תכניות הדורשות ביצוע הליך פרסום בדומה

להליך סעיף 149 לחוק, וישנם תכניות שמציון במפורש ידוע לפי תקנה 36 לתקנות.

23. כמו כן הוראות שבתכנית בדבר שינוי מועד הריסה, אינה "קביעה מחדש" אלא שינוי, וכאמור לא אין

סמכות לוועדה על קביעת הוראות על שינויים, וגם הוראות הללו אינן נדרשים כלל וכלל למימוש

התכנית,

כי הלא ניתן לממש התכנית גם בתנאים הנוכחים של תנאי למתן היתר בניה.

24. "גם בהקשר זה תתעורר השאלה האם "קביעה" של הוראות משמעה גם הסמכות לשנות

הוראות שנקבעו בתכנית קודמת, ובכלל זה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. כפי שפורט

לעיל, נוכח הההקפדה [הטעות במקור, הח"מ] שנקט המחוקק בהבחנה שבין "קביעה" ובין

"שינוי" אין לראות בסמכות שהוקנתה לוועדה המקומית לקבוע הוראות בעניין הריסה

ככוללת בחובה גם סמכות לשנות הוראות שנקבעו על ידי הוועדה המחוזית בעניין זה ובכלל זה ביטולן של הוראות הריסה כאמור.

25. כפי שפורט לעיל, הסמכות "לקבוע" לא ראוי שתפורש ככוללת גם את הסמכות לשנות הוראות שנקבעו בעניין זה בתכנית קודמת. לפיכך אם נקבע בתכנית שבניין מסוים דינו להרס כתנאי למתן היתר בנייה או לפיתוח במגרש, לא תוכל הוועדה המקומית לבטל הוראה זו ולאפשר הותרת הבניין על עומדו."

26. במקרים רבים יש תכניות תקפות שהוראות הריסה אין לה כל קשר למימוש התכנית ולבניה לפיה, לשם

דוגמא ההוראה לגבי הריסות עבירות בניה של מדרגות בשצ"פ כתנאי לבניית עוד קומות בגודל קונטור של בניין קיים בחלקה צמודה לה, שנקבעה בתכנית בסמכות מקומית מס. 101-0154815.

27. גם אילולי יש סמכות לקבוע הוראות חדשות ביחס לתכניות שאושרו בסמכות מחוזית, עדיין בוודאי אין

סמכות לקבוע "שינויים" מהוראות שנקבעו בתכניות בסמכות מחוזית.

28. לשם דוגמא, בתכנית מס. 101-0401976 (נקבעה) במיוחד בסעיף 4.1.2 ג) (להוראות תכנית) הוראות הריסה על עבירות בניה בהיקף של כ-800 מ"ר ואשר לגביה קיים צו הריסה כבר משנת 2009 בשטח בבעלות עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בנייה.

29. לנוכח כל האמור ביחס לסיפא לפסקה 19 לחוק, התכנית הינה כללית וגורפת, ואינה עולה עם ההגבלה

שנקבעה בסיפא לפסקה האמורה, אשר על כן, התכנית אינה יכולה להיות מאושרת במתכונתה הנוכחית, וגם במידה שניתן להתגבר על הפגמים אחרים המפורטים בהתנגדות, עדיין חייבים לבחון כל

מקרה ומקרה לגופה, ולא ניתן לאשר תכנית נושאת בעניין העוגנים והריסות בניינים.

30. המתנגדים עלולים להיפגע מהתרת התקנת עוגני קרקע, במקרקעין גובלים, באופן כלל וגורף ללא

הצגת הפרטים הנדרשים לתכנית מפורטת מסוג זו במסמכי התכנית, כך שלא ניתן לדעת איך הפרטים של המצב המוצע בתכנית מתכתבים ומסתנכרים עם הפרטים של המצב המאושר של התכנית וגורמת

בין היתר לאנדרלמוסיה תכנונית של אתרי בניה חופפים ללא מנגנון מעקב.

31. מיפוי מראש המצב המקרקעין כאמור, עוד בשלב התכנון נועדו לתת את התמונה המלאה לכל

הגורמים הרלוונטיים - כולל אלה העלולים להיפגע מעבודות המותרות לפי התכנית - באשר איך פרטי התכנון המוצעים בתכנית עלולים להשפיע על פרטי התכנון הקיימים והמאושרים בשטח ומהווה חלק ממסד

הנתונים הנדרשים להיות בפני כל הגורמים המעורבים הרלוונטיים, כדי להגיע להכרעות ענייניות,

העדר

קיום מסד נתונים הללו, שוללת את הזכות ואת ההזדמנות המלאה מהגורמים הזכאים לכך להגיש התנגדויות ענייניות כראוי – כולל הצגת חוו"ד מיועצים מקצועיים מטעמם בעניין הנדרשים – על מנת, לשכנע ולהשפיע על הגורמים הרלוונטיים והמכריעים בעניין, בשלב התכנון שהינו המועד הראוי להגישם.

32. מה גם, שעל פי הוראות התכנית, אין מועד אחר ומאוחר יותר, להגיש התנגדות לפרטי התכנית, כי על

פי ס"ק א' עד ה' לסעיף 4.1.2(א)1) להוראות התכנית, לאחר אישור התכנית ניתן לבצע את כל

העבודות מכוח התכנית, כל זמן שהן תהיו להנחת דעתו של מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בלבד.

33. העדר אפשרות להגיש התנגדות כאמור, פוגע במתנגדים, שכן פרטי התכנון – הלא ידועים בשלב זה -

אמורים לפגוע באיכות החיים והסביבה של המתנגדים ובביטחונם.

34. נעדרת פירוט בתכנית ביחס למיקומם של התקנת העוגנים, אורכם, עומקם מעל פני הקרקע,

והתייחסות

פרטנית להשלכות השליליות שינבעו מהתקנת העוגנים הללו, אשר תשפיע על המתגוררים במגרש,

שבו יתבצעו העבודות ובמגרשים הקרובות לו ועל הסביבה כולה, כגון פגיעה ביציבות וביטחונות הקרקע,

המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת עוגני הקרקע הזמניים שיוקנו בשטח, ויבורציות,

רעשים וזעזועים מהתקנת העוגנים. בתים ישנים או בתים לשימור אמורים להתמוטט או להיפגע,

יתכן

שהעוגנים הללו יגרמו לשנויים הנדסיים אחרים.

35. כמו כן נעדרת בתכנית פירוט ביחס למצב המאושר של כל חלקה וחלקה בתחום התכנית, הן מעל

הקרקע והן בתת הקרקע, כדי להבין איך המצב המוצע תשפיע על המצב המאושר ללא פגיעה בו, כגון

מבנים כולל מרתפים ומקלטים, עצים בוגרים, מבנים לשימור, ארכילוגיה, עתיקות, קברים, מעיינות,

במנהרות קרסטיות, מי ניקוז או ביוב, צינורות להספקת מים או תעלות מים עליונים, רשת ומיתקנים

להספקת חשמל, נפט, דלק, גז, תקשורת וכדו'.

36. פרטים הללו נדרשים במיוחד בתקופה שהתחילו לעשות שימוש בתכנון תלת ממדי ובתמ"ר.

37. העדר האפשרות להגיש התנגדות במועד הנכון) לשם דוגמא בשלב התכנון לעומת שלב רישוי(, פוגע

במתנגדים, כי הוא מונע ממתנגדים לתקוף את הפגיעה בפני הפורום הנכון (וועדה מחוזית לעומת

הוועדה המקומית, ועדת הערר המחוזית וכו') וממילא בפני ההרכב הנכון, המוסמך והנועד לשם כך על

ידי המחוקקים ואשר לו יש את ההכשרה והידע וכיוצ"ב להכריעה בהליך.

38. העדר האפשרות להגיש התנגדות עניינית לתכנון מפורט מקבל משנה תוקף, כאשר הוראות בדבר

עוגנים מהווה נטילה כפויה של קרקע או זכות בה וממילא פגיעה בזכות קניין, כמפורט לעיל.

39. לא זו אף זו, אלא כאמור לעיל הוועדה הוסיפה חטא על פשע וביטלה באופן אקטיבי בהוראות התכנית

(סעיף 4.1.2 א(1)) (את הרף המינימום שבינימום, וזה הדרישה לעמוד בתקנה 36 ו-37 לתקנות התכנון והבנייה) (רישוי בנייה), (תשע"ו – 2016 הנועד להגן על זכות הקניין.

40. עד כמה א ילוני הוא לראות כי כשמגיע לזכויות הקניניות של הרשות הציבורית, ידעה הוועדה

המקומית

היטב להכניס הוראה המחייב את קבלת אישור מאגף נכסים במגרשים ציבוריים של העירייה, אך למגרשי פרטיים או אפילו ציבוריים בבעלות תאגידי ציבוריים אחרים, היא לא ראתה לנכון ולחשוב להכניס הוראה דומה.

41. הוועדה המקומית אמורה לשמור על זכויות הציבור ולא לפגוע בזכויות הציבור, אמנם על פניו בעניינו התכנית במתכונתה הנוכחית, מעודדת פגיעה תכנונית וקניינית באמצעות פלישה, השגת גבול, חמס וגזילת מקרקעין של הזולת, כאמור, בדומה למה שמתואר להלן בעניין משה"ב ובהליכים אחרים הנזכרים להלן. יוער, שהגם שעניינם של ההליכים המצוינים להלן הם במסגרת הליכי רישוי ואילו עניינינו הינו בהליך תכנוני, עדיין בשל כל הפגמים שתוארו בהתנגדות זו, יש השוואה נאה ויפה לעניינו,

כאשר קידום ההליך דנן ותוצאותיו אמורים להיות זהים להליכים הנזכרים להלן.

42. כל נזק ממשי. גם העובדה שהחזרת המצב לקדמותו עלולה לגרום למשיבים נזק רב, אינה צריכה, לדעתי, לעמוד לרועץ למערערים, מאחר והמשיבים, במו ידם, הביאו נזק זה על עצמם בעשותם את השינויים הנ"ל תוך ידיעה מלאה מהתנגדות המערערים למעשיהם המהווים פגיעה חמורה בזכויות המערערים" (ע"א 515/65 רבובסקי נ' גלסברג, פ"ד כ(2), 290 293 (1966)) (ההדגשות הוספו – נ' ס'. די באמור כדי לתת מענה לטענות משה"ב.

43. בנו של קל וחומר, משהפלישה נעשתה בידי חברה כמשה"ב, חברת בנייה גדולה וותיקה, המצוידת במומחי הנדסה וביועצי משפט. חזקה על משה"ב כי ידעה היטב, שפלישתה למקרקעי הדיירים נעשתה שלא כדין. הפכתי והפכתי בטענות משה"ב בהליכים השונים, ולא מצאתי ולו קצה קצהו של הסבר להתנהלותה פורעת החוק. הטענה כי החדרת העוגנים אושרה על-ידי מוסדות התכנון – טוב לה שלא נטענה משנטענה. מושכלות יסוד הן, כי תכנון ובניה לחוד, וזכויות קנייניות לחוד. אין באישורה של תכנית בידי מוסדות התכנון, כדי להתיר פגיעה קניינית ברכושו של אחר, אלא במקום שבו הותר הדבר במפורש, ובכפוף לקיומה של הסמכה חוקית המתירה פגיעה שכזו. ככל שמשה"ב חפצה לעשות שימוש במקרקעי הדיירים, היה עליה לפנות אליהם ולבקש את רשותם; כזאת – כמתחייב מהחוק, מהשכל הישר ומן המוסר הטבעי – לא עשתה.

44. למדנו אפוא, כי אליבא דשופט אנגלרד, במצבים שבהם עושה אדם שימוש לרעה בזכות משפטית המוקנית לו; כאשר 'זה נהנה וזה לא חסר' – ניתן, אולי, לחייבו שלא לנהוג כמנהג אנשי סדום: למחול על זכותו, על מנת להביא תועלת לחברו. כפועל יוצא מכך,

סבר השופט אנגלרד, כי מן הראוי לעשות שימוש בכלל זה, גם במקרה שבו פלש אדם למקרקעי חברו, באופן שלא הסב לבעל המקרקעין נזק: "לצורך ענייננו כאן אסתפק בדוגמה אחת מתוך ההלכה היהודית שעל-פיה מתירים לאדם לפלוש לתחום קניינו של אחר, וזאת על יסוד העיקרון של 'זה נהנה וזה לא חסר', בביטוי לכלל כי 'כופין על מידת סדום'. כוונתי להלכה שנפסקה בשולחן ערוך [...] בעניין 'המעמיד סולם קטן שאין לו ד' שליבות בצד כותלו בתוך חצר חבירו או בתוך שדהו...'. בעל הקניין אינו יכול למנוע את בעל הסולם מלהעמיד את הסולם לשימוש של האחרון, כל עוד אין בכך משום נזק לראשון. עיין רמב"ם, שכנים, ח, ד: '...אבל אם העמיד סולם קטן אינו יכול למנוע שהרי אומרים לו --- סוף עמוד 26 --- אין עליך הפסד בזה כל זמן שתראה תטלנו'") (שם, עמ' 226-227). השופט אנגלרד אף סבר, כי מן הראוי לאמץ כלל זה במשפט הישראלי הנוהג, במסגרת דוקטרינת 'שימוש לרעה בזכות', המעוגנת בסעיף 14 לחוק המקרקעין, ובמילותיו שלו: "מן הראוי כי המשפט היהודי ישמש מקור השראה בפרשנותה של הוראת סעיף 14 לחוק המקרקעין, ולא דווקא משום שלשונה של זו סתומה ומגומגמת. נראה לי כי המגמה המוסרית המובהקת, המצויה במסורת המשפטית היהודית לגבי מושג הבעלות, ואשר מטרתה להגביל את שלטונו של אדם על נכסיו, תמצא ביטוי במשפט של מדינת ישראל כמדינה יהודית ודמוקרטית. יצוין כי מעבר לממד המוסרי-האינדיווידואלי של העיקרון 'כופין על מידת סדום', מצוי בו גם, ואולי הוא עיקר, ממד חברתי חשוב [...] מכל האמור עולה אפוא, כי במשפטנו יש מהלכים לדוקטרינה של שימוש לרעה בזכות במקרקעין ובמסגרתה גם לעיקרון שכופין על מידת סדום" (שם).

45. עמדה שונה, לגבי תחולתו של הכלל במשפט העברי, והחלתו על מקרה שבו פלש אולם הנוהג במשפט העברי, שלפיו "כופין על מידת סדום", אינו מעניק רשות לאדם לפלוש במזיד לנכסיו זולתו, ואינו מתיר פגיעה בזכויות קניין: "הכלל של 'כופין על מידת סדום' [...] – שפירושו: כופים אדם שלא ינהג כאנשי סדום – הוא כלל חשוב שטבעו חז"ל בדיני היושר שבמשפט העברי. אין בכלל זה כוח כדי לעקור מצוות לא תעשה שבתורה. הלא מקרא מפורש הוא: 'לא תִּסְיֵג גִּבּוֹל רֵעֲךָ אֲשֶׁר גִּבּוֹל רֵעֲךָ אֲשֶׁר יָמֶיךָ בְּנִחְלָתְךָ אֲשֶׁר תִּנְחַל בְּאֶרֶץ' (דברים, יט, יד). ופירש רש"י: לא תסיג

גבול, לשון: (נסוגו אחור) (ישעיה מב יז), שמחזיר סימן חלוקת הקרקע לאחור לתוך שדה חבירו למען הרחיב את שלו. והלא כבר נאמר: לא תגזול (ויקרא יט יג), מה תלמוד לומר: לא תסיג, למד על העוקר תחום חבירו שעובר בשני לאוין. יכול אף בחוצה לארץ, תלמוד לומר: בנחלתך אשר תנחל וגו', בארץ ישראל עובר בשני לאוין, בחוצה לארץ אינו עובר אלא משום לא תגזול" (רש"י, דברים, יט, יד). ונאמר ציווי זה גם במעמד הברכה והקללה על הר גריזים והר עיבל: 'אָדָם יִגְבֹּל רֵעֵהוּ' (דברים, כז, יז [לג]). ופירש רש"י שם: 'מסיג גבול, מחזירו לאחוריו וגונב את הקרקע, לשון: והוסג אחור) (ישעיה נט יד') (רש"י, דברים, כז, יז). מכאן, שאין אוחזים בכלל של 'כופין על מידת סדום' כדי להכשיר

מעשה של עקירת גבול וגזילת קרקע [...] כך או כך, נראה לי כי בסופו של דיון מותר לקבוע שעמדת הפוסקים היא כי בדרך-כלל, אי אפשר לכפות אדם לוותר על זכויות קנייניות שלו ולאפשר לאחרים ליהנות מנכסיו, אפילו אין הדבר גורע ממנו תועלת כלכלית כלשהי. אולם גם לשיטתם של הסוברים שיש מקרים שבהם אפשר לכפות, הרי בכל הנוגע לזכויות קנייניות ממש – אין כופין על מידת סדום".

46. כך הוא גם בענייננו: עסקינן בפלישה של ממש לנכסי הדיירים; פלישה ארוכת

טווח ובלתי הפיכה; פלישה שמנעה מהדיירים את היכולת לנהל מו"מ עם משה"ב, ולהפיק רווח כספי בגין הוויתור על זכותם. במצב דברים זה, גם לפי עמדת המשפט העברי, דומני, עמידת הדיירים על זכותם, אינה מהווה 'מידת סדום'; לא ניתן לכפותם לוותר על זכותם".

47. טרם סיום, לא אוכל מלהימנע מלציין, כי העניין שלפנינו, כמוהו כ'נורת אזהרה':

העובדה כי חברה קבלנית גדולה כמשה"ב, מרשה לעצמה לרמוס את הוראות הדין ברגל גסה, מתוך מודעות מלאה, מלמדת כי ההרתעה מפני פלישה למקרקעי הזולת, תוך פגיעה בזכויותיו הקנייניות – מצויה בשפל. דומה כי פולשים מניחים, שגם ביום פקודה, בתי המשפט ימנעו מלמצות עמם את הדין. עיון בפסקי הדין של בית משפט השלום, ושל בית המשפט המחוזי, מלמד כי הדברים אינם קלוטים מן האוויר, ויש להם על מה שיסמוכו. [...] אמנם, בפסק הדין בערעור נוסף פיצוי בדמות 'דמי שימוש', אך זאת רק עבור השנתיים הראשונות, ולא במבט צופה פני עתיד. מעתה ואילך, ידע כל פולש פוטנציאלי, כי לא ניתן לפלוש בזדון למקרקעי הזולת, מבלי שיוצמד למעשיו 'תג מחיר' הולם. פסק הדין בעניין רוקר, פתח אמנם פתח צר, 'כחודו של מחט', המאפשר להימנע מסילוק ידם של פולשים; אך נזכור ונזכיר: זהו החריג ולא הכלל. עלינו לשמור מכל משמר, שלא להרחיב פתח זה יתר על המידה, ולהפכו לפתח רחב כ'פתחו של אולם'; שאם לא כן, "יצא שכרו בהפסדו" (משנה, אבות ה, יא).

48. בע"מ 795/19 קנרוב טליאט נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל אביב (בנו 15.07.2020)

נקבע כי במקרים קלים יותר נדרשת הסכמה פוזיטיבית מבעלי זכויות הקניין כדי להוציא היתר בניה, ולכאורה במקרה דנן לאור נסיבות העניין (שאין למבקש ההיתר זיקת בעלות כלשהי במקרקעין של הזולת), נדרשת את הסכמתם הפוזיטיבית של 100% מבעלי זכויות הקניין. ראו ציטוט רלוונטי להלן:

"כמובן, הכלל נכון ללא קשר למספר האנשים הרלוונטי. הוא נטוע במדיניות משפטית

ראויה. שינוי בזכויות ובנייה ברכוש המשותף דורשים בטחון ויציבות. מבחינה דיונית, יש

לוודא כי דייר אכן קיבל את החומר והביע את הסכמתו לכך, ולא רק היעדר התנגדות.

מבחינה מהותית, חשוב לוודא כי הדייר מסכים, תוך מודעות למושא הסכמתו. והרי

הדרישה להסכמה פוזיטיבית היא מנגנון ראוי להשגת יעד זה. כך תישמר חלוקה צודקת

של הרכוש המשותף. חשוב שאם יהיה שינוי ברכוש המשותף, הוועדה תדע באופן פוזיטיבי

כי ניתנה הסכמת בעלי זכויות הקניין. כך עולה מתגובות הוועדה המקומית וועדת הערר

המחוזית: "ככל שהמערערים מעוניינים בבנייה על הגג, סביר וראוי כי עליהם יוטל הנטל

- לפעול בערוצים האזרחיים המקובלים להשגת הסכמת שאר בעלי הזכויות לבניה המבוקשת. קבלת עמדת המערערים משמעה הלכה למעשה הטלת חובה על בעלי הזכויות האחרים במקרקעין להתנגד לשימוש בקניינם, באופן אקטיבי" (פסקה 27 לסיכומי טענות ועדת הערר המחוזית).
- הנה כי כן, פסיקת בית המשפט המחוזי משקפת מדיניות רצויה. יש ערך להבהרה הפוזיטיבית. דרישה זו מתיישבת עם הדין המהותי."
49. וועדת ערר ירושלים גם קבעה במקרה קל יותר כי "תנאי לאישור תוספת המרפסת בחזית הדרומית יהיה הצגת תימוכין קנייניים בהיקף של 75% מכלל דיירי הבניין". (ראו ערר) (ועדות ערר - תכנון ובנייה ירושלים) 1033/23 נעמה מנחמי ועמרי אבנד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (כב) 18.06.2023 (כדלהלן):
50. "שינוי כאמור נדרש לתימוכין קנייניים, היות ומדובר בשינוי חזית כולל (כפי המוצע בתכנית הצל) של המבנה. בנסיבות אלו, תנאי לאישור תוספת המרפסת בחזית הדרומית יהיה הצגת תימוכין קנייניים בהיקף של 75% מכלל דיירי הבניין. ראה החלטת ועדת ערר מרכז, בראשותה של עו"ד מאיה אשכנזי בערר 1057-11-22 שרונית חכימאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בעת שמואל, פורסם בכב):
- "..לחזותו החיצונית של הבניין יש ערך גם עבור בעלי זכויות בדירות שאינן פונות לחזית שבה מתבקשת הרחבת המרפסות, וגם עבור בעלי דירות הגן המצויות מספר קומות מתחת לאותן מרפסות. במקרה כזה, לא ניתן להסתפק במשלוח הודעה לבעלי הזכויות במקרקעין, לפי תקנה 36 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו – 2016, אלא יש צורך בהצגת הסכמה פוזיטיבית למבוקש, בדרך של חתימה על גבי תוכנית הבקשה להיתר. כך נקבע בהמשך פסקה 2 בעניין קנרוב הנזכר לעיל:
- (...) 2. "שינוי בזכויות ובנייה ברכוש המשותף דורשים בטחון ויציבות. מבחינה דיונית, יש לוודא כי דייר אכן קיבל את החומר והביע את הסכמתו לכך, ולא רק היעדר התנגדות. מבחינה מהותית, חשוב לוודא כי הדייר מסכים, תוך מודעות למושא הסכמתו. והרי הדרישה להסכמה פוזיטיבית היא מנגנון ראוי להשגת יעד זה. כך תישמר חלוקה צודקת של הרכוש המשותף. חשוב שאם יהיה שינוי ברכוש המשותף, הוועדה תדע באופן פוזיטיבי כי ניתנה הסכמת בעלי זכויות הקניין". (ההדגשה אינה במקור, הח"מ)
- משמע: כאשר מדובר בשינוי מהותי בחזות הבניין, שהינה חלק מהרכוש המשותף, אין מקום לדיון של מוסד תכנון בבקשה להיתר, בהעדר תימוכין קנייניים המתבטאים בחתימות פוזיטיביות על הבקשה להיתר. עמדה על כך גם ועדת הערר המחוזית בתל אביב בראשות כב' יוה"ר עו"ד אפרת דון-יחייא סטולמן בערר) ת"א (13036-05-21 ניסים שועה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בני ברק) (פורסם בכב), 11.10.2201):

(...) 8. "לטעמינו, שעה שמדובר בבקשה להיתר המציעה שינוי מהותי כאמור בכניסה לבית המשותף לא ראוי שמוסד תכנון יידון בבקשה להיתר (בהיבט התכנוני) כל עוד הבקשה אינה מלווה ברוב הדרוש לפי חוק המקרקעין. לאור האמור אנו קובעים שהחלטת הוועדה המקומית שאישרה את הבקשה להיתר מושא הערר בטלה".

על כן בעת הדיון בבקשה להיתר על הוועדה המקומית לבחון כי אכן ניתנה הסכמה קניינית למבוקש בבקשה להיתר של בעלי 75% מהזכויות בבניין, ללא קשר למיקום דירותיהם."

הפגיעה מעניין הריסות בניינים

51. שינוי מועד הריסות נדרשות, על פי תכנית, כתנאי תחילת עבודות במקום תנאי להיתר באופן גורף, עלול לפגוע באיכות החיים והסביבה של המתנגדים ובשלטון החוק, כאשר בהרבה מקרים התנאים הללו נועדו לשמור על האינטרסים של הגורמים שיש להם אינטרסים במגרש שבו מוצעת ההריסה או למגרשים אחרים בסביבה, או מתנגדים שהתנגדו במסגרת תכנית פרטנית למגרש ספציפי, או לשמור על שלטון החוק במקרים של עבירות בניה, שעבריינים לא יחזיקו בהיתר בניה באותו עת שעבירות עדיין קיימות בפועל בשטח, ולכן גם אם רוצים לבטל הוראה כזו נדרשת הפעלת שיקול הדעת לכל מקרה ומקרה בנסיבות עניינה, ובוודאי שלא ניתן לקבוע הוראה גורפת בעניין. במקרה שהוצג
52. בהתנגדות זו, הרי מדובר בעבירות בנייה על מגרש בבעלות רשות ציבורית אשר עבירות שלה חמורות
53. עוד הרבה.

54. הוראה האמורה בעניין הריסה באופן גורף, שוללת את האפשרות להגיש התנגדות עניינית למקרה ספציפית, בדומה לטענה שהועלו לעיל בעניין העוגנים ושוללת את האפשרות מהנפגעים לקבל סעד האופרטיבי, להריסת את הנקבע להריסה בתכנית, במסגרת הליך ערר כנגד ההיתר, במידה שהתנאי למתן ההיתר לא ימולא, אשר הרי אז, נמצא כי ההיתר אינו תואם לתכנית (בהתאם להלכת שפר) וייאלץ

לנפגעים לנקוט בהליכים משפטיים מסורבלים כגון הגשת עתירה מנהלית עם בקשה לצו מניעה, ובמידה

שלא יוגשו בקשה לצו מניעה או שהבקשה לא תתקבל, הרי אז יתכן שעד הכרעת ההליך, כבר תתייתר העתירה, כי הבניה החדשה תהיה ממומשת מבלי להרוס את עבירת בניה, ונמצא כי ישנם מקרים ששינוי מועד הריסות הנדרשות כאמור תשלול סעד אופרטיבי בכלל. הוראה זו בתכנית, מקילה עם העבריינים ומקשה על הנפגעים של עבירות בניה, במקום להגן עליהם והתכנית נותנת בעצם פרס לעבריינים, באופן שהחוטא נשכר וחוטאת למטרת קביעת התנאים הללו בתכניות הנקודתיות.

55. במקרה ספציפית הרב נתן קרמר נפגע באופן פרטני, כי כאמור בהוראות תכנית מס. 101-0154815 נקבעה הוראות הריסה לעבירות בניה ובמיוחד בסעיף 4.1.2ג) (להוראות תכנית. כמו כן בתכנית מס. 101-0401976 נקבעה הוראות הריסה ובמיוחד בסעיף 4.1.2ב) (להוראות תכנית. הוראות הריסה בשתי התכניות האמורות, הינה לבניה בניגוד להוראות הדין ואשר על אחת מהן, אף יש צו הריסה

בתוקף. השטחים החלים עליהם שתי התכניות האמרות, סמוכות או גובלות המגרש, שבו יש לרב

קרמר

דירה בבעלותו ושבו הוא מתגורר, ושבעניין הגיש הרב קרמר התנגדויות.

56. מכל האמור יוצא כי התכנית אושרה להפקדה מבלי שמסד נתונים, הונחו בפני הוועדות הרלוונטיות,

ביחס למאפייני התכנית בעניין העוגנים ובעניין הריסת בניינים, ובהתאם לכך הפגמים והנושאים

שהועלו

בהתנגדות זו.

57. הפגמים שהועלו בהתנגדות, אשר בין היתר הם האי חוקיות בתכנית, ההעדר סמכות לוועדה, הפגיעה

בזכות הקניין והעובדה שהתכנית מבטלת הוראות בדבר הריסת עבירות בנייה הנועדים להגן על

הציבור

ועל השלטון החוק, פוגעים בציבור כולו ובשלטון החוק, הדבר נכון במיוחד כשאר מגישת התכנית

אינה

אלא הוועדה שהיא רשות ציבורית האמורה להגן על הציבור ועל שלטון החוק.

58. כאמור התכנית מבטלת הוראות להריסות עבירות בניה שנקבעו כתנאי למתן היתר בניה על מנת להגן

על שלטון החוק. הוראה בדבר הריסה עשויה להיות חלק מהתנאים למתן היתר בנייה שנקבעו

בתכנית

בסמכות הוועדה המחוזית שמטרתן להבטיח שבניין שנבנה שלא כדין יהרס טרם מימוש זכויות

הבנייה

הנוספות שהוקנו לאותו מגרש במתן היתר הבניה או אף שבניין שהוקם כדין יהרס קודם לבנייה

החדשה

על מנת שלא ייווצר מצב שבו במגרש קיימת הלכה למעשה בנייה החורגת מגדר הבנייה המותרת

ביחד

עם היתר בניה. ביטולן של הוראות הריסה במקרים אלה עלולים להביא להפרת חוק או להמשך קיומה

של הפרה כאמור."

59. התכנית הופקדה תוך כדי שנפלו פגמים חמורים בפרסום הפקדת התכנית, כפי שפורט בסעיפים

דלהלן.

אי מילוי אחר דרישת החוק בדבר פרסום הפקדתה של תכנית, הנו פגם חמור היורד לשורש העניין.

ראו לעניין זה עת"מ (מנהלי ירושלים) 1034/09 דוד בצלאל נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה (נבו

24.05.2009) ואסמכתאות המובאות שם) (להלן – עניין בצלאל).

60. סעיף 95 לחוק קובע כי "טענה כי הודעת הפקדה לפי סעיפים 91 או 93 לא נמסרה למי שזכאי לכך,

לא תישמע אלא מאותו זכאי עצמו". ממנו משמע, כי דווקא לגבי הגורמים הזכאים לקבל הודעה לפי

סעיפים 91 או 93 לא ניתן לשמוע טענות ביחס לפגמים שנפלו בדבר שליחת הודעות אליהם, אומנם

לגבי גורמים אחרים, אין מניעה שבדין להעלות ולהשמיע טענות בפגמים בפרסום בדבר הפקדת תכנית.

61. הטענות גם מועלות כאן גם כדי שלא יטענו שבגלל שלא הוגשו התנגדויות לתכנית, לכן עובדה זו

מהווה

כביכול ראיה שהתכנית מקובלת על תושבי העיר, כמו כן פגמים בפרסום גורמים שמתנגדים פוטנציאלים לא יגישו התנגדויות ובמקביל להעדר קבלת ושמיעות התנגדויותיהם, בו בעת שחלק מהמגמה של שמיעת התנגדויות, הינה גם מטעם, כי בפני הרשות המנהלית (במקרה דנן המוסד התכנון) יהיו את כל התשתית העובדתית והרלוונטית המלאה, בטרם שהיא מקבלת ההכרעה בעניין.

62. העדר פרסום הפקדת התכנית בשלטים בכלל ובשפה הערבית בפרט ובהודעות על לוחות מודעות

63. לא תלו שלט בדבר הפקדת התכנית בכניסה למשרדים הראשיים של הרשות המקומית, כנדרש

בתכנית

החלה על יישוב עירוני, וזאת בניגוד לדרישה הקבועה בתקנה 4(4) לתקנות התכנון והבניה (פרסום הודעה על הפקדת תכנית על גבי שלט לפי סעיף 89א לחוק), תשס"ד-2004 - ראו לעניין זה פסק' 97 לערר (ועדות ערר - תכנון ובניה ירושלים) 1116/20 "ירושלים שקופה" - שקיפות במנהל הציבורי בירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים) נבו 07.07.2021).

64. לא פורסמה ההודעה בדבר הפקדת התכנית על שלט במקום התכנית בכיתוב בשפה הערבית, וזאת בניגוד לדרישה הקבועה בסעיף 89א(ב) לחוק.

65. לא פורסמה ההודעה בדבר הפקדת התכנית על לוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר, וזאת בניגוד

66. לדרישה הקבועה בסעיף 89(ב) לחוק

67. בשולי הדברים אבל לא בשולי חשיבותם יצוין, כי הנושא של פרסום על לוחות מודעות הינו מחדל

אשר

הח"מ יכול להעיד כי הוא חוזר על עצמו פעם אחר פעם, הח"מ כאזרח שמשים לב למודעות כאלה ואחרים שברחוב למעלה מ-4 שנים, עדיין טרם זכה לראות אחד מהמודעות הללו באף תכנית, למרות דרך כלל לכל תכנית ותכנית יש הצהרה כזאת "כי נתלו 70 מודעות" ועל אף שהנושא הובאה פעם

אחר

פעם בפני הוועדות, הוועדות עדיין מתעלמים מעובדה זו, באופן מוחלט.

68. ודוק, פרסום על ידי הצבת שלטים ותליית הודעות בלוחות מודעות בשכונות הנוגעות בדבר אינו עניין של מה בכך, כי הלא המחוקק בסיפא לסעיף 1ג(ב) לחוק קובע כי "מועד הפרסום באתר האינטרנט לא ישפיע על מניין של תקופות לפי חוק זה הנמנות ממועד הפרסום", ואילו בדרכי פרסום אחרות לא

מצא

המחוקק לקבוע כן.

69. פרסום השלטים והודעות בלוחות המודעות מתבצעות בדרך כלל על ידי חברות חיצוניות ולא על ידי

רשות ציבורית, ולכן להם אינה עומדת חזק תקינות מנהלית בדבר כשרות פעולותיה. לחברות חיצוניות הללו אין להם עניין בפרסום התכנית ובהזמנת שכניהם להשמיע את התנגדותם ולפיכך אין להעדיף את המודעות בשכונה.

70. גרסתם על פני גרסת המתנגדים, כשלפיהם נטען כי כביכול הוצב שלט במקום התכנית ונתלה הודעות

5 בלוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר כנדרש על פי הדין

71. העדר פרסום הפקדת התכנית בעיתון נפוצ

72. הפגמים בפרסום על שלט, על לוחות מודעות בשכונה הנוגעת ואי שליחת הודעות לגובלים, לגופים ולגורמים רלוונטיים מקבלים משנה תוקף, כאשר הפקדת התכנית לא פורסמה ב"עיתון נפוץ" כהגדרתו

בהודעת שר הפנים מיום 30.4.2014 וזאת בניגוד לדרישה הקבועה בסעיף 89א לחוק ובסעיף 1א(א)2(ל) לחוק, כמפורט להלן.

73. פרסום האחרון לפי סעיף 1א(ב) לחוק ע"י שר הפנים היה ביום 30.4.2014 י. פ. מס. 6796, ע' 5279 העיתון "מעריב הבוקר", שבו פורסמה התכנית להפקדה אינו נמנה ברשימה ששר הפנים פורסם והעיתון האחרון טרם היה קיים בעולם בשעת פרסום השר.

74. ישנם גורמים המנשים לטעון, כי ברשימה שפורסמה ע"י שר הפנים בשנת 2014 נכללת העיתון "ישראל"

פוסט" ואשר בינואר 2016 שינה העיתון האחרון את שמו ל"מעריב הבוקר"

75. בהעדר הוראה מפורשת ביחס לפרסום בעיתון נפוץ, הוועדה אמורה למצער להפעיל שיקול דעת עצמאית בעניין, ובמכלול השיקולים שלה, היא אמורה לתת את הדעת על העובדה כי העיתונים הנקראים על ידי רוב או חלק גדול מהאוכלוסייה הגרים בירושלים אינם העיתונים שהתכנית פורסמה בהם, במיוחד עת שטרם נקבע ע"י שר הפנים עיתון מתוך רשימה למרחב תכנון מקומי דנן בהתאם לנקבע בסעיף 1א(א)3(ל) לחוק.

76. הדבר נכון שבעתיים עת שציבור החרדי (המונה כ-250,100 איש ולמעלה מרבע) 25% מהאוכלוסייה במרחב התכנון בירושלים ואשר אף גרים ממש בצמוד למיקום שטח התכנית) אשר פרטי שימור של התכנית נוגעת בהם חברתית – מפאת ההיסטוריה והביטי השימור של המקום) אינו קורא עיתונים שלא מהמגזר ולא חשוף) או שיש לו גישה מוגבלת) לאינטרנט ואין לו דרך אחרת להיחשף לפרסומים בדבר הפקדת התכנית, זולת ממודעות על לוחות מודעות באזורים שבהם הוא גר ומפרסומים בעיתונים

שהוא קורא) כל זרם וזרם בעיתון משלו).

77. הפרסום לא נועד דווקא שיהיה מתנגדים יהיה מי שיהיה, וברגע שהיה מתנגדים, ניתן לומר כביכול

הואיל שהיה מתנגדים יצאתי ידי חובתי, הפרסום נועד גם במטרה כי כלל מוסדות התכנון המטפלים בתכנית יקבלו תמונה מלאה מאת ספקטרום של תושבי העיר והשכונה על כל גווניה) אשר עיר הבירה מתאפיינת באופן ייחודי ביותר עם אוכלוסייה מגוונת), לשם שמיעת עמדותיהם ודעותיהם השונות

ביחס

לתכנית) לעומת העמדה של היזם והגורמים בעירייה) ובכך תהיה כל הנתונים הרלוונטיים והתמונה מלאה בפניה עובר לקבלת הכרעות והחלטות בעניין, דבר אשר משפר ומטיב את התוצר הסופי של התכנית ומוודאי שהתכנית המאושרת מאוזנת בהתאם לכל הנושאים שעלו במסגרת הליך שיתוף הציבור המגוון.

78. לא זו אף זו, אלא בענייננו למרות שבמרחב תכנון ירושלים ואף במרחב השכונה שבו ממוקם שטח מושא התכנית, קיים שיעור ניכר של ציבור (דהיינו ציבור החרדי, דתי ערבי) שאינו קורא אף אחד משלושת העיתונים שדבר הפקדת התכנית פורסם בהם, עם כל זאת לא הפעיל/ה יו"ר הוועדה

המחוזית

שק"ד או הפעיל/ה שק"ד מוטעית שלוקה בחוסר סבירות קיצונית, בכך שלא הורה לפרסם פרסום

אחד

בעתון מתוך רשימה שיקבע שר הפנים לאותו מרחב תכנון מקומי כנדרש לפי סעיף 1א(א)3(לחוק או בנוסף לאמור בהעדר רשימה של עיתונים שקבע שר הפנים למרחב התכנון שבירושלים, לא הפעיל/ה יו"ר הוועדה המחוזית שק"ד באופן עצמאי או הפעיל/ה שק"ד מוטעית שלוקה בחוסר סבירות קיצונית,

בכך שלא הורה על פרסום ברשימה של עיתונים אשר יגיע לציבור אשר אינו קורא אף אחד משלושת העיתונים שדבר הפקדת התכנית פורסם בהם. הדבר נכון שבעתיים עת שקיים שיעור ניכר אשר של ציבור שאין להם גישה או יש להם רק גישה מוגבלת לאינטרנט כאמור לעיל.

העדר פרסום הפקדת התכנית בעיתון בשפה ערבית המופץ במרחב התכנון מושא התכנית

79. התכנית פורסמה בעיתון בשפה הערבית בשם אל-סינארה המופץ בעיקר בצפון המדינה והפצה בירושלים הינה מצומצמת מאוד ממש. מבירור פרטני שערך הח"מ נ. ק., הן עם מומחה לעיתונאות בירושלים והן עם הסוכן הפצה של העיתון בעצמו עולה, כי בירושלים מופץ כ-10 עותקים מהעיתון אל- סינארה בלבד עבור אוכלוסייה המונה על כ-366,800 איש) למעלה משליש מהאוכלוסייה של

מרחב

התכנון בירושלים) והופץ רק בשני נקודות הפצה) ברחוב סלאח אלדין ובשער שכם) בלבד, ומה גם שכמה מהעותקים הנ"ל המופצים בביכול כל שבוע, מוחזרים לסוכן בחזרה אחר כל סופ"ש, כך

שבער

רק 5 עותקים מהעיתון האמור מופצים בירושלים.

80. החוק אכן אינו קובע קריטריונים לפרסום בעיתון בשפה ערבית, עם כל זאת אין כל הגיון לפרסם

תכנית

במרחב ירושלים בעיתון שלא מופץ במרחב ירושלים.

81. התכנית לא פורסמה באינטרנט בשפה הערבית, כפי שנדרש לפי סעיף 61(ב)ג(לחוק.

אתר האינטרנט של הוועדה אינו נגיש מחוץ לארץ, דבר אשר כמובן חוטאת למטרה.

82. תוכן הודעת ההפקדה בעיתונים ובאתר האינטרנט לקוי ואינו עומד בהוראות הדין

83. ההודעה בעיתונים לא מצוינת מועד קונקרטי להגשת התנגדויות לתכנית כפי שנדרש לפי סעיף

92)א

לחוק, כל מה שמצוינת היא "...[רשאי להגיש התנגדות תוך חודשיים ימים ממועד פרסומה של

ההודעה

המאוחרת מבין הפרסומים בעיתונים", בו בעת שבהעדר קביעה מאת שר הפנים על עיתון נפוץ, הרי

שאין דרך לקורא לדעת באיזה עיתון פורסמה ההודעה המאוחרת מבין הפרסומים בעיתונים.

84. בהודעה באתר האינטרנט אינה מצוינת המועד להגשת התנגדויות לתכנית, כנדרש לפי סעיף 92)א

לחוק.

85. פרסום כדין פוגע בזכות הטיעון של המתנגדים, בכך שלמתנגדים אין הזמן, המשאבים והאפשרות

לערוך התנגדויות מלאה ועניינית כראוי וכנדרש תוך כדי צירוף חוו"ד מומחים. אי מילוי אחר דרישת

החוק בדבר פרסום הפקדתה של תכנית, הנו פגם חמור היורד לשורש העניין

86. סיכום הפגמים והמחדלים שנפלו בפרסום הפקדת התכנית

87. לסיכום, לנוכח כל הפגמים בפרסום באופן מצטבר עולה כי, התכנית לא פורסמה כדין להפקדה,

וממילא התכנית הופקדה בחוסר סמכות ולפיכך גם לו בשל נימוק זה, התכנית טרם בשלה להגשת

התנגדויות.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. בהתייחס להודעה משר הפנים כי התכנית טעונה אישור:

1.1 יש לבטל ממטרות התכנית את ההוראה המאפשרת שינוי הוראות בתכניות תקפות לגבי מועד ביצוע הריסה נדרשת וקביעתו לעת תחילת ביצוע עבודות הבניה בשטח, במקום כתנאי למתן היתר בניה, הנושא יקודם במסגרת תכנית נפרדת.

1.2 יש להבהיר בתכנית כי ביטול הוראה ממתאר 62 לא תאפשר תוספת גורפת של בניה בכל רחבי

העיר, בין אם דירת הגג קיימת ובין אם לא- מטרת ההוראה היא רק לצמצם הליכים בירוקרטיים – מהגשת ואישור של שני היתרי בניה – להגשה ואישור של היתר בניה אחד בלבד- המאפשר את ההרחבה- ככל ומתאפשרת מכוח תכנית מאושרת- ואת השלמתה. יודגש בהוראות התכנית כי מדובר על הוראה כללית ברמה כלל עירונית, וכי עיצוב הבינוי יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו, כפי שנדרש וקורה היום.

יש להוסיף הנחיה כי במקרה בו נקבעה נסיגה מחייבת בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית, לא יהיה ניתן לשנות הנחיה זו מכוח תכנית זו.

1.3 יש להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי: בקשה להיתר בתחום תשתית חשמל, מתקן או מקרקעין של חח"י, לרבות בקרקע הגובלת בהם, או מרווחי הבטיחות מהם עפ"י כל תכנית או עפ"י כל דין, יידרש אישור חח"י כתנאי למתן היתר בניה.

2. קבלת הערות שר הפנים נותנת מענה גם להתנגדות של חברת החשמל.

3. קבלת הערות השר לעניין נושא שינוי שלביות של ההריסה, נותנת מענה גם לכל הפרק הזה בהתנגדות של נתן קרמר.

4. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין כי בתחנות הדלק יש תשתיות תת קרקעיות רגישות הכוללות מכלי דלק וצינורות ופגיעה בתשתיות אלה עלולה לגרום לנזק חמור ביותר לתחנה, השבתה שלה וכן לזיהום קרקע- יש לקבוע בהוראות התכנית כי במקרה של בקשה הכוללת חדירה לתחום חלקה הכוללת תחנת דלק או מתקן אחר רגיש לדעת מהנדס העיר יש לקבל אישור של הבעלים לעניין החדרת עוגנים בחלקתם כתנאי למתן היתר הבנייה.

5. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שמבקשים לקבוע כי התכנית מקודמת מכוח סעיף 63(8) לחוק התכנון והבנייה- יש לקבוע הוראה בתכנית כי היא מקודמת מכוח סעיף זה.

6. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין כי מלשון החוק ניתן להבין כי אין צורך בקבלת הסכמה של הבעלים במגרש הסמוך להתקנת עוגנים זמניים ולכן יש לכלול בתקנון הוראה מפורשת המחייבת את הבעלים הסמוכים להסכים- יש להוסיף הוראה בתקנון בעניין זה בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה.

7. **לקבל** את ההתנגדות בעניין כי בסעיף 4.1.2 לאחר המילים תותר הקמת עוגני קרקע זמניים יש להוסיף את המילים ללא קבלת הסכמה בעלי החלקה הגובלת אליה נדרשת החדירה של העוגנים- . יש להוסיף הוראה בתקנון בעניין זה בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה.

8. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שבסעיף 4.1.2 יש למחוק את הסיפא : ובלבד שלא תהיה פגיעה במקרקעין אליהם הוחדרו, מכיוון שלא ברור בדיוק מה הכוונה בפגיעה שיש לה פנים רבות- יש לקבל חוות דעת בעניין זה מהיועצת המשפטית של הוועדה ולנסח את הסעיף בהתאם.

9. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שיש להדגיש בסעיף 4.1.2 כי מדובר בידוע בלבד ולא בהקלה על מנת שהבקשה תהיה תואמת תבע וזאת בפרט לעניין שיקול הדעת של הוועדה המקומית והאפשרות להגשת ערר לוועדת ערר – יש לתקן את הסעיף בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה להבהרת הנושא כי ההיתר יהיה תואם תב"ע.

10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבתים כפרים ישנים יזנקו קשות כתוצאה מחפירות אלה וסבירות גבוהה שהם לא יעמדו בחפירות אלה – התכנית מציעה פתרון כלל עירוני וכל היתר בניה מכוח תכנית זו ייתן את הפתרונות הנדרשים לשמירה על הבניינים הסמוכים.

11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבעלי מגרשים פרטים אינם מסוגלים לעקוב אחרי הבנייה במגרשים הסמוכים והם יצטרכו לקחת אנשי מקצוע לצורך כך, והדבר כרוך העלויות כבדות- אין צורך שבעלי החלקות הסמוכות ייקחו אנשי מקצוע למעקב, היתר הבנייה ייתן את המענים לכך.

12. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמתנגדים לסעיף 4.1.2.א לעניין החדרת עוגנים זמניים לחלקות סמוכות ללא בחינה של חלופות אחרות שלא מצריכות חדירה לחלקות סמוכות- התכנית אינה מונעת בחינה של פתרונות אחרים אלא מאפשרת גם פתרון זה בהתאם לחוק ולתכניות נוספות דומות שאושרו ברשויות אחרות.

13. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שיש לקבוע שהתכנית לא תשנה תכניות מאושרות שבהם נקבע שלא יותר החדרת עוגנים כגון תכנית - 349811. יש להוסיף סעיף לתקנון התכנית ולקבוע כי בתכנית שאושרו ויש סעיף ספציפי שלא מתיר זאת- התכנית לא תחול עליו.

14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש להוסיף הסכמה עקרונית ראשונית של השכנים להחדרת העוגנים וגם הטלת אחריות מקצועית והנדסית על הצד שיש לו צורך בחציבה- התכנית קובעת שאין צורך בקבלת הסכמה או תיאום עם בעלי הקרקע בכל חלקה למעט הסייגים הקבועים בתכנית ובהחלטה זו.

15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש להוסיף לתקנון חיוב התקנה ושימוש במכשיר מדידת וויברציות וזעזועים ומתן הסמכות לבעלי המבנים הסמוכים לעצור את העבודות במקרה שעובר את התקנים וכי יש למנות גיאולוג מומחה שיחווה דעתו על שכבות הסלע וימציא חוות דעת גיאולוגית שתהיה בסיס ליועץ הקרקע וכי יש למנות מהנדס יועץ קרקע שיציג פתרונות ללא הצורך בהחדרת עוגנים לחלקה הסמוכה - ההיתר יתואם עם מהנדס העיר ויהיה מבוסס בין היתר כפי שמבקשת התכנית אישור קונסטרוקטור.
16. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית אינה יכולה להיחשב כתכנית מפורטת- התכנית היא תכנית מפורטת והיא כוללת הוראות מספקות כדי להיחשב מפורטת בדומה לתכניות דומות שאושרו ברשויות מקומיות אחרות בעניין זה.
17. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין שבהתאם לסעיף 8(63) לחוק מותר לקבוע רק הוראות ביחס ל"עוגנים זמניים" בלבד, אך אין בתכנית הוראות ברורות לגבי המנגנון לשליפת העוגנים הללו באופן שעוגנים הללו לא יהפכו לקבוע, כגון התקופה הזמנית המקסימלית המותר להשאיר העוגנים, סוג העוגנים, והוראות אחרות כיוצ"ב. לא מדובר רק פגם של העדר סמכות אלא בפגם של פגיעה בזכות הקניין, ולנוכח הפגיעה הקניינית הגלומה- הכוונה בזמניות של העוגנים הוא מבחינת הצורך ההנדסי שמתייצר ברגע שנבנה הבניין ואז אין צורך יותר בעוגנים, יחד עם זאת לאור העובדה שיש עוגנים מחומרים שונים ועוגנים מפלדה יש להוציא מהחלקה הסמוכה וזאת לעומת עוגנים פולימרים שאין צורך להוציא- יש לקבוע במסגרת ההיתר את הצורך בהוצאת העוגנים בהתייחס לסוגים השונים בתיאום עם מהנדס העיר.
18. **לדחות את ההתנגדות לעניין פגמים בפרסום** - התכנית פורסמה בהתאם להוראות החוק:
התוכנית פורסמה להפקדה בהתאם לכל הוראות החוק ותקנותיו לעניין זה. וכמפורט להלן:
1. 3 עיתונים:
מעריב הבוקר (עיתון עברי יומי), מעריב ירושלים (מקומו), עיתון א-סינארה (עיתון בשפה הערבית).
אלה 3 העיתונים ש 99.9% מהתוכניות במרחב התכנון בירושלים מתפרסמות בהם! רב מוחלט של התוכניות. הן תוכניות בסמכות מקומית והן תוכניות בסמכות מחוזית.
לגבי פרסום בעיתון יומי בשפה העברית- הפרסום מתבצע רק בעיתונים שאושרו לכך ע"י שר הפנים.
עיתון מעריב הבוקר נמנה עם העיתונים המאושרים הללו.
לגבי פרסום במקומו- עיתון מעריב ירושלים הוא אחד מהמקומונים המתפרסמים בעיר.
לגבי פרסום בעיתון בשפה הערבית המחויב לפרסום במרחב התכנון של ירושלים – אין שום הוראה/מגבלה/תנאים ממשד הפנים באיזה עיתון ערבי יש לבצע את הפרסום.
ההוראה היחידה הקבועה בחוק היא שיש לפרסם הודעת הפקדה בעיתון בשפה הערבית במרחב תכנון מקומי שבו האוכלוסייה הדוברת ערבית מהווה לפחות 10% מכלל האוכלוסייה במרחב.
הפרסום בעיתון בשפה הערבית מחויב בירושלים. הפרסום שבוצע בעיתון א-סינארה עולה בקנה אחד עם הוראות החוק.
מצ"ב הוכחות הפרסום לרבות גזרי העיתונים בהם פורסמה הודעת ההפקדה.
2. פרסום הודעת הפקדה ע"ג לוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר:
התוכנית פורסמה ע"ג לוחות המודעות העירוניים באמצעות חברת אריאל שאמונה על העניין, בדיוק כפי שמפורסמות כל שאר התוכניות במרחב התכנון שלנו.
בתיק קיימים התצהירים הרגילים שאנחנו מקבלים מחברת אריאל באמצעותם היא מצהירה על ביצוע העבודה הזו על ידה.
4. פרסום הודעת הפקדה ע"ג שלט:
בתקנות נקבע כי תכנית החלה על ישוב עירוני – השלט יוצב בכניסה למשרדים הראשיים של העיריה.
התכנית הזו פורסמה באמצעות הצבת שלט במשרדי עיריית ירושלים, במשרדי מהנדס העיר בקומה 4 במבואה של הקומה. (כי אין מקום ולא מותר להציב בכניסה הראשית של בנין ככר ספרא 1). השלט הוצב ב – 30.11.23
השלט כלל הן הודעה בעברית והן הודעה בערבית
5. הודעות אישיות:
הועדה המקומית לא דרשה בהחלטותיה משלוח הודעות אישיות לאף גורם, לכן לא נשלחו/ נמסרו הודעות כאלה בתכנית זו.

כמה דגשים על טענות שעלו בנוסף בהתנגדות:

- התכנית כן פורסמה בלוחות המודעות השכנותיים, ע"י חברת אריאל, בניגוד לכתוב בהתנגדות. 70 מודעות נתלו בלוחות המודעות השכנותיים בכל רחבי העיר מאחר והתכנית חלה על כל העיר.
- תוכן ההודעה בעיתונים ובאתר האינטרנט כולל את כל הנדרש בתקנות להודעת הפקדה. בניגוד לכתוב בהתנגדות.

19. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמעיון בתכניות דומות של רשויות אחרות עולה, כי ישנה תכניות הדורשות ביצוע הליך פרסום בדומה להליך סעיף 149 לחוק, וישנם תכניות שמציון במפורש ידוע לפי תקנה 36 לתקנות. - הוועדה אינה סבורה כי יש צורך בהליך פרסומי נוסף לעניין זה.
20. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1287861
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	יזדי יוסף
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	03.06.24
כתובת	רש"י 61, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30072	96	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7____ תשריט 6____

תוספות 3 קומות על מבנה פינתי לשימור בן שתי קומות וגג רעפים כדלקמן: 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 למגורים ד' 2. קביעת שטח בניה בתוכנית ל 1031 מ"ר מירבי = 387% מירבי מתוכם 842 מ"ר עיקרי ו- 189 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. סה"כ 631 מ"ר תוספות מרבי. 3. הגדלת מס' יח"ד מ-5 ל- 9 4. הגדלת מס' קומות מ- 2 ל-5 וגג רעפים מעל הכניסה הקובעת . 5. גודל יח"ד ממוצע (עיקרי+ממ"ד) – 114.5 מ"ר 6. קביעת קווי בניין מרביים חדשים. 7. קביעת הוראות שימור ושתילת עצים בוגרים. 8. קביעת הוראות בינוי, הריסה, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	9	266.73	100	1031	407% בניה מרבי
סה"כ	9	266.73	100	1031	
תיאור המצב הקיים					
מדובר על מבנה היסטורי פינתי בן 2 קומות וגג רעפים, קומת הקרקע משמשת היום בשימוש חורג לגן ילדים. קיימות למבנה ההיסטורי תוספות מאוחרות.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מתאר 62 - אזור מגורים 3 -90%, 3 קומות בעבר קודמה תכנית מס' 12597 בשנת 2009 שמהותה תוספת 2 קומות ונגנזה לבקשת עורך התכנית.			
היתרים: לא הופקו היתרי בניה עפ"י המערכת העירוני.			
עבירות בניה: 2020/5848.00 07/07/2020 נפתח תיק פיקוח בניה ללא היתר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה מופיע לשימור ברשימת השימור העירונית. אתר מס' 368. לפי תיק התייעוד שצורף לתכנית- המבנה הוקם בשנת 1925 , מבנה בין שתי קומות וגג רעפים קיימות תוספות מאוחרות, מבנה בסגנון מנדטורי.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני ב. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת ג. תכנית שכונתית – מע"ר צפון 5 קומות. ד. תקן חנייה עירוני- תקן נמוך, 1:3 לתוספת יח"ד לבניין קיים.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 /1			
אזור פתוח 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	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

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

לא התקבל	לישראל
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה
סדר יום ועדת שימור תאריך 4.6.24 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 004 /2024 מספר תיק שימור 6170 נתונים כלליים כתובת רש"י 61, מקור ברוך שם המבקש מגישים : יוסף יזדי. עורכי בקשה : עמוס גדרון (יצחק שפירא) סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1287861 סמכות מחוזית	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30072	
96	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת 3 קומות, יח"ד ותוספות בניה למבנה היסטורי פינתי קיים בן 2 קומות וגג רעפים תוך הריסה חלקית של חזית (דרומית) ליצירת מבנה בן 5 קומות וגג רעפים (סה"כ 9 יח"ד)	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור- מקור ברוך	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 368)	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור : אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד)	
תיק תיעוד	
תיעוד מקדים (עמוס גדרון. 1.11.23)	
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום : 3.6.24	
מצב מוצע :	
מוצעת תוספת 3 קומות, יח"ד ותוספות בניה (מעלית, מרפסות) למבנה היסטורי פינתי קיים בן 2 קומות וגג רעפים תוך הריסה חלקית של חזית (דרומית) ליצירת מבנה בן 5 קומות וגג רעפים.	
מצב קיים :	
מבנה היסטורי פינתי וטורי/צמוד דופן למבנה היסטורי שכן (ממזרח) בן 2 קומות וגג רעפים.	
הערכת משמעות האתר :	

מבנה מגורים היסטורי שנבנה בסגנון אקלקטי בו השתמרו פרטי אבן ומסגרות אופייניים לבניה זו- עיטורי אבן סביב לפתחים, שילובי אבן בעיבוד שונה בחיפוי הקירות, מרפסת פינתית מתעגלת התמוכה בשני עמודי בטון, מעקות, סורגים ותריסי ברזל מקוריים. למבנה משמעות היסטורית כחלק ממבני המגורים המקוריים של שכונת מקור ברוך ההיסטורית ולו חשיבות אדריכלית ואורבנית גבוהה.

תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3

תכניות קודמות בשטח התכנית:
16.7.1959: תכנית מתאר 62 (ג30072)- אזור מגורים 3

היתרים:

אין

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

שימור:

במבנה ההיסטורי קיימים אלמנטים ופריטים אדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) שיש לשמרם ולשלבם במבנה החדש:

- שימור חזיתות צפונית ומערבית: שימור החזיתות במלואן ובמקומן על כל פרטיהן ופתחיהן. אין לפגוע/להוסיף על חזיתות אל של המבנה ההיסטורי.
- חזית מזרחית (פונה לחצר הפנימית): יש לשמר חזית זו כחלק מחזיתות המבנה כולל פרטי האבן בפתחים.
- חזית דרומית: יש לשמור על מקטע חזית הדרומי-מערבי.

חוו"ד מח' שימור:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- חזית דרומית: אין לסתום את הפתחים המוצעים לסגירה בקומת הקרקע (בחלק הדרומי-מערבי)
- ייצוב הנדסי-שימורי: יש להגיש חוו"ד מהנדס וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי בהתאם לשיטת בנייתו המקורית.
- גג רעפים: יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים- יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
- תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור, בנוסף לעצים שכבר מסומנים לשימור.
- הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
- נספח הבינוי: יש להוסיף את כל חלקי המבנה ההיסטורי בסימון מקובל לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
- תנאים להיתר: הטמעת חוו"ד מהנדס ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, הכנת 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. וועדת שימור: המלצת וועדת שימור מס' 004: החלטת וועדת השימור לתיק מספר 6170 מתאריך 13/06/2024 הדפס החלטת וועדה: מחלקת השימור מאשרת בתנאים החלטות הוועדה הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים: - חזית דרומית: אין לסתום את הפתחים המוצעים לסגירה בקומת הקרקע (בחלק הדרומי-מערבי) - ייצוב הנדסי-שימורי: בשלב ההיתר יש להגיש חו"ד מהנדס וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי בהתאם לשיטת בנייתו המקורית. - גג רעפים: ניתן לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים- יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. למעט דרישות כיבוי אש ככל וינתנו כאלו. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. - תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור, בנוסף לעצים שכבר מסומנים לשימור. - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל וידרש. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. - נספח הבינוי: יש לסמן את חזיתות הצפונית והמערבית ההיסטוריות בסימון מקובל לשימור. בשלב ההיתר ניתן יהיה לבחון שימור אלמנטים נוספים. - תנאים להיתר: הטמעת חו"ד מהנדס ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, הכנת 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.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד, מוצע תמהיל של יח"ד, ציפוף בקרבה לציר רק"ל	התאמה לחזון העיר
ביטול שטחי מסחר היסטוריים		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:

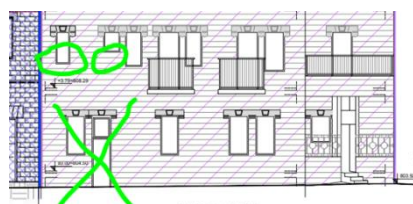
	לא מוצע ולא ניתן להציע חניה בשל תנאי המגרש והבינוי ההיסטורי המגרש מצוי בקרבה לציר רק"ל ולכן ישען על תשתית הסעת המונים	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לקבוע בהוראות התוכנית את המבנה לשימור, ולא תותר הריסת מבנה לשימור.
2. מדרגות- בתכנית מוצע גרם מדרגות של חמש קומות פתוח לשמים – תכנון זה אינו מטיב ולא מקובל. יש להציע גרם מדרגות מסודר וסגור, יש לעדכן את תכנון הפנים והפתחים בהתאם.
3. יש לשמור על- 2 כיווני אוורור לפחות לכל דירה .
4. יש להוסיף פרט ניתוק בין החזית ההיסטוריות לתוספת המוצעת.



5. **פתחים**- יש לשמור על עמודות פתחים בהתאם לסידור ההיסטורי. לא תינתן קפיצה במיקום הפתחים של הקומות החדשות. בנוסף יש לשחזר את כל הפתחים ההיסטוריים בתיאום עם מחלקת שימור (מצורפת סקיצה).

6. **פתרון מיגון**- יש להציע את כל פתרונות המיגון לחזיתות צד ולא לחזיתות לרחוב ככול הניתן , יש להציע את החדרים המוגנים בעמודה ולא כפי שמוצע , לא יינתן ביטול של פתחים היסטוריים עבור פתרון מיגון.
- נספח הבינוי לא מוצע פתרון מיגון לדירה מס' 3. נדרש פתרון מיגון עבור כל יחידת דיור המקיימות והמוצעות.
7. **גג רעפים** – תצורת הגג תעשה מול מחלקת שימור, בנוסף הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג למעט דרישה של כבאות והצלה ככל שתידרש.

8. **מעלית** -יש לקבוע גובה למעלית כך שלא יעבור את גובה הגג הרעפים .
9. **יש לתת פטור מחניה לאור הקרבה לציר רכבת קלה.**
10. **עצים** - יש להציע שתילה של עצים בוגרים וכן שימור עצים קיימים
11. **תשתיות** – נדרש למקם את התשתיות בחלל גג הרעפים עם גישה משותפת לכלל הדיירים , מערכות הדוודים ומזגנים יהיו בחלל הגג ולא יהיו נצפים לרחוב.
12. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
13. תנאי להיתר בניה יהיה אישור של מח' שימור.
14. לקבוע סטייה ניכרת לקו הבניין, מספר הקומות וגובה הבניין ונושא השימור.
15. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה.
16. תנאי לתחילת עבודות הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו').
17. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
18. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל
19. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: שימור, תושייה, כבאות, תברואה, חשמל, מידע תכנוני, והטמעתם במסמכי התכנית.
20. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים, חלקות 93,94,95,98,97, בגוש 30072.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1259399
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ליצ'ק אברהם
עורך התכנית:	שפיר ארן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	20/05/2024
כתובת	לודביג בלום , רמת מוצא דיור מוגן "בראשית" מוצא

גוש	חלקה	בשלמות
30314	39	כן

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

התוכנית מציעה תוספת אגף דיור מוגן חדש בסמוך למבנה קיים, כמפורט להלן: 1. מבנה בין 9 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות חניה ומחסנים מתחת לקרקע 2. תוספת 107 יח"ד עבור דיון מוגן (סה"כ 386 יח"ד) 3. 40,054 שטחי בניה מרביים + 5,650 מ"ר מרפסות

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דיוור מיוחד	386	9887	100	40,054	405% מירבי
סה"כ	386	9886	100	40,054	
תיאור המצב הקיים					
בשטח קיים מבנה בבניה לפי היתר ובור חפור בעומק של כ-22 מטר.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
מי 664/ - הקמת בית אבות 28.01.1990 - סכ"ה שטחי הבניה יהיו 6,080 מ"ר (למעט מקלט) לרבות מחסנים, חדרי מכונות וחדרי עזר אחרים, המהווים 50% משטח המגרש נטו.					
2/תתל-1 כביש 16-27.1.2006					
5639ב- תוכנית לבית אבות דיור מוגן- 15.5.2006 התכנית שינתה את ייעוד הקרקע מ"שטח למוסד עם זיקת					

הנאה לציבור" ל"שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור" ושינוי ייעוד מ"שטח מוסד" ל"שטח לשמורת טבע".
התכנית מציעה 32,045 מ"ר שטחי בנייה מרביים. 5 קומות על קרקעיות ו-4 קומות תת קרקעיות בחזית
הדרומית, ו-4 קומות על קרקעיות ו-5 קומות תת קרקעיות בחזית הצפונית. הדיור מוגן ישמש ל-149 יח"ד.

5639-א-תוכנית לשינוי בינוי של תוכנית 5639-א-הופקדה ב- 2005 ונגנזה ב- 2011.

5639- קביעת בינוי חדש לבית אבות- התכנית לא הופקדה ונגנזה ב-2011.

800003- הוספת אגף ותוספת קומות לבינוי מאושר עבור דיור מוגן ברמת מוצא- 4.6.2022- צמצום קו כחול
והוצאת יעוד שפ"פ עם זיקת הנאה ממזרח ושטח ביעוד שמורת טבע ממערב מתחום התוכנית. התכנית מציעה
שינוי ייעוד קרקע מ"שטח למוסד- בית אבות" לייעוד "דיור מיוחד" שיכלול: הקמת אגף מערבי חדש, תוספת 2
קומות מלאות וקומה חלקית מעל הבינוי המאושר. סכ"ה 7 קומות באגף המזרחי מעל הכניסה הקובעת ו-2
קומות מתחת לכניסה הקובעת. התכנית מציעה 279 יח"ד ב-26,363 מ"ר בנייה מרבי.

היתרים:

2017/0486.00-בניה חדשה / בניין חדש

הופק-הוצא היתר בניה שאושר ב-14.6.2018. היתר עבור בניין חדש עבור בית אבות דיור מוגן ומחלקה סיעודית -
סה"כ 179 יח' דיור מוגן ב-4 קומות מעל הקרקע ו-5 ת"ק בחזית הצפונית ו-5 קומות מעל הקרקע ו-4 ת"ק בחזית
הדרומית.

2017/0486.01 חפירה ומילוי

הופק-הוצא היתר בניה שאושר ב-5.7.2018. היתר בניה עבור חפירה ודיפון להקמת דיור מוגן. החפירה המוצעת
היא עבור 5 קומות חניון ת"ק, שחיה, ושימושים נוספים בקומה העליונה בעומק של 581.15 במפלס הנמוך ו-
604 במפלס הגבוהה.

2017/0486.02-תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים.

הופק-הוצא היתר בניה שאושר ב-26.3.2023. הוספת 3 קומות מגורים (קומות 5-7) למבנה קיים לפי תכנית
101-0800003. תוספת 84 יח"ד סה"כ 263 יח"ד. שינויים פנימיים בבינוי של קומות 3 ו-4.

2017/0486.03 בניה חדשה / בניין חדש

נפתח תיק לרישוי ב-25.1.2020 עבור הוספת אגף/מבנה צמוד למבנה הקיים, הכולל שני מרתפי חנייה, מחסנים
ומערכות טכניות במפלסים תואמים למפלסי החניונים במבנה הקיים וקומת מחסנים ולובי כניסה במפלס (1-)
בהתאם למפלס לובי הכניסה למבנה הקיים.

2017/0486.04 חידוש היתר.

חידוש ההיתר נדונה ברשות הרישוי ב-31.1.2023 ונקבע לאשר חידוש היתר מס 115021- בית אבות דיור מוגן
ומחלקה סיעודית ל-3 שנים נוספות עד לתאריך 7.6.2026.

עבירות בניה:

לא נמצאו עבירות בניה

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר- שטח פתוח עם הנחיות מיוחדות (נוף פתוח ופארק מטרופוליני) ו. התייחסות לתכנית הבנייה- פארק מטרופוליני ז. תכנית שכונתית- סמוך למוצא, אזור ללא ציפוף ח. תקן חנייה עירוני- גבוהה			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
ייעוד הקרקע לפי תמ"מ 30/1 הוא פארק מטרופוליני. לכן תוכנית אינה תואמת את תמ"מ 30/1. בנוסף, שטח זה מוגדר כחיץ אקולוגי. יחד עם זאת התכנית הראשונה לבית אבות אושרה טרם אישור התמ"מ			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		ל"ר	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	

	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1259399 – דיור מוגן "בראשית" מוצא כללי - מדובר בתכנית המבקשת הוספת אגף דיור מוגן חדש, בסמוך למבנה הקיים ובאותו המגרש, הכולל 6 קומות דיור תומך ו- 5 קומות דיור מוגן, קומת כניסה/לובי ושתי קומות תת-קרקעיות לצורך חנייה, מחסנים ומערכות טכניות. התכנית חלה על חלקה 39 בגוש 30314, מדובר בגוש מוסדר. התכנית ברגע מחלקת את חלקה 39 לשני תאי שטח מהם נגזרים קווי בניין, ניתן לערוך את התכנית עם תא שטח 1 בלבד או לחילופין במתכונת הנוכחית. במתכונת הנוכחית יש להזיז את הקו המפריד בין תאי השטח כך שקו הבניין של תא שטח 1 לא יחדור לתא שטח 2 ולערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולהוסיף 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 חולקו 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 39 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1018/2007 הרשומה מתאריך 10.06.2008.

- יש לתקן את קבצי plan i gvul שהקו הגבול החיצוני בקובץ plan ישב במדויק על הגבולות של החלקה בקובץ parcel, צריכה להיות התאמה של 1:1 בין כל הקבצים. - יש לדייק בקובץ plan את קו הגבול לפי קו הגבול מנק' f9 לנק' e64 ומנק' k3 לנק' a72 שבתצ"ר 1018/2007. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - בהתאם לנוהל מבא"ת תנאי להפקדת תוכנית הינו דיוק הכו הכחול ברמה אנליטית, המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול הינו גרפי לכן במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
התוכנית הוגשה לאחר נסיון לקדם בהליך בקשה להיתר בו נתבקשו שטחי שירות על קרקעיים כלפי חזית הרחוב. 1. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
אין התנגדות לתכנית המוצעת.	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	
		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
	מענה מגורים הולם ומותאם לאוכלוסייה ותיקה בעיר	השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לוועדה המחוזית את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **מספר קומות:** יש לצמצם את מספר הקומות לפי הבינוי המאושר מדרום מזרח.
2. הבינוי המוצע אינו מלווה את הטופוגרפיה ומותיר קיר תמך גבוה שקיים כבר מול חלונות הבניין המוצע (חתך א-א). יש להציע בינוי מדורג בהתאם לטופוגרפיה. בשטח התת קרקעי שנוצר בצמוד לקיר התמך ניתן להציע שטחי שירות.
3. מאחר ויחס התכנית המוצעת הוא שינוי לתכנית 800003 המאושרת, יש לרשום בהוראות התכנית שאינן משתנות "בהתאם לתכנית המאושרת", ולהטמיע רק את השינוי המוצע בתכנית המוצעת.
4. בהמשך לסעיף הקודם יש להותיר את השימושים המאושרים ולהסיר שימוש "דיור תומך" ואת כל הסעיפים הנגזרים ממנו כגון חניה לדיור תומך.
5. **ניוד שטחים:** יש להוריד את סעיף 1 בטבלת זכויות (טבלה 5). לא ניתן לנייד בין שטחים עיקריים ושירות.
6. **קו אפס תת"ק:** יש להרחיק את החניה מקו אפס ולהציע שתילת עצים לאורך הרחוב.
7. **מרפסות:** " יש להסיר מטבלה 4.1.2 סעיף ה' המציין: "תותר סטית מרפסות של עד 1.5 מטר מקו בנין". כל הבינוי יהיה בקווי הבניין. יש למחוק סעיף זה מהתקנון.
8. **איכות סביבה:**
9. **התכנית משנה את הוראות לנושא איכות הסביבה ללא תיאום עם רשות איכות הסביבה. תנאי להפקדה יהיה תיאום כל השינויים עם הרשות לאיכות הסביבה, לרבות ניקוז וניהול מי נגר.**
-יש להוסיף כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית ביצוע סביבתי, ותכנית הנדסית לאיסוף מי נגר, ואישורן ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
- יש להוסיף כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- יש להוסיף 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.
- יש להוסיף כי תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.
10. **השלמת חוות דעת:** יש להשלים חוות הדעת של המחלקות: צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון

מח' המים, חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף תברואה, חברת חשמל לישראל, אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה, המחלקה לנגישות ואגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון.

11. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

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

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

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

הערה:

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

הערות טכניות

תקנון:

15. להציג בטבלה 5 שטחי בניה עבור כל תא שטח בנפרד

16. להוסיף הערה ליחס החלפה ולרשום כי תכנית זו מבטלת את תכנית 5639 ב

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1251628
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	גונזלס רפאל
עורך התכנית:	קובה סימון
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	12/05/2024
כתובת	טאהה חוסיין , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30607	137	כן
30607	149	כן
30607	111	כן
30607	124	כן
30607	59	כן

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

מטרת התכנית:

תוספת בנייה מעל המבנה הקיים והקמת שני מבנים חדשים מעל חניון תת קרקעי, במתחם בית ספר "פרייר" בשכונת בית חנינא.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת בינוי לתוספת שלוש קומות מעל המבנה הקיים, והקמה של שני מבנים חדשים מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בפועל. הגדלת שטחי הבניה הכוללים מ - 15,768.55 מ"ר ל - 52,200 מ"ר, מתוכם 41,750 מ"ר שטחים עיקרים (38,250 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו - 3,500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו - 10,450 מ"ר שטחי שירות (450 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו - 10,000 מתחת לכניסה הקובעת).
- הגדלת מספר קומות מ - 3 קומות מעל קומת חניה ל - 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו - 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת השימושים בתא שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ל: חינוך, רווחה, קהילה, חברה, בריאות, תרבות וספורט.
- קביעת קווי בניין חדשים.

5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בנייה.
7. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה

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		903.61	5.61		
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		15,212.69	94.39	42,200	277.39% בניה מירבי
סה"כ		16,116.31	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה בן 3 קומות המשמש כבית ספר, במגרש קיימים מגרש כדורגל ומגרש כדורסל. החלק המערבי של המגרש ריק מבינוי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 64352 משנת 2017, הגדירה את שטח המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך ודרך מאושרת. שטחי הבניה הכוללים נקבעו ל - 15,768.55 מ"ר. מתוכם, 11,847.4 מ"ר שטחים עיקריים (8,458.25 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו - 3,389.15 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו - 3,921.15 מ"ר שטחי שירות (431.83 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו - 3,489.32 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. מספר קומות מירבי 3 קומות מעל קומת חניה. במסגרת התכנית מסומנים עצים רבים לשימור, בעיקר בהיקף המגרש ובחזית צפון מערבית.					
היתרים: 1990/0464.00 – היתר חפירה להקמת מגרש משחקים. 2019/0398.00 – היתר בתהליך לתוספת בניה למבנה קיים. הקמת אגף חדש בבית ספר, בית חנינה, ירושלים 2 קומות מעל קומת מרתף.					
עבירות בניה: לא קיימות עבירות בניה במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות.					

י. תכנית האב לבית חנינה ושועפט הגדירה את המגרש בייעוד מגורים ד'. מגרש מעל 4 דונם, 30% הפרשה בקרקע לצרכי ציבור, 320%, 12 קומות, 45% תכסית. מוקד לבינוי גבוה עד 18 קומות. יא. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		קיימת תחנת דלק במרחק 120 מ' משטח התכנית.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	כן	תכנית לעיבוי מגרש למבנים ומוסדות ציבור.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור-המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 4 מתחם חינוך פרייר, בית חנינא

	מדובר בשטח לא מוסדר. בתחום התכנית קיימת דרך מאושרת יש להוסיף סעיפי חלוקה ורישום ותנאי להיתר וכן לשנות נוסח הפקעה כמפורט מטה: תנאי להוצאת היתר בניה- יהא אישור אגף הנכסים. חלוקה ו /או רישום 1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. 2. שטח הדרך המיועד בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועבר לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	מונה תדפיס: הוראות 6, תשריט 4 1. מיקום: "מתחם חינוך פרייר" ברחוב טהא חוסיין 24, שכונת בית חנינא. גוש: 30607, חלקות: 149, 137, 124, 111, 59 שטח התכנית: 16.116 דונם 2. מצב סטטוטורי: 64352 ו-3458א.

- מצב מאושר: ייעודי הקרקע בשטח התכנית הם "דרך מאושרת" בגודל 892 מ"ר ו-"מבנים ומוסדות ציבור לחינוך" בגודל 15,014 מ"ר בהתאם לתכנית 64352. לפיה, שטחי הבנייה המרביים המותרים הם 15,684 מ"ר (11,847 מ"ר עיקרי ו-3,837 מ"ר שרות). בנוסף, ניתן להקים מבנים עד 4 קומות.

- מצב קיים: בחלק המזרחי של שטח התכנית נמצא מבנה בית הספר הקיים. המבנה בן 3 קומות והוא מתפרש על שטח של כ-4 דונם. בצמוד אליו מכיוון מערב קיימים 4 מגרשי ספורט, וממערב אליהם יש שטח ריק ומוזנח בגודל של כ-3.5 דונם.

3. תיאור התכנית:

התכנית מבקשת להחליף את תכנית 3458 ומציעה להרחיב את בית הספר הקיים. התכנית כוללת תוספת קומות לבניין הקיים וגם הקמת אגפים חדשים בשטח מגרשי הספורט ובמגרש הריק. השימושים בתכנית יהיו לחינוך, רוחה, קהילה, חברה, בריאות, תרבות, וספורט. בתכנית המוצעת, סך שטחי הבנייה העיקריים הם 41,750 מ"ר (3,500 מ"ר מתוכם מתחת לכניסה הקובעת), שהם כ-30,000 מ"ר מעבר למאושר בשטח. ע"פ התכנית, כל הבניינים יגיעו ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת, ובנוסף יהיו 2 קומות חנייה תת-קרקעיות. באגפים החדשים יוקמו כ-70 כיתות תיכון ויסודי, קפטריה, ספרייה, תיאטרון, מגרש ספורט מקורה, אולמות, ועוד. הגגות באגפים החדשים ישמשו למגרשי ספורט.

- סה"כ 96 כיתות
- קביעת מספר הקומות המרבי ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת
- תוספת של כ-30,000 מ"ר שטחי בנייה עיקריים
- כ-6 דונם שטח חצרות

4. רקע כללי:

לשכונת בית חנינא נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד בשכונה אמור להכפיל את עצמו ומספר התושבים צפוי לגדול בשליש עד לכדי 99,600 תושבים. כתוצאה, הביקוש לשירותי ציבור יגדל באופן משמעותי ובעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים גדולים לבתי ספר על יסודיים ושטחים ציבוריים פתוחים. תכנית זו תאפשר לספק מענה מסוים לצרכי חינוך ברמה כלל עירונית למזרח העיר ירושלים.

5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון:

המלצתינו לאחר התייעצות עם גורמי מנח"י הינה לאשר את התכנית לפי התנאים הבאים:

- - התכנית מבקשת להוסיף כ-30,000 מ"ר שטחי בנייה עיקריים למוסד פרטי בפיקוח עירוני. במסגרת תכנית זו, יתווספו עשרות כיתות ובסה"כ בית הספר יכיל כ-2,000 תלמידים. התכנית במתכונת הנוכחית מציעה כ-6 דונם חצרות בלבד לעומת 10 דונם ע"פ המדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור. יש לבחון את האפשרות להוסיף עוד שטחי חצרות במסגרת התכנית ובמידה ולא ניתן לעשות זאת, יש להפחית את מספר הכיתות הנוספות כך שיינתן מענה מתאים.
 - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל

העיר. ע"פ בקשת מנח"י, יש להוציא מהתקנון את סעיף 4.1.2 לגבי סטייה ניכרת. אי לכך, נושא זה יוכרע ע"י המחלקה לתכנון עיר. ○ במגרש יש הרבה מאוד עצים בוגרים שמופיעים בתשריט לכריתה. חלקם הגדול נמצאים בשולי המגרש במקום שאין ולא מוצע בינוי בכלל ולכן אנו מתנגדים לעקירתם. גם יתרת העצים שאינם בקצוות המגרש, מכיוון שאיננו יודעים בשלב זה את המיקום המדויק של המבנים ושל כניסות לחניות וכדומה, אנו סבורים שאין לכרות אותם אלא לאחר שלב מתן היתר הבנייה ובהסכמת הגורמים העירוניים הממונים. ○ יש לעגן בתקנון סעיף כי בשלב היתר הבנייה, יש לתאם את מיקום המבנים, קווי הבניין, חצרות בתי הספר וכן את שלביות הבנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, המחלקה למדיניות התכנון, והמחלקה לתכנון חינוכי ופיזי במנח"י. ○ נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
התכנון המוצע, אינו נותן מענה להנגשתו של הבניין המוצע והבניין הקיים כאחד.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גבנות- עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית מציעה הרחבת מוסד ציבור לחינוך ושימושים ציבוריים נוספים.	עומדת במדיניות קווי הבניין, אחוזי הבניה וגובה הקומות.	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
במסגרת התכנית נעקרים 91 עצים.		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תותר הקמה של מבני ציבור עד 8 קומות מעל הקרקע ב – 320% שטחים מרביים מעל הקרקע. קו הבניין יהיה 4 מ' מגבולות המגרש. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע. נספח הבינוי יציג את היקפי הבניה המבוקשים בתכנית.
2. התכנית מציעה שימושים לחינוך, רווחה, קהילה, חברה, בריאות, תרבות וספורט. יש לתקן את יעוד הקרקע המוצע בתא שטח 9 למבנים ומוסדות ציבור.
3. יש לבטל במסמכי התכנית את ההתייחסות למספר כיתות לימוד.
4. במסגרת התכנית נעקרים 91 עצים בוגרים אשר לא נראה שיש צורך בעקירתם היות ומרביתם ממוקמים בשולי המגרש ואינם קרובים לבינוי, יש לשמור על העצים הבוגרים. כמו כן, בצפון מערב התכנית קיימת חורשת עצים בוגרים, יש לשנות את הבינוי באופן שיאפשר שמירה על העצים.
5. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה ובתיאום עם אגף שפ"ע.
6. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקע.
7. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.
8. 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.
9. מוצעות שתי רמפות לחניון עבור כניסה ויציאה של כלי רכב מרחוב טהא חוסיין משני מקומות שונים, באופן שקוטע רצף מדרכה ברחוב ומפריע ומסכן את הולכי הרגל. בנוסף, מייצר ניתוק בין מפלסי הקרקע בחלקות הסמוכות ומפלס הירידה / עליה אל ומהחניון. יש להציע רמפת כניסה ויציאה אחת מהחניון, לאישור אגף תושי"ה.
10. מוצע חניון תת קרקעי בשני מפלסים עבור 200 מקומות חניה, אזורים להורדה של נוסעים, חניה לאופניים. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור אגף תושי"ה לתכנון המוצע.
11. יש להוסיף להוראות התכנית כי שטחי החצרות עבור מוסדות החינוך יהיו על פי תקן משרד החינוך בעת מתן היתר הבניה.
12. התכנית מציעה תוספת בינוי בשלושה מבנים שונים. תוספת של שלוש קומות חדשות מעל בניין קיים. תוספת של שני מבנים חדשים מעל שתי קומות חניון תת קרקעי משותף. מבנה אחד שכולל בין היתר, אולם, תיאטרון, קפיטריה וחנות. מבנה חדש למוסד חינוך מעל חניון תת קרקעי. יש לציין בנספח הבינוי מיספור נפרד לשלושת המבנים. יש להציג אפשרות להקמה של החניון בשלבים, ובאופן שיתן מענה לבינוי בכל שלב, לרבות רמפות כניסה וחיבור של המפלסים השונים.

בהמשך לנ"ל, יש לתקן את שלביות הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן הבא: תוספת הבניה מעל הבניין הקיים תהיה בהינף אחד ובנפרד משני הבניינים החדשים. תוספת המבנה המרכזי לאולם ותיאטרון וכו' – תיבנה בהינף אחד ובנפרד משאר המבנים בחלקה, תוספת המבנה המערבי תהיה בהינף אחד ובנפרד משאר הבניה במגרש. החניה תיבנה בשלבים בהתאם לצורך לפי המבנה שיוקם, ובהתאם לשלבויות שתוצג בנספח הבינוי.

13. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

14. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.

15. יש לחייב כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד וללא מופע על קרקעי כלל.

בינוי ופיתוח

16. יש להציג בנספח הבינוי כניסה נגישה מהמרחב הציבורי אל המבנים השונים.

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

18. תברואה - מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.

נכסים

19. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף חלוקה ו/או רישום.

- מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- שטח הדרך המיועד בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועבר לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

1. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה:

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

2. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית 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.

4. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו אגף רישוי ופיקוח – מח' המידע התכנוני, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף מבני ציבור-המחלקה לתכנון מבני ציבור, אגף תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף שפ"ע המח' לתחזוקת בבישים ומדרכות, אדריכל העיר ואגף שפ"ע – מח' גננות, עצים ותכנון.

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

5. סעיף 1.4 – יש לתקן – התכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת.
6. סעיף 1.5.7 יש להשמיט במצוין בטבלה ובמקומו לציין תאי שטח 1, 101 בתכנית 64352.
7. סעיף 1.6 – יש לציין תכנית 64352 יחס החלפה. להשמיט תכניות 62, 3401.
8. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
9. סעיף 4.1.2 ב- חניה – יש להשמיט תת סעיף 3 לעניין חניה.

נספח הבינוי:

- על פי ה GIS נראה כי המבנה הקיים ממוקם ב – 3 קומות מעל הקרקע וקומה נוספת מתחת לקרקע, יש להתאים את כותרות התכניות בהתאם למצב הקיים.
- יש לסמן להכשרה בינוי שאינו מאושר בהיתר בניה.
- יש להתאים את התכניות בהתאם למוצע, מעל הבניין הקיים מוצעות 3 קומות ולא 6 קומות כפי שנראה בנספח הבינוי, יש לסמן את הקומות שאינן מוצעות לבינוי כגג.
- יש לסמן להריסה את מגרשי הכדורגל ואת הבינוי הקיים המוצע להריסה.
- יש לציין על גבי התכניות את השימושים במבנה הקיים.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
עדן בנימין		02/07/24	

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1006162
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ברנדווין יוסף
עורך התכנית:	אדריכלית מירי שמואלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	20/06/2024
כתובת	חכמי לובלין 37 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	279	לא
30087	148	כן

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

התוכנית מציעה תוספת קומה בחלל גג הרעפים והרחבות דיור, כמפורט להלן: - שינוי יעוד מאזור מגורים ג לאזור מגורים ד' - בניה של קומה חדשה בגג בגובה של 3 מ' מעבר ל-4 קומות המאושרות - הרחבת יח"ד מאושרות בקומה א', ב', ג'. - קביעת הריסה של גרם המדרגות הנמצא בקיר המזרחי שמוליך ממפלס הרחוב לקומות העליונות, ובינוי של גרם מדרגות מקורה בקו 0 לשכן (שגם הוא בקו 0). - קביעת שני קווי בניין עיליים עבור מרפסות מעבר לקו הכחול של גבול התכנית. הראשון מעל רחוב חכמי לובלין, והשני מעל המעבר הציבורי צפון מערבית לתוכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד	4	89	315	30+ מ"ר מרפסות
סה"כ	4	140	315	441
תיאור המצב הקיים				
בשטח התכנית קיים מבנה בן ארבע קומות, ובקומה השנייה קיימות שתי מרפסות הסגורות בבניה קלה. הבניין נמצא בקו 0 לרחוב. לבניין שתי כניסות, האחת מרחוב חכמי לובלין, והשנייה מ"שטח פתוח ציבורי"				

המשמש כיום כמעבר ציבורי המחבר בין רחוב בצלאל אשכנזי אל הבניין. גג הבניין בנוי מבניה קלה הבניין בקו 0 לבניין שמשמאלו.
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
- תכנית 62 משנת 1959- התכנית קובעת את שטח הבניין כ"אזור מגורים 4". -תכנית 4214 משנת 1993 – התכנית קובעת את שטח הבניין כ"אזור מגורים מיוחד". תותר 100% תכנית בשטח ששטחו מתחת ל-100 מ"ר. אחוזי הבניה המרביים הם 155% משטח המגרש. שטחים בגג הרעפים שגובהם מעל 1.80 מ' יחושבו במניין אחוזי הבניה. בחלקה 279 ניתן להגיש בקשה להיתר בניה אחד ללא התחשבות בגבולות החלקות ובלבד שתינתן הסכמת כל השכנים בחלקות כאמור. - 4383 משנת 1994- התכנית קובעת אזור זה כ"אזור מגורים מיוחד". תותר 100% של תכנית בשטח ששטחו מתחת ל-100 מ"ר. אחוזי בניה מרביים בחלקות ששטחן 500 מ"ר ומטה הן 155% משטח המדוד של החלקה. בשטח זה ניתן לבנות עד 2 קומות. -7107 משנת 1999. תוכנית קבעה הרחבה של קומה ג' לצורך תוספת יח"ד חדשה . תוכנית זו אושרה להפקדה בוועדה המחוזית. ב-26.7.2009 <u>תוכנית זו נגנזה</u> כיוון שהתכנית לא עודכנה מאז 4.9.2001. -3812 משנת 1987. סעיף 77 לתכנון שכונת "בית ישראל". ב-11.11.2013 <u>תוכנית זו נגנזה</u> -335422 משנת 2016- תוכנית זו משנה את ייעוד הקרקע מ"אזור מגורים מיוחד" ל"אזור מגורים ג'". תוכנית זו מגדילה את מספר הקומות מ-2 קומות מאושרות ל-4 קומות. תוכנית מוסיפה 2 יח"ד בקומות החדשות. תוכנית זו מוסיפה 146 מ"ר ל-136 מ"ר מאושרים. תוכנית זו מציעה: סה"כ 292 מ"ר בניה מרביים, 4 יח"ד ב-4 קומות. בנוסף, תוכנית זו מרחיבה את הדיור הקיים ומכשירה בניה קיימת במבנה. התכנית מסמנת את הבניין כמבנה לשימור.
היתרים: 1999/208.00 מתאריך 28/04/1999 היתר זה קובע תוספת של מרפסת בקומת הקרקע ותוספת חדר בקומת הראשונה 2020/5457.00 מתאריך 02/02/2021 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה. היתר זה מוסיף מרפסת מעל לרחוב חכמי לובלין. 1999/208.01 מתאריך 17/10/23- היתר זה מוסיף בקומת הקרקע חדר מגורים, בקומה א' תוספת של שני חדרי מגורים ומרפסת זיז לא מקורה, בנייה של קומה חדשה בקומה ב' הכוללת 2 מרפסות זיז לא מקורות ומבואות וחדרי מדרגות ובניית קומה חדשה, קומה ג' הכוללת מבואות וחדר מדרגות. בנוסף, היתר זה קובע תוספת 2 יח"ד בקומות החדשות ב' וג'.
עבירות בניה: 2003/7322.00 עבירה: בנייה ללא היתר. שלב הבניה: בניית שלד. התיק נסגר ב-26.07.2005.
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
התכנית המוצעת נמצאת בעיר ההיסטורית במתחמים לשימור בית ישראל. בשטח זה, נקבע שהגדרות והחזיתות הן לשימור. המבנה לשימור ע"פ תכנית מאושרת

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יב. ייעוד לפי תכנית המתאר- לפי תוכנית מתאר 2000 שטח התכנית מוגדר כאזור מגורים עירוני.			
יג. התייחסות לתבנית הבנייה- "אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות			
יד. תכנית שכונתית- מדיניות מע"ר צפון. לפי מדיניות זו, גובה הבינוי הינו עד 4 קומות (ללא הגבהה של גג רעפים).			
טו. תקן חנייה עירוני-תקן חניה נמוך.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם אזור מגורים 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	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	מדובר על הרחבת דירה קיימת כ- 60 מר אין הערות
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1006162 – רח' חכמי לובלין 37, בית ישראל כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור ושינוי יעוד מאזור מגורים ג' שנקבע בתכנית 335422 למגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 148 וחלק מחלקה 279 בגוש 30087 מדובר בגוש שומה. היות ותכנית זו הוגדרה כתכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים יש לערוך אותה בהתאם להוראות הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

יש להוסיף לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. תנאים בהליך הרישוי: - במידה ועד לאישור תכנית זו, טרם תרשם תצ"ר מס' אליפסה 1929/2020, תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישומה או לחילופין רישום תצ"ר אשר תוכן בהתאם לתכנית זאת. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 148 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2216/2017 הרשומה מתאריך 11.12.2017. - בחלקה 279 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 259/1952 הרשומה מתאריך 05.01.1953. - בהתאם לתכנית 335422 הוכנו תצ"רים מס' אליפסה 1928/2020 ו-1929/2020 הכשרות לרישום מתאריך 12/2020. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות והקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל. יש לתקן בתשריט המוצע את שטח התכנית ל89 מ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת. בנוסף, בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: בית ישראל שימור סטטוטורי כן. מבנה לשימור בתב"ע 101-0335422	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור מוצעת מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור: אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד לא נמצא/קיים התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף ביום: 14.3.24 מצב מוצע: מוצעת תוספת קומה, מרפסות והרחבת דירות במבנה קיים בן 4 קומות ליצירת מבנה בן 5 קומות וגג רעפים (קומה עליונה בחלל הגג). מצב קיים: 2 מבנים טוריים היסטוריים דו-קומתיים ו21 קומות נוספות (קומה עליונה בחלל גג רעפים) הערכת משמעות האתר: 2 מבנים היסטוריים טוריים המייצגים את הבניה בשכונת בית ישראל ההיסטורית. במבנים ההיסטוריים השתמרו פרטי אבן בחזיתות. תכנית מאושרת בתוקף: 101-0335422 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים ג תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30087ג)- אזור מגורים 3 16.1.1994: תכנית 4214: אזור מגורים מיוחד 28.10.1994: תכנית 4383: אזור מגורים מיוחד 23.7.2016: תכנית 101-0335422: מגורים ג' היתרים: 2.5.22: היתר 1999/0208.01 תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים, תוספת יח"ד. מבקש: יוסף ברנדווין מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות (ללא גג רעפים) חוו"ד מח' שימור:	
---	--

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: - גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון-4 קומות בלבד (שימוש בחלל גג רעפים לקומה רביעית בלבד, כפי המצב כיום) - תיעוד ושימור: המבנה מוגדר בתב"ע תקפה לשימור. יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מח' השימור. יש לשמור במלואם את שני המבנים ההיסטוריים הטוריים המקוריים ובכללם החזיתות ופרטי הבנין הנוספים ככל ויתועדו בתיק התיעוד ויימצאו בעלי ערכיות וחשיבות לשימור, בתיאום מול מח' השימור. - גג רעפים חדש: הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג לפיכך יש לבטל את מרפסת הגג המוצעת הפוגעת באופן ניכר בשלמות הגג. יש להציג מיקום נסתר בחלל הגג או המבנה למערכות ותשתיות מים ומיזוג, בתיאום מול מח' השימור. - נספח הבינוי: יש להוסיף את סימון המבנה לשימור כפי שנקבע בנספח הבינוי לתב"ע התקפה וכן בתשריט המוצע. - תנאים להיתר: 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.	
הרחבות דיור רחוב חכמי לובלין 37 בית ישראל אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
		התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
התכנית קובעת קוו בניין עילי שנמצא מעל "שטח ציבורי פתוח" מצפון מערבית לתוכנית.		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר שהתכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **מדיניות** – עפ"י תכנית מע"ר צפון, ניתן לאפשר בינוי של 4 קומות ללא הגבהה של גג הרעפים, בעוד שהתכנית מציעה הגבהה של המבנה המאושר בכ-3 מ' עבור קומת מגורים נוספת. יש לצמצם את הבינוי בגג הרעפים ולהתאים למדיניות.

2. **קווי בניין** – התכנית מציעה מרפסת זיז שחורגת משטח המגרש כלפי צפון מעל "שטח ציבורי פתוח". לא ניתן להציע בינוי מעל שצ"פ ולכן יש לבטל את המרפסת המוצעת, ולצמצם את קווי הבניין לתחום המגרש (יש לציין כי לדירות יש מרפסות נוספות). מרפסות מעל הדרך מקובלות לאור כך שהאזור מאופיין במרפסות מעל הרחובות. אך יש לבטל את קו הבניין של המרפסות שמחוץ לקו הכחול של התכנית, ולקבוע הוראה שתותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מעל לדרך.

3. **שימור** –

א. המגרש נמצא בתחום העיר ההיסטורית תנאי למתן היתר הוא הגשת תיק תיעוד לאישור מחלקת שימור.

ב. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג אלא עם כן יידרש על פי רשות מוסמכת, לפיכך יש לבטל את מרפסת הגג המוצעת הפוגעת באופן ניכר בשלמות הגג. יש להציג מיקום נסתר בחלל הגג או המבנה למערכות ותשתיות מים ומיזוג, בתיאום מול מח' השימור.

ג. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות של מגיש הבקשה להיתר, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

ד. יש להטמיע את הוראות השימור הרלוונטיות שנקבעו בתכנית המאושרת בתיאום עם מחלקת שימור

4. מאחר שהתכנית המוצעת מחליפה את התכנית המאושרת, יש להטמיע בהוראות התכנית את ההוראות הרלוונטיות לעניין הריסות ופינויים, סטיה ניכרת, קולטי שמש, תנאים למתן היתר בניה, חיזוק המבנה בהתאם לת"י 413.

5. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

6. **חוו"ד גורמים** –

א. יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש

ב. תנאי לתעודת גמר יהיה שיקום מדרכות וכבישים אשר נפגעו כתוצאה מהבניה, בתיאום

עם אגף שפ"ע.

ג. בהתאם לחוות דעת של אגף רישוי ופיקוח, יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה ולתקן את שטח התכנית ל-89 מ"ר (0.089 ד').

7. **מגרש בתחום עיר היסטורית** - שטח התכנית הינו בתחום מודל העיר, תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית.

תנאי למתן היתר, יהיה מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

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

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

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

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

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

הערות טכניות:

יש לתקן בדברי הסבר לתכנית את היתר הבניה הקיים ממס' 1998/208 ל-1999/208.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	995332
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אלבז אוריאל
עורך התכנית :	בורשטין יוסף
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	10/06/2024
כתובת	שד הזז חיים 15 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	210	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 19 תשריט 14

התכנית מציעה תוספת זכויות עבור הרחבת בתי ספר אווילנה דה רוטשילד ופולה בן גוריון - שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח ומבנים ומוסדות ציבור לחינוך לייעוד דרך ו/או טיפול נופי ומבנים ומוסדות ציבור. - קביעת שטחי הבנייה ל- 240% בנייה עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-100% בנייה לשטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 5 מתחת לכניסה קובעת. - קביעת הוראות בדבר שימושים המותרים במגרשים, לרבות בית ספר יסודי, בית כנסת, גן ילדים ומועדון קהילתי - הסדרת גבולות החלקה ביחס לשצ"פ הגובל בה. - הסדרת גישה לרכב לתחום המגרש וקביעת הוראות בדבר חניה. - קביעת קווי בנין והוראות בינוי. - קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך ו/או טיפול נופי		1,202.72	9.63	
מבנים ומוסדות ציבור	-----	11,288.39	90.37	240% בניה מרבים לא מצוין בטבלה 5
סה"כ		12,491.09	100	
תיאור המצב הקיים				
מתחם בו קיימים 2 בתי ספר. בית ספר פולה בן גוריון מצפון ובי"ס אווילנה דה רוטשילד מדרום. (מבנים מדורגים בני 2-3 קומות). המתחם בין הרחובות, הרצוג מדרום, שדרות חיים הזז ממערב, מטודלה מצפון ובן לברט ממזרח. מדרום למתחם (לא בגבולות התכנית) שצ"פ מפותח ואזור עם חורש טבעי.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מתאר 9988 לשכונת רחביה אשר ייעדה את החלקה למבנים ומוסדות ציבור. תכנית המתאר קבעה שימושים ותנאים למתן היתר בנייה בן היתר הוצאת היתר בנייה לבנייה חדשה או לתוספת ע"י תכנית מפורטת. תכנית 1521 משנת 1970 אשר ייעדה את החלקה לשטח לבנין ציבורי. התכנית קבעה 2 תאי שטח לטובת 2 בתי				

ספר. בינוי עד 2 קומות בהתאם לטופוגרפיה.			
היתרים:			
1971/0130.00 לטובת הקמת בית ספר. הבקשה נסגרה.			
1975/0322.00 לטובת הקמת בית ספר. הופק היתר בנייה.			
1979/0560.00 לטובת פיתוח חצר בית הספר. הופק היתר בנייה.			
2018/0216.00 לטובת ביצוע שיפור נגישות לתחומי בית ספר. הופק היתר בנייה.			
עבירות בניה: על פי המערכת העירונית לא הוגשו תלונות על חריגות.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
טז. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000			
יז. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 6 קומות 240% בנייה.			
יח. תכנית שכונתית – תכנית מתאר 9988 לשכונת רחביה.			
יט. תקן חנייה עירוני - גבוה			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
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	כן	כן	ראה הרחבה מטה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 995332 – רח' בן לברט 15, רחביה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת בתי ספר אווילינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון ופיתוח עתידי של הקרקע, התכנית מבקשת לשנות יעוד משצ"פ שנקבע בתכניות 1521 ו-9988 למבנים ומוסדות ציבור ודרך ו/או טיפול נופי. התכנית חלה על חלק מחלקות 171,173,210 בגוש 30025, מדובר בגוש מוסדר. חלקות 171 ו-173 רשומות כבית משותף. התכנית הוגדרה כתכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה, ע"פ התקנות על תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה על טבלת ההקצאה להיות חתומה ע"י כל הבעלים. חלקות 171 ו-173 רשומות כבית משותף לכן החלוקה בהסכמה אינה ברת ביצוע, בשל כך יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ללא הסכמת הבעלים.

או לחילופין, יש לבדוק עם אגף נכסים אילו תאי שטח מופקעים, במקרה זה יש לרשום בסעיף הפקעה אילו תאי שטח יופקעו והתכנית תוגדר כתכנית לאיחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית. יש להפריד בין הוראות רישום של איחוד וחלוקה לבין הפקעה בתאי השטח היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים. יש לתקן/הוסיף לתקנון : איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן : "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו". – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת איזון והקצאה 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 מפת גוש ותצ"ר : - בגוש 30025 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 171 ו173. - בחלקה 210 קיימות התצ"רים הבאות : תצ"ר מס' אליפסה 838/2009 הרשומה מתאריך 20/06/2011. תצ"ר מס' אליפסה 2595/2018 הכשרה לרישום מתאריך 10/2019. - המודד הצהיר כי המדידה שנעשתה במפת המדידה הינה גרפית, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
וות דעת זו מתייחסת לגרסה 19 של הוראות התכנית, וגרסה 14 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת רחביה ברחוב בן לברט 15 גוש : 2. 30025 חלקי חלקות 171, 173, 210. שטח התכנית : כ- 12.5 דונם. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 9988 אשר קבעה את היעודים למבנים ומוסדות ציבור עם הוראות מיוחדות (תא שטח 307), דרך (חלק מתא שטח 237) עם הוראות מיוחדות ושטח ציבורי פתוח עם הוראות מיוחדות (חלק מתא שטח 112) ותכנית 1521 אשר קבעה את היעוד לשטח ציבורי פתוח.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מספר קומות המאוסר: 2 קומות וזכויות הבנייה המאושרות הינן לפי תכנית המתאר לירושלים (תכנית 62). 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת למצות את המגרש על ידי הגדלת מספר הקומות וזכויות הבנייה. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - יש להציג, גם אם במסמך שאינו ממסמכי התכנית, התכנות לגודל שטחי החצרות הנדרשים, בהתאם למספר הכיתות הצפוי (60 כיתות ו- 32 ילדים בכיתה). - אולם ספורט בית ספר פולה בן גוריון: בשל שטחי החצרות המצומצמים בבית הספר, מוצע להקים אולם ספורט חדש מתחת למגרשי הספורט של בית הספר, באופן כזה שהוא יהיה קבור מתחת לפני הקרקע והגג שלו ישמש כחצר/מגרשי ספורט. את השטח המפונה מאולם הספורט הקיים ניתן להשמיש לצרכים אחרים כגון כיתות לימוד ושטחי מנהלה. יש לוודא שניתן יהיה בהמשך לממש בינוי כאמור. - קו כחול: - בחלק דרומי מערבי של התכנית ישנה חצר של בית הספר על שטח ביעוד שצ"פ. יש לכלול השטח בקו הכחול של התכנית ולשנות את היעוד משצ"פ למבנים ומוסדות ציבורי או מבנה ציבור ושצפ. - להגדיל את הקו הכחול כך ששטחי החצרות יתנו מענה למספר הכיתות הצפוי. - קווי בניין: - סעיף 2א4.1.2 – מגביל את המרחק המינימלי של 2 בניינים במגרש ל- 6 מ' וזאת כאשר מדובר בבניין חדש. מוצע להדגיש כי מגבלה זו של המרחק לא תחול בבניין חדש על קונטור בניין קיים. - בחלק הצפוני של המגרש מוצעים קווי בניין של 6 מטר. בחלק זה, הסמוך לרחוב מטודלה, יש לאפשר קו בניין אפס. בין היתר על מנת לאפשר בהמשך הנגשה של בית הספר מרחוב מטודלה. - נגישות: יש לוודא כי התכנית מאפשרת הנגשה של בית הספר בתוך המבנה ובתוך המגרש. - שימושים: מוצע לכתוב בשימושים חינוך, בית כנסת וצרכי מנהל חברה תרבות וספורט. - איכות סביבה: בשטח בית הספר פולה בן גוריון קיים מתקן חשמל. יש להעתיקו, לקבע אותו בשטח שאינו שטח חום ולקבור אותו מתחת לפני הקרקע. - חניה ותנועה: יש לבקש התייחסות אגף תושיה - נראה כי ישנן מספר רב של חניות בבנייה תת קרקעית. לא בטוח שניתן ליישם את הבינוי שלו. בנוסף חלק מהחניות מקורן בשימושים למנהל קהילתי. מאחר ויתכן וחלק מהשימוש יעשה רק בשעות אחהצ בהן אין פעילות בית ספרית יש לבחון את צמצום מספר החניות. כמו כן תחנת האוטובוס נמצאת ממש בכניסה לחניה לבית הספר, ובמקום בו ההורים מורידים את הילדים המגיעים ברכבים פרטיים יש לבחון העתקה של תחנת האוטובוס מעט צפונה יותר. - יש לסמן ולציין בברור את הכניסה לבית הספר.	
עדכון לחו"ד מיום 29/11/2022 מונה תדפיס הוראות 11 מונה תדפיס תשריט 7 הרחבת בתי ספר יסודיים: א.ד. רוטשילד ופולה בן גוריון. בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית: נכס 4070 ב"ס יסודי אוולינה דרוטשילד - הופקע לפי סעיף 19. (לא כולל את הפינה בדרום מזרח, חדירת פינת ב"ס ליעוד שצ"פ). בגרסת תשריט מוצע 7 תוקן (מוצע שינוי יעוד משצ"פ למבנה ציבור) נכס 5234 ב"ס יסודי פולה בן גוריון בוצעה הפקעה לפי 5 ו7. נבדק ונמצא כי קיים סעיף הפקעה	אגף נכסי עיריה
תוכנית מס' 995332 מוצע הרחבה של בית ספר אוולינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון ותוספת פונקציות של ציבור וקהילה	אגף תושיה - צוות בקרת תכנון תנועה

הערות 17/01/2024: 1- יש להוסיף חתך לאורך המראה את זכות הדרך, כביש גישה, מדרכות וכו' 2- למספר את החניות לפי ההיצע שבטבלת מאזן החניה . 335 חניות ! (היכן הן) במידה ומדובר כי כן מתוכננות בחניות בתת הקרקע יש להראות את תכנון החניון בכל הקומות 3- אילו פונקציות ציבוריות נוספות הולכות להתקיים במקום, דרישות נוספות למפריצי הורדה- הייכן מתוכננים מפריצי ההורדה? בתוך החניון? יש לסמן את החניות ע"פ פונקציות מתוכננות 4- מה הפתרון לרחב תפעולי? פינוי אשפה? - בחניון ? יש להראות היכן ותמרונים	
הערות מה 20/9/2023: 1- חסר סימון מדרכות- יש לסמן מידות וכו' , לפי המדידה קיימות מסלעות אשר לא מאפשרות הליכה רציפה 2- למספר את החניות לפי ההיצע שבטבלת מאזן החניה . 335 חניות ! (היכן הן) במידה ומדובר כי כן מתוכננות בחניות בתת הקרקע יש להראות את תכנון החניון בכל הקומות 4- שד' הזז הינה עורק תנועה ולא רחוב עירוני, קיצד פותרים כניסה ל 335 מקומות חניה בצמוד לתחנת אוטובוס, שדה רעיה קושל גם לכניסה ויציאה 5- אילו פונקציות ציבוריות נוספות הולכות להתקיים במקום, דרישות נוספות למפריצי הורדה 6- מה הפתרון לרחב תפעולי? פינוי אשפה?	
הערות מה 6/7/2023: הערות ראשוניות לנספח התנועה: 1- חסר קווי זכות דרך בנספח התנועה 2- חסר סימון מדרכות בנספח התנועה 3- יש להציג את מערכת הדרכים מסביב למתחם המוצע , להראות את היצע החניות הקיים בסביבת הפרויקט אשר מופיע בטבלת מאזן החניה. למספר את החניות לפי ההיצע שבטבלת מאזן החניה . 335 חניות ! (היכן הן) 4- שד' הזז הינה עורק תנועה ולא רחוב עירוני , המהירות המירבית המותרת בה כיום עולה על 50 קמ"ש , ומהירויות בפועל הרבה יותר מדובר בציר תחבורה שאינו מאפשר גישה ישירה לתוך החניה של המתחם. על כן , אין להראות גישה ישירה מכיון שד' הזז או להגביל את מהירות התנועה במקום עד אחרי חניות האוטובוסים 7- יש למחוק את כל גבולות האישור , אינם רלוונטים לנספח תנועה 8- יש למחוק את מהירות הנסיעה 90 קמ"ש , אין כזו מהירות בתוך העיר .	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	עיבוי ותוספת זכויות בנייה למוסדות חינוך בעיר	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
תכנון חניות עיליות על חשבון טיילת קיימת לחזית רח' מטודלה	הסדרת חנייה וגישה לרכב בתחום המגרש	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות	
תאריך דיון	החלטה
07/12/2022	הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישה התכנית על מנת לייעל את השימוש במגרש ולהוסיף בו זכויות בניה .

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. בחזית הצפונית לחזית רחוב מטודלה, קיימת פיתחה של טיילת. מדובר בתחילתה של טיילת הממשיכה לתחומי עמק המצלבה. נספח התנועה מציג חניות עיליות ומדרכה על חשבון הטיילת ותחומי הקו הכחול להמשכיות הטיילת. בהתאם לכך, יש לצמצם את גבול הקו הכחול מצפון ולהוציא מתחומי התכנית את הטיילת או להציע פיתוח שטח שיאפשר את הרציפות של הטיילתנושא החניות עיליות בחזית זאת יתואם מול אגף תושייה.



2. יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולכלול את שטח השצ"פ מפותח מדרום לתוך גבולות הקו הכחול של התכנית. שצ"פ זה יתוחם בתא שטח נפרד ביעוד מעורב של שצ"פ ומבנה ציבור. יש לקבוע הוראה תקנונית כי, בת.ש זה לא יקבעו זכויות בנייה. בנוסף, בית הספר רשאי להשתמש בשטח זה בשעות הפעילות הבית ספרית.
3. קווי בנין – תשריט מצב מוצע מציין קווי בנין רק לחזית צפונית ומזרחית. יש לסמן קו 0 בחזית דרומית לשצ"פ, וקו 0 לחזית מערבית הפונה לשדרות חיים הזו לצורך גמישות מרבית.
4. היתכנות שטחי החצרות בהתאם לתוספת כיתות לימוד יבחן בהליך רישוי בתאום מול אגף מבני ציבור.
5. היתכנות מעמד מבני בית ספר הקיימים בכל הנוגע להריסתם או בהריסה חלקית לטובת הקמת מבנים חדשים ולתכנון יעיל יותר יבחן בשלב הליך הרישוי.
6. סעיף 2א4.1.2 – מגביל את המרחק המינימלי של 2 בניינים במגרש ל- 6 מ' וזאת כאשר מדובר בבניו חדש. יש להדגיש כי מגבלה זו של המרחק לא תחול בבניו חדש על קונטור בנין קיים ובאם יבוצע בניו חדש לצד מבנה קיים, אז יש לשמר מרחק של 6 מ' מהבניו החדש לבניו הקיים.
7. בסעיף 4.1.1 שימושים: יש להסיר סעיף המצין שימוש למבני דת לשירות הקהילה ובמקום לרשום

- שימוש לבית כנסת.
8. איכות סביבה: בשטח בית הספר פולה בן גוריון קיים מתקן חשמל. יש לתאם העתקת מבנה זה ותכנונו מחדש בתת הקרקע בשלב הליך רישוי בתאום מחלקת איכות סביבה וחברת חשמל.
 9. נגישות: נושא הנגשה של בית הספר בתוך המבנה ובתוך המגרש, יבחן בעת הליך רישוי.
 10. יש להשלים את התיאום מול תושי"ה ולתקן את הערות המופיעות בחוות הדעת ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.
 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד: מבני"צ, רשות עתיקות, מידע (חו"ד עדכנית), תושי"ה (חו"ד עדכנית).
 12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום להנהלת בתי הספר בשטח התכנית ושליחת הודעות בדואר במגרשים המצרניים.

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

1. יש לקבוע הוראות בינוי בסעיף 4.2.2 בנוגע לייעוד הקרקע דרך וטיפול נופי.

נספח תנועה:

1. יש לציין בסימון ומלל מפרצי הורדה והעלאה בחזית מערבית (בשדרות חיים הזו).

מידע:

התכנית הוגדרה כתכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה, ע"פ התקנות על תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה על טבלת ההקצאה להיות חתומה ע"י כל הבעלים.

חלקות 171 ו-173 רשומות כבית משותף לכן החלוקה בהסכמה אינה ברת ביצוע, בשל כך יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ללא הסכמת הבעלים.

או לחילופין, יש לבדוק עם אגף נכסים אילו תאי שטח מופקעים, במקרה זה יש לרשום בסעיף הפקעה אילו תאי שטח יופקעו והתכנית תוגדר כתכנית לאיחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית.

יש להפריד בין הוראות רישום של איחוד וחלוקה לבין הפקעה בתאי השטח היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים.

יש לתקן/הוסיף לתקנון:

איחוד וחלוקה:

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

1965.

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון

המהווים חלק מתכנית זו.

במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו". – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה.

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת איזון והקצאה 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.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים	מתכנן ערים	3.7.24	אפי זלצמן

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	523464
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ג'עברי אימן
עורך התכנית:	עיסאווי ראיד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	11/08/2022
כתובת	ויה דולורוזה 1, הרובע המוסלמי

גוש	חלקה	בשלמות
31361	1	כן

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

הכשרת קומה שנבנתה מעל מבנה קיים לצורך הרחבת יח"ד כדלקמן: - שינוי ייעוד משטח למוסדות למגורים א. - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 90.43 מ"ר עיקרי המהווים 100% בניה מרבי. - קביעת מס' קומות ל- 3 - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
	1	90.43	100	90.43	100% בניה מרבי.
סה"כ		90.43	100		
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה בן 3 קומות מעל מפלס רחוב, קומה אחרונה נבנתה בעבירת בניה. בקומת הקרקע קיימת דירה בבעלות נפרדת. המבנה המדובר הינו הרחבה של הקומה השנייה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית עמ/9 משנת 1977 קבעה ייעוד של שטח למוסדות. בהוראות התכנית נקבע כי בשטח המוסדות בתחומי העיר העתיקה שבתוך החומות יותרו מגורים.					
קודמה בעבר תכנית מס' 173112 בשנת 2015 על אותו מבנה, ונדחתה ע"י הוועדה המקומית ונגנזה. החלטת הוועדה הייתה:					

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:			
1. גובה הקומה המוצעת להכשרה אינה תקנית ומסומנת כ-1.90 מ'. כיוון שמדובר בחריגה בגובה כבר כעת, הגבהת הגג הנדרשת על מנת להתאים את הבינוי לתקנות הבניה תיצור חריגה משמעותית בנוף גם לאחר הסרת גג הרעפים.			
2. השרטוטים המוצגים אינם מאפשרים בחינה של קווי הגובה וחתכי הסביבה. לא ניתן להבין את ההשלכה על הסביבה כמו גם את היחס לגובה הר הבית.			
3. ההרחבה נבנתה בפועל ללא התחשבות בפרטי המבנה הקיים ופתחיו.			
היתרים:			
לא הופקו עפ"י המערכת העירונית.			
עבירות בניה:			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
החלקה בתחום העיר העתיקה, בסמיכות לכנסיה הצרפתית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כ. ייעוד לפי תכנית המתאר – העיר העתיקה כא. התייחסות לתכנית הבניה – העיר העתיקה כב. תכנית שכונתית - אין כג. תקן חנייה עירוני – אין			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
האגן החזותי של העיר העתיקה, העיר העתיקה, אזור פיתוח עירוני , תואם לתמ"מ 30/1			
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 התקבל	התובע העירוני
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
כתובת : רח' עוניימה. נ.צ. 222216.631907 עורך הבקשה : ראיד עיסאווי סיבת הפניה : תב"ע מספר תכנית 101-0523464 סמכות : מחוזית איש קשר במחלקת השימור : אדר' שחר פוני <u>מהות הבקשה:</u> "שינוי יעוד מ"אזור מגורים מיוחד" ל"אזור מגורים א"י" לשם הגדלת אחוזי הבניה ל 100% ע"מ להכשיר עבירת בניה של תוספת קומה" <u>התייחסות למבנים ואתרים לשימור :</u> המבנה בעיר ההיסטורית (ובעיר העתיקה) שימור סטטוטורי : כחלק מכלל המבנים בעיר העתיקה המחוייבים ע"פ תכנית עמ.9. בשמירה על אופי השטח, חובת הכנת תכנית שיקום ושימור וכו'. <u>מצב מוצע:</u> הכשרת תוספת קומה מעל מבנה קיים עד לקבלת בינוי כולל בשטח של 90.43 מ"ר. התוספת בנויה על קומה בנויה, שמועד הקמתה אינו ידוע <u>מצב קיים:</u> העיר העתיקה של ירושלים מהווה את הגרעין ההיסטורי, הארכיאולוגי והתרבותי של ירושלים כולה, מיום היווסדה. המבנה ממוקם בחלקו המזרחי של הרובע הנוצרי המבנה דגן ממוקם בסמוך מאוד לפינתו הצפון מערבית של הר הבית, מדרום לרח' ויא דולורוזה. התוספת המבוקשת נבנתה ללא היתר. <u>תכנית מאושרת בתוקף :</u> עמ/9 <u>תכניות קודמות בשטח התכנית :</u> אין <u>היתרים:</u> אין <u>מדיניות בנייה :</u> בשל חשיבותה ורגישותה האדריכלית והשימורית של העיר העתיקה, יש לבחון בקשות לבינוי חדש מתוך ראייה כללית "מבנית" ולא ברמת המבנה הבודד. <u>המלצת מחלקת השימור:</u> לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים : 1. העיר העתיקה של ירושלים מהווה, בשל ערכה ההיסטורי, הארכיאולוגי, הדתי, התרבותי והאדריכלי את המוקד החשוב ביותר וממילא הרגיש ביותר בכל הנוגע לשימור מורשת התרבות הבנויה בירושלים. ככזה, כל תכנון מחודש בעיר העתיקה דורש הסתכלות רחבה ככל שניתן בכל הנוגע לשטחים המיועדים לבניה, להיקף הבניה בהם, לגובה הבניה	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

ולסגנון האדריכלי. התכנית דנן מציעה הכשרת בנייה בדיעבד למבנה בודד ועל כן עומדת בסתירה לעקרונות התכנון והבחינה שצוינו לעיל. ניתן יהיה לקדם תכנית בשטח זה רק במידה והתכנית המוצעת תכלול התייחסות לשטח רחב בהרבה, הכולל גם מבנים נוספים באותה סביבה, ותתבסס על תיק תיעוד המנתח את האזור הקרוב בכללותו. 2. הבינוי המוצע (שנבנה בפועל) גבוה מהבנייה הסמוכה. זאת ועוד: המבנה הטופוגרפי באזור זה של העיר העתיקה, והתאמת גובה הבינוי לטופוגרפיה הטבעית, מחייבים באזור זה גובה בינוי ההולך ו"יורד" מצפון לדרום. הקומה המוצעת חורגת בגובהה גם ביחס למבנים הסמוכים מצפון (האמורים ע"פ ההגיון הטופוגרפי להיות גבוהים יותר) ועל כן פוגעת בהתאמת הבינוי לפני הקרקע בעיר העתיקה. 3. לא ניתן לבחון את בקשת תוספת הבנייה, מבלי להתייחס למבנה כולו ולערכיו. בהעדר תיק תיעוד, לא ניתן לבחון את ערכי המבנה המקורי ואת מידת השפעת התוספת על מבנה זה: הן מבחינה אדריכלית/שימורית והן מבחינת יכולת הנשיאה ההנדסית/קונסטרוקטיבית. 4. חיפוי המבנה, עיצוב הפתחים ויתר האלמנטים האדריכליים במבנה זרים באופן ניכר ל"שפת המקום" המאופיינת בבניה מאבן, פרופורציות מוגדרות של חלונות ודלתות וכיו"ב.	
24 נובמבר 2021 התכנית מציעה מגורים על פני שטח למוסד בעיר העתיקה על פי תב"ע עמ/9. אם מחלקת התכנון מאשרת אין לנו התנגדות בברכה, אילן גוייכמן מנהל מחלקת ה-gis	יחידת ממג באגף בתכנון
הנדון: חו"ד תכנית מס' 523464 – הכשרת בנייה קיימת למגורים בעיר העתיקה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הכשרת יח"ד קיימת ושינוי יעוד משטח למוסד שנקבע בתכנית עמ/9 למגורים א'. התכנית חלה על חלקה 1 (חלקה פקטיבית) בגוש 31361, מדובר בגוש לא מוסדר שאין לגביו תיעוד. יש להוסיף לתקנון: הנחיות מיוחדות: - מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. - לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

תנאים בהליך הרישוי: • תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: לא נמצא מידע לגבי גבולות המגרש, יש לצרף אישור מודד מחוזי + מפת פוליגונים של המגרש הנוגע לגבולות. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
פגיעה במרקם שימורי רגיש		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
חריגה בגובה		סביבה ונוף:
חומרי בניה זרים לאופי המקום		
חוסר התייחסות למבנה כמכלול		
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות:

1. העיר העתיקה של ירושלים מהווה, בשל ערכה ההיסטורי, הארכיאולוגי, הדתי, התרבותי והאדריכלי את המוקד החשוב ביותר וממילא הרגיש ביותר בכל הנוגע לשימור מורשת התרבות הבנויה בירושלים. ככזה, כל תכנון מחודש בעיר העתיקה דורש מחד גיסא הסתכלות רחבה ככל שניתן בכל הנוגע לשטחים המיועדים לבניה, להיקף הבניה בהם, לגובה הבניה ולסגנון האדריכלי. כל נושא בחינת קונטקסט תכנוני הינו קריטי ומשמעותי, ההתייחסות לסביבה המיידית והרחבה, בדגש על גובה הבינוי – ביחס למונומנטים שמסביב משפיע על קבלת החלטות תכנוניות באזור

זה.

התכנית דנן מציעה הכשרת בנייה בדיעבד למבנה בודד ועל כן עומדת בסתירה לעקרונות התכנון והבחינה שצויינו לעיל. ניתן יהיה לקדם תכנית בשטח זה רק במידה והתכנית המוצעת תכלול התייחסות לשטח רחב בהרבה, הכולל גם מבנים נוספים שנבנו באותה סביבה, ותתבסס על תיק תיעוד המנתח את האזור הקרוב בכללותו.

2. הבינוי המוצע להכשרה הינו גבוה מהבנייה הסמוכה. זאת ועוד: המבנה הטופוגרפי באזור זה של העיר העתיקה, והתאמת גובה הבינוי לטופוגרפיה הטבעית, מחייבים באזור זה גובה בינוי ההולך ו'יורד' מצפון לדרום. הקומה המוצעת חורגת בגובהה גם ביחס למבנים הסמוכים מצפון (האמורים ע"פ ההגיון הטופוגרפי להיות גבוהים יותר) ועל כן פוגעת בהתאמת הבינוי לפני הקרקע בעיר העתיקה.

3. לא ניתן לבחון את בקשת תוספת הבנייה, מבלי להתייחס למבנה כולו ולערכיו. בהעדר תיק תיעוד, לא ניתן לבחון את ערכי המבנה המקורי ואת מידת השפעת התוספת על מבנה זה: הן מבחינה אדריכלית/שימורית והן מבחינת יכולת הנשיאה ההנדסית/קונסטרוקטיבית.

4. חיפוי המבנה, עיצוב הפתחים ויתר האלמנטים האדריכליים במבנה זרים באופן ניכר ל"שפת המקום" המאופיינת בבניה מאבן, פרופורציות מוגדרות של חלונות ודלתות וכיו"ב.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	426023
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מונה דראר
עורך התכנית:	אל טויל בשיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	21/8/2022
כתובת	העיר העתיקה , העיר העתיקה

גוש	חלקה	בשלמות
50215	1	כן

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

הכשרת בינוי קיים כדלקמן: 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים א' 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 62.56 מ"ר מתוכם 50.56 מ"ר שטח עיקרי ו- 12 מ"ר שטחי שירות המהווים 100% בניה מרבי 3. קביעת מס' קומות ל- 2 4. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים א'	1	62.56	100	62.56	100% בניה מרבי
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
המבנה ממוקם בחלקו המזרחי של הרובע הנוצרי המבנה דנן ממוקם בסמוך מאוד לחומה הצפונית של העיר העתיקה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית עמ/9 משנת 1977 קבעה ייעוד של אזור מגורים מיוחד. קודמה בעבר תכנית מס' 333336 בשנת 2017 ונדחתה ע"י הוועדה המקומית מהנימוקים הבאים: 1. מדובר בעיר העתיקה, שהיא אזור רגיש מבחינה תכנונית בירושלים. אעפ"כ, ולמרות					

של תוכנית נפתח התיק במח' תכנון כבר לפני שנה, וניתנה דרישה לחוו"ד- התכנית לא תואמה מול מחלקת שימור ורשות העתיקות. 2. במסמכי התכנית חסרים נתונים מילוליים וכמותיים המקשים על הבנתה והיא הוגשה ללא תיאום תכנוני.			
היתרים: לא הופקו עפ"י המערכת העירונית.			
עבירות בניה:			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה בעיר ההיסטורית (בעיר העתיקה) כחלק מכלל המבנים בעיר העתיקה המחויבים ע"פ תכנית עמ/9 בשמירה על אופי השטח, חובת הכנת תכנית שיקום ושימור וכו'.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כד. ייעוד לפי תכנית המתאר – העיר העתיקה כה. התייחסות לתכנית הבנייה – העיר העתיקה כו. תכנית שכונתית - אין כז. תקן חנייה עירוני – אין			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
האגן החזותי של העיר העתיקה, העיר העתיקה, אזור פיתוח עירוני , תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי	

אפיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	כתובת : רח' חארת סעדיה 13 עורך הבקשה : בשיר אל טויל סיבת הפניה : תב"ע מספר תכנית 101-0426023 סמכות : מחוזית איש קשר במחלקת השימור : אדר' שחר פוני <u>מהות הבקשה:</u> "שינוי יעוד מ"אזור מגורים מיוחד" ל"אזור מגורים א"י" לשם הגדלת אחוזי הבניה ל 100% ע"מ להכשיר עבירת בניה של תוספת קומה" <u>התייחסות למבנים ואתרים לשימור:</u> המבנה בעיר ההיסטורית (ובעיר העתיקה) <u>מצב מוצע:</u> הכשרת תוספת קומה מעל מבנה קיים עד לקבלת בינוי כולל בשטח של 62 מ"ר (50 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר שירות). התוספת בנויה על קומה בנויה, שמועד הקמתה אינו ידוע. <u>מצב קיים:</u> העיר העתיקה של ירושלים מהווה את הגרעין ההיסטורי, הארכיאולוגי והתרבותי של ירושלים כולה, מיום היווסדה. המבנה ממוקם בחלקו המזרחי של הרובע הנוצרי המבנה דגן ממוקם בסמוך מאוד לחומה הצפונית של העיר העתיקה. התוספת המבוקשת נבנתה ללא היתר. <u>תכנית מאושרת בתוקף:</u> 9/עמ/9 <u>תכניות קודמות בשטח התכנית:</u> אין <u>היתרים:</u> אין <u>מדיניות בנייה:</u> בשל חשיבותה ורגישותה האדריכלית והשימורית של העיר העתיקה, יש לבחון בקשות לבינוי חדש מתוך ראייה כללית "מבנית" ולא ברמת המבנה הבודד. <u>המלצת מחלקת השימור:</u> לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים: 1. העיר העתיקה של ירושלים מהווה, בשל ערכה ההיסטורי, הארכיאולוגי, הדתי, התרבותי והאדריכלי את המוקד החשוב ביותר וממילא הרגיש ביותר בכל הנוגע לשימור מורשת התרבות הבנויה בירושלים. ככזה, כל תכנון מחודש בעיר העתיקה דורש הסתכלות רחבה ככל שניתן בכל הנוגע לשטחים המיועדים לבניה, להיקף הבניה בהם, לגובה הבניה ולסגנון האדריכלי. התכנית דגן מציעה הכשרת בנייה בדיעבד למבנה בודד ועל כן עומדת בסתירה לעקרונות התכנון והבחינה שצויינו לעיל. ניתן יהיה לקדם תכנית בשטח זה רק במידה והתכנית המוצעת תכלול התייחסות לשטח רחב בהרבה, הכולל גם מבנים נוספים באותה סביבה, ותתבסס על תיק תיעוד המנתח את האזור הקרוב בכללותו. 2. הבינוי המוצע (שנבנה בפועל) גבוה באופן ניכר (!) מחומת העיר העתיקה. עובדה זו

עומדת בסתירה לסעיף 10.2.3 בתכנית המתאר עמ/9 השוללת בניה מעל גובה החומה בחלקה הפנימי, עד למרחק של 50 מ' מהחומה עצמה. קביעה זו מהווה מדיניות ברורה שמטרתה הגנה על חזות חומת העיר העתיקה ועל משמעותה התרבותית. 3. לא ניתן לבחון את בקשת תוספת הבנייה, מבלי להתייחס למבנה כולו ולערכיו. בהעדר תיק תיעוד, לא ניתן לבחון את ערכי המבנה המקורי ואת מידת השפעת התוספת על מבנה זה: הן מבחינה אדריכלית/שימורית והן מבחינת יכולת הנשיאה ההנדסית/קונסטרוקטיבית. 4. חיפוי המבנה, עיצוב הפתחים ויתר האלמנטים האדריכליים במבנה זרים באופן ניכר ל"שפת המקום" המאופיינת בבניה מאבן, פרופורציות מוגדרות של חלונות ודלתות וכיו"ב.	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תברואה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
פגיעה במרקם שימורי רגיש		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
חריגה בגובה חוסר התייחסות למבנה כמכלול חומרי בניה זרים למקום		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות:

5. העיר העתיקה של ירושלים מהווה, בשל ערכה ההיסטורי, הארכיאולוגי, הדתי, התרבותי והאדריכלי את המוקד החשוב ביותר וממילא הרגיש ביותר בכל הנוגע לשימור מורשת התרבות הבנויה בירושלים. ככזה, כל תכנון מחודש בעיר העתיקה דורש הסתכלות רחבה מחד גיסא ופרטנית, תלוית קונטקסט מאידך, ככל שניתן בכל הנוגע לשטחים המיועדים לבניה, להיקף הבניה בהם, לגובה הבניה ולסגנון האדריכלי. התכנית דן מציעה הכשרת בנייה בדיעבד למבנה בודד, בגובה חריג ביחס לחומת העיר העתיקה הקרובה מרחק פסיעה, ועל כן עומדת בסתירה לעקרונות התכנון והבחינה שצוינו לעיל. ניתן

יהיה לקדם תכנית בשטח זה רק במידה והתכנית המוצעת תכלול התייחסות לשטח רחב בהרבה, הכולל גם מבנים נוספים באותה סביבה, ותתבסס על תיק תיעוד המנתח את האזור הקרוב בכללותו.

6. הבינוי המוצע (שנבנה בפועל), כאמור, גבוה באופן ניכר מחומת העיר העתיקה. עובדה זו עומדת בסתירה לסעיף 10.2.3 בתכנית המתאר עמ/9 השוללת בניה מעל גובה החומה בחלקה הפנימי, עד למרחק של 50 מ' מהחומה עצמה. קביעה זו מהווה מדיניות ברורה שמטרתה הגנה על חזות חומת העיר העתיקה ועל משמעותה התרבותית.

7. לא ניתן לבחון את בקשת תוספת הבנייה, מבלי להתייחס למבנה כולו ולערכיו. בהעדר תיק תיעוד, לא ניתן לבחון את ערכי המבנה המקורי ואת מידת השפעת התוספת על מבנה זה: הן מבחינה אדריכלית/שימורית והן מבחינת יכולת הנשיאה ההנדסית/קונסטרוקטיבית.

8. חיפוי המבנה, עיצוב הפתחים ויתר האלמנטים האדריכליים במבנה זרים באופן ניכר ל"שפת המקום" המאופיינת בבניה מאבן, פרופורציות מוגדרות של חלונות ודלתות וכיו"ב.

מכל הסיבות שפורטו מעלה - ההמלצה לתכנית זו הינה לדחייה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1119049
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	לאופר דניאל
עורך התכנית :	קטורזה יצחק
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	10/06/2024
כתובת	דרך חברון 155 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30139	123	כן

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

מטרת התכנית : הרחבות דיור לדירות קיימות. להלן הוראות התכנית : - שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'. - קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבות יחידות דיור הקיימות. - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית ל- 835 מ"ר שטחים כוללים מתוכם : 465 מ"ר עיקרי ו-103 מ"ר שרות מעל כניסה הקובעת, 197.5 מ"ר עיקרי ו-78.4 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת הוראות בינוי. - קביעת תנאים למתן היתר בניה. - קביעת קווי בנין. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי	הערות
		מ"ר	%		
מגורים 5	4	609.56	100	756.5	המהווים 124% בנייה. סה"כ שטחי בנייה - 835 מ"ר. (137% בנייה)
סה"כ	4	609.56	100	756.5	
תיאור המצב הקיים					
במצב קיים מבנה בן 3 קומות + קומה נוספת מתחת לגג רעפים עם קוקיות. הבניין מוגבה מרחוב דרך חברון וקיים קיר תמך לכיוון רחוב זה. מצפון למגרש בחלקה 293 , קיים שביל ביעוד מעבר להולכי רגל לכיוון רחוב דרך חברון ממערב, המשמש ככניסה רגלית ורכובה למגרש מרחוב עליון רבדים ממזרח, שביל זה מוביל לגרם מדרגות היורד לרחוב דרך חברון בפינה הצפון מערבית למגרש.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 3449 משנת 1985שייעדה את המגרש לאזור מגורים 5 מיוחד ותוספת של קומת עמודים לחנייה והגדירה קווי בנין.			
תכנית 2966 משנת 1982שייעדה את המגרש לאזור מגורים 5 מיוחד ב33% בנייה לקומה, בסה"כ 2 קומות – 66% בנייה.			
היתרים :			
היתר 1993/0118.00 משנת 1994 לבניית בניין חדש			
היתר 1993/0118.01 משנת 2004 לבניית גדר			
עבירות בנייה :			
במהלך השנים הוגשו עפ"י המערכת העירונית 4 תיקי עבירות בנייה ונסגרו.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כח. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני			
כט. תכנית שכונתית- תכנית אב ארנונה יעדה את המגרש לאזור מגורים 3 – התחדשות עירונית דרך חברון- המתחם ממוקם על ציר רכבת קלה ומיועד לציפוף אינטנסיבי ולעירוב שימושים. המתחם מיועד להתחדשות עירונית בתחום הבינוי שבין דרך חברון ורחוב אברהם שלום יהודה.			
ל. מדיניות רק"ל- מעל 1.5 דונם על קו רכס.			
לא. תקן חנייה עירוני-גבוה			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר			
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתחת תיק			
לשכה משפטית		לא התקבל	
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני		הנדון : חו"ד תכנית מס' 1119049 – רח' דרך חברון 155, ארנונה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור לדירות קימות ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 3449 לאזור מגורים ב'.	
		התכנית חלה על חלקה 123 בגוש 30139, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף.	

בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 123 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 42/1955 הרשומה מתאריך 10.02.1955. מבדיקה שנעשתה תוואי גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר זו, אך לפי נוהל מבא"ת על מפת המדידה להיות בתוקף של עד שנה לעת מסירת התכנית לבדיקת תנאי סף, מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-16.12.2021. בנוסף, המודד הצהיר כי המדידה שנעשתה במפת המדידה הינה גרפית, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. יש לעדכן את מפת המדידה ולבצע מדידה אנליטית. בדיקה מול תב"ע: בחלק הצפון מערבי של חלקה 123 קיימת תכנית 101-0178129 של הרק"ל הקו הכחול, התכנית קבעה יעוד של דרך מוצעת. - יש לסמן בתשריט המוצע דרך מאושרת בהתאם לתכנית 101-0178129 ולעדכן בהתאם את קובץ תאי השטח הדיגיטלי שהועלה למבא"ת. - יש להוסיף לטבלה שבס' 1.6 בתקנון את תכנית 101-0178129 והיחס לה יהיה 'כפיפות' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו". - בנוסף, יש לשנות את היחס לתכנית 2966 ו-3449 מ'שינוי' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית _____ בתחומה". יש לתקן את התקנון והתשריט המוצע לפי המפורט לעיל, יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלי ע"י מודד מוסמך עדכני שנערך במדידה אנליטית ולא גרפית, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים לתקבל חו"ד סופית.	
הרחבת יח"ד אין הערות	אגף תברואה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	התוכנית מאפשרת הרחבת יחידות הדיור.	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
התכנית מציעה חנייה עילית ללא פתרון חנייה מלא לכל יח"ד במגרש.		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: 1. התכנית בנדון נמצאת במתחם המיועד לפי תכנית האב להתחדשות עירונית, ניתן לאפשר את קידום התכנית מאחר ומוצעת הרחבת יח"ד בתחום קונטור המבנה שלא צפוי לסכל את

ההתחדשות העירונית במתחם.

2. הבינוי המאושר כולל 4 יח"ד ו- 3 חניות לפי היתר מאושר 1993/0118.00, מוצע ביטול של 3 מקומות חנייה ומחסנים המאושרים בהיתר הבנייה בתחום קומת המרתף וזאת לטובת שטח עיקרי להרחבת יח"ד. מאחר ומדובר בחנייה מסודרת ומקורה העדיפה על פתרון חנייה של 2 חניות עליות בלבד כפי שמוצע, פתרון החנייה יוצע בהתאם למאושר בהיתר.
3. אם זה נשאר על פי ההיתר אז אין צורך בחוות דעת תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: מנהלת הרכבת הקלה.
4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין במגרשים המצרניים.
5. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות

6. יש להוסיף שימושים בהוראות התכנית.
7. יש לעדכן מפת המדידה ועליה להיות בתוקף של עד שנה לעת מסירת התכנית לבדיקת תנאי סף, מפת המדידה שהוגשה נערכה ב16.12.2021.
8. המודד הצהיר כי המדידה שנעשתה במפת המדידה הינה גרפית, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
9. בחלק הצפון מערבי של חלקה 123 קיימת תכנית 101-0178129 של הרק"ל הקו הכחול, התכנית קבעה יעוד של דרך מוצעת:
- א. יש לסמן בתשריט המוצע דרך מאושרת בהתאם לתכנית 101-0178129 ולעדכן בהתאם את קובץ תאי השטח הדיגיטלי שהועלה למבא"ת.
- ב. יש להוסיף לטבלה שבס' 1.6 בתקנון את תכנית 101-0178129 והיחס לה יהיה 'כפיפות' והערה ליחס תהיה כדלקמן: " תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו".
- ג. בנוסף, יש לשנות את היחס לתכנית 2966 ו3449 מ'שינוי' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית _____ בתחומה".

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
הילה אפוטה	אדר' תב"ע	2/7/24	

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1198399
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ברוריאן אלחנן
עורך התכנית:	ברלב דן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	04/06/2024
כתובת	כיסופים 801 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30715	1	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 3

הרחבות דיור ותוספת קומה ברחוב כיסופים 801 כדלקמן: 1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי למגורים ומסחר 2. קביעת בינוי לתוספת בנייה כמפורט להלן: קביעת בינוי במפלסים +9.55 , +6.70 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים במפלס +12.65 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי. 3. הגדלת שטחי הבנייה בשטח ל- 3482.71 מ"ר שטחים כוללים שהם כולם שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת. 4. הגדלת מספר קומות מ- 3 קומות מעל 2 קומות מסחר וחניה ל- 4 קומות מעל 2 קומות מסחר וחניה. 5. קביעת מספר יח"ד ל- 25 יח"ד. 6. קביעת קווי בניין לבניה. 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 8. קביעת הוראות בגין הריסה. 9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 10. קביעת הוראות בגין עצים 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 ומסחר	25	2,076.12	84.06	3,482.71	168% בניה מרביים.
שביל		393.79	15.94		
סה"כ	25	2,469.91	100	3,482.71	
תיאור המצב הקיים					
מבנה בעירוב שימושים עם שני אגפים, מזרחי ומערבי. המבנה המערבי משמש למסחר ותעסוקה והמבנה המזרחי, נשוא התכנית, בן 5 קומות וכולל קומות מסחר, חניה ומעבר ציבורי להולכי רגל מקורה ומעליהן 3 קומות מגורים. המבנה המזרחי - לחזית רחוב כיסופים 3 קומות מגורים ו- 2 קומות מגורים פונות לשדרות גולדה מאיר. התכנית מציעה בינוי באגף המזרחי בלבד, שכולל מגורים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
2716, מאושרת משנת 1982- מגרש 33 ביעוד אזור מסחרי בהתאם לתכנית מתאר 62 והוראות התכנית 2716 וחלק ממגרש 12 ביעוד מעבר ציבורי להולכי רגל. מגרש 33 – 150% בנייה מירביים, מהווה מרכז מקומי למסחר ומגורים במשולב 2,160 שטחי בנייה למגורים, 780 מ"ר למסחר, ב- 3 קומות מגורים מעל קומת מסחר. במגרשים בהם הפרש הגובה בין הקרקע הטבעית לקרקע הסופית מאפשר בנית מרתפים, תותר בנית מרתפים לשימוש מסחרי. תותר הקמת שטחים למסחר בקומת העמודים לאורך המעבר הציבורי להולכי רגל ובקו בניין אפס. מעבר ציבורי להולכי רגל במגרש 12 - ישמש במפלס קרקע כמעבר להולכי רגל ברשות הרבים. מעל המעבר תותר בניה בגובה שלא יפחת מ- 3.60 מ' מעל מפלס המעבר וברחב שלא יעלה על 5.40 מ' מגבולות המגרשים. בשטחי המעבר הציבורי תותר בניית עמודים לתמיכת הבניינים מעליו. 2716א, מאושרת משנת 1991- קבעה את מגרש 12 ביעוד שטח פתוח ציבורי. התכנית אינה חלה על מגרש 33 מתכנית 2716.					
היתרים: 1981/0824, בנייה חדשה, תכנית מאושרת משנת 1982- היתר להקמת מבנה מסחרי ו- 25 יח"ד 2078.16 מ"ר שטחים למגורים. ההיתר כולל 24 מקומות חניה בחזית רחוב כיסופים					
עבירות בניה: 1998/3079, הופק צו הפסקת עבודה מנהלי 10/07/2013 2022/5201, הגשת כתב אישום- סגירת מרפסת לחלק עיקרי של הבית וסגירת חלק משותף של חדר מדרגות 2022/5254, הגשת כתב אישום- סגירת מרפסת בחומרים קלים 2022/5669, הגשת כתב אישום- תוספת שנבנתה ללא היתר לחדר שינה בשטח של כ- 10 מ"ר ולמחסן בשטח של כ- 6 מ"ר וכן גג רעפים בשטח של כ- 17 מ"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לב. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני					

לג. התייחסות לתבנית הבנייה- עד 6 קומות 240% בנייה מירביים לד. תכנית שכונתית- אין לה. תקן חנייה עירוני- בינוני			
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

הנדון : חו"ד תכנית מס' 1198399 – רח' כיסופים 801, רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומה והרחבות דיור, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מסחר שנקבע בתכנית 2716 ושצ"פ שנקבע בתכנית 4952 לאזור מגורים ומסחר ושביל. התכנית חלה על חלק מחלקה 1 בגוש 30715, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. תכנית 2716 קבעה סעיף הפקעה ותכנית 4952 קבעה הוראות איחוד וחלוקה בתחום תא שטח 2 שבתכנית זו, בפועל לא בוצעה הפקעה מכח תכנית 2716 או רישום מכח תכנית 4952 וחלקה 1 נותרה בשלמותה, המעברים הציבוריים שנקבעו בשתי התכניות נרשמו כזיקת הנאה בטאבו. יש שתי דרכים לערוך את תכנית זו : 1. הקו הכחול יהיה על כל חלקה 1 ויעודה יהפוך למגורים ומסחר ויצוינו זיקות הנאה בהתאם למעברים שנקבעו בתכניות 2716, 2716 ו-4952 ותשריטי זיקת הנאה שנרשמו בטאבו. 2. הקו הכחול ישאר כפי שהוא עכשיו על חלק מהתכנית אך תאי שטח 1 ו-2 יאוחדו לתא שטח אחד ביעוד מגורים ומסחר ובתחום תא שטח 2 של התכנית כרגע תסומן זיקת הנאה בהתאם לתשריט זיקת הנאה שנרשם בטאבו. לפי אפשרות זו והתכנית במתכונת הנוכחית יש צורך לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים וזאת לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. במידה והתכנית תוגדר כאיחוד וחלוקה יש להוסיף לתקנון :	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

	איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. השטחים הכלולים בתכנית זו יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת 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. לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר. 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. יש להוסיף לתקנון : - בטבלה שבס' 1.6 יש להוסיף את תכנית 4952 והיחס לתכנית זו יהיה 'החלפה' והערה ליחס תהיה דלקמן "תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4952 בתחומה". בדיקה מול תצ"ר : - בחלקה 1 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 926/1997 הרשומה מתאריך 03.12.1998. מבדיקה שנעתשה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר זו. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל, יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 3 תוספת קומה והרחבות דיור כיסופים 801 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30715/1 - רישום פנקס בתים משותפים. הערות הנכסים התכנית כוללת שביל מקורה בבינוי. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי :

הפקעה	
" השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	שיפור רווחת הדיור	
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 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מבקשת להרחיב - 7 יח"ד מתוך 25 יח"ד המאושרות, בקונטור המבנה הקיים ותוספת קומה מעליו. יש לבחון הרחבה ליח"ד דיור נוספות בחזית המזרחית, בתיאום מחלקת התכנון.
2. יש לבחון הוספת ממ"ד בעמודות בחזית המזרחית ליח"ד הקיימות. ככל שלא ניתן להוסיף ממ"דים, יש לבחון פתרון מיגון בחדר מחוזק. בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.
3. יש לתקן את ייעוד הקרקע בתא שטח 2 לשטח ציבורי פתוח על פי תכנית מאושרת 2716א. יירשם שהשימושים והוראות הבינוי יהיו בהתאם למאושר בתכניות 2716א+.
4. יש להציג את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית, שטחים עיקריים ושטחי השירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, ואת מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, בטבלה 5 בהוראות התכנית.
5. בנספח הבינוי מצוין שימוש של "יחידת אירוח" במפלס קומה ד'- יש לתקן ל"חדר".
6. הבינוי המוצע מסומן כתוספת על הגג בלבד, ולכן אין צורך לסמן עצים לשימור. יש למחוק סימון עצים לשימור
7. יש להוסיף סעיף הפקעה
8. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
8. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.

9. 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.
10. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
11. 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

12. סעיף 1.2 – לתקן את שטח התכנית, ובהלימה עם סעיפים 3.2, 5.
13. סעיף 1.4 – לפי סעיף בחוק - יש להשמיט סעיף 12.
14. סעיף 1.6 – יש להוסיף תכנית 2716 א ולקבוע יחס כפיפות. יש לתקן ליחס כפיפות לתכנית 2716. יש להשמיט תכנית 178129.
15. סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
16. סעיף 4.1 שביל – יש לציין ייעוד, שימושים והוראות בהתאם לתכנית 2716.
17. סעיף 4.2 מגורים ומסחר – יש לתקן שימושים למגורים ומסחר, בהתאם למאושר בתכנית 2716.
18. סעיף 4.1.2 חניה – יש להשמיט את הסעיף.
19. סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה – יש לתקן שטח המגרש, שטחי הבניה – לפרט שטחי שירות, שטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת. יש לציין את מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.
20. סעיף 6.2.1 עתיקות – יש להשמיט את הסעיף. מדובר בתוספת מעל בניין קיים.
21. סעיף 7.1 - יש לתקן את שלביות הביצוע.
22. סעיף 7.2 מימוש התכנית – יש לציין 10 שנים זמן משוער למימוש התכנית.
- נספח בינוי
23. יש לסמן את גבול התכנית בכל התכניות, לרבות 2, -3.
24. יש לתקן את מספור יח"ד 1-25, ובהתאם למספר יח"ד המאושר בהיתר בבנין 25 יח"ד.

מספר סידורי: 18

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

גוש	חלקה	בשלמות
30086	68	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות __7__ תשריט 7

תוספת של 3 קומות על מבנה לשימור בן קומה אחת, כמפורט: 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ומסחר. 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 512 מ"ר מתוכם 290 מ"ר עיקרי ו- 222 מ"ר שטחי שירות המהווים 407% בניה מרבי. 3. הגדלת מס' יח"ד מ-1 ל-3. גודל ממוצע של יח"ד – (עיקרי + ממ"ד - 12 מ"ר ברוטו) - 96 מ"ר. 4. הגדלת מס' קומות מ- 1 ל-4 מעל הכניסה הקובעת. 5. קביעת קווי בניין מרביים חדשים. 6. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית בקומת הקרקע. 7. קביעת הוראות שימור. 8. קביעת הוראות בינוי, הריסה, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ומסחר	3	102.15	100	416	*407% בניה מירבי
סה"כ	3	102.15	100	416	
תיאור המצב הקיים					
מבנה הסטורי בן קומה אחת ויח"ד אחת עם גג שטוח בנוי בקו אפס לרחובות זוננפלד ורחוב חסידי קרלין ללא עצים או חניה במגרש.					
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 (30086ג)- אזור מסחרי 28.10.1994: תכנית 4383: אזור מגורים מיוחד			
היתרים: לא נמצאו במערכת			
עבירות בניה: 2015/6156.00 משנת 2018-הופקה טיוטת כתב אישום/אי ציות			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: בית ישראל שימור סטוטורי: 2 עצים לשימור בתב"ע התקפה 4383 (לא קיימים היום) רשימת שימור: לא נכלל ברשימת שימור מוצעת מבנה היסטורי: כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: תיק תיעוד. אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד: תיעוד מקדים (אנה לדיז'נסקי. יולי 2023)			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לו. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני מוצע לז. התייחסות לתכנית הבנייה: עיר היסטורית לח. תכנית שכונתית - מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות + (גג רעפים ללא הגבהה) לט. תקן חנייה עירוני: מרכז העיר – יח"ד עד 45 מ"ר פטורות מחניה. יח"ד מעל 45 מ"ר תקן חניה 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	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		
צוות בקרת	26.2.2024		

1. יש לקבל אישור תכנון הסדרי תנועה וחניה. 2. לא מומלץ לאשר בינוי ו מרפסות בתוך זכות הדרך : - קו בנין עילי לא מקובל -	תכנון פיזי
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
קיימת מכולה אשפה בשלב קבלת טופס 4 יש צורך בהשתתפות בעגלה 1000 ליטר	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
סדר יום ועדת שימור תאריך 23.6.24 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 005 /2024 מספר תיק שימור 6295 נתונים כלליים כתובת הרב זוננפלד 5, בית ישראל שם המבקש מגישים : דוד נחמה. עורכי בקשה : מירי שמואלי סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1242817 סמכות מחוזית	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30086	
68	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת 3 קומות והרחבת מבנה היסטורי חד-קומתי וגג רעפים קיים המשמש למסחר ליצירת מבנה בן 4 קומות (קומת מסחר ו3 קומות מגורים. סה"כ 3 יח"ד) וגג רעפים מעל קומת מחסנים תת"ק.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : בית ישראל	
שימור סטטוטורי	
2 עצים לשימור בתב"ע התקפה 4383 (לא קיימים היום)	
רשימת שימור	
לא נכלל ברשימת שימור מוצעת	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור : תיק תיעוד. אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	
תיעוד מקדים (אנה לדיז'נסקי. יולי 2023)	
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום : 10.6.24	
מצב מוצע :	
מוצעת תוספת 3 קומות והרחבת מבנה היסטורי חד-קומתי וגג רעפים קיים המשמש למסחר ליצירת מבנה בן 4 קומות (קומת מסחר ו3 קומות מגורים. סה"כ 3 יח"ד) וגג רעפים מעל קומת מחסנים תת"ק.	
מצב קיים :	
מבנה היסטורי חד-קומתי וגג רעפים קיים המשמש כיום למסחר. מבנה נבנה מאבן וקמרונות והיה קיים בו כנראה בור מים משותף. המבנה השתמר ברובו בצורתו, בטכנולוגיות הבניה והשתמרו בו פרטי בניה וריצוף.	

הערכת משמעות האתר :

מבנה היסטורי קיים שהוא אחד מבתי הראשונים והמקוריים של שכונת בית ישראל. השתמר היטב יחסית לגדלו ולשינויים שחלו בו ובאזור הן בגדלו וצורתו, הן בטכנולוגיות הבניה וכן השתמרו בו פרטי בניה וריצוף. למבנה חשיבות אדריכלית, עירונית והיסטורית גבוהה.

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

תכניות קודמות בשטח התכנית :
16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30086ג)- אזור מסחרי

28.10.1994 : תכנית 4383 : אזור מגורים מיוחד

היתרים :

אין

מדיניות בניה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 4 קומות (גג רעפים לא בשימוש)

חוו"ד מח' שימור :

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- שימור: למבנה ההיסטורי חשיבות גבוהה ויש לשמר במלואו ולהקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) ישמרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה החדש:

- שימור קירות וקמרונות: יש לשמר את החלל המרכזי המקורי במלואו. יש להגביה את הקומה שמעל לקמרון באופן שתאפשר שימור גג הקמרון בשלמותו ללא כל פגיעה בו. אין לפגוע בקיר המבנה ההיסטורי או לדקקו לצורך החדרת קירות ממ"ד סמוך. יש להגיש חוו"ד הנדסית-שימורית (שתוטמע בתכנון המוצע ותהיה מחייבת) לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות היסטוריים קיימים.

- שימור ושיקום חזיתות: יש לשקם ולשמר במלואן את חזיתות המבנה ההיסטורי (דרומית, מזרחית וצפונית). יש לשקם ולשמר את הפתחים ההיסטוריים המקוריים הכוללים משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע.

- גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.

- ריצופים היסטוריים: יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים המתועדים בתיק התיעוד. יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.

- ממ"דים: יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לפתחים היסטוריים הסמוכים (ניתן להציע חלונות מאורכים עם סגירות דמה). אין לפגוע בקיר המבנה ההיסטורי או לדקקו לצורך החדרת קירות ממ"ד סמוך.

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

- מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות המתאימות למרקם ההיסטורי. יש לתקן צורת המרפסות המוצעות בחזית המזרחית כך שישמרו על מרחק לפחות 60 ס"מ מפינת המבנה הדרומית-מזרחית, בתיאום מול מח' השימור.

- גג רעפים חדש: יש לתקן את קיר החזית המזרחית כך שלא תכלול את הקפיצה המוצעת בין מישורי הקיר במרכז החזית ולהציג גג רעפים משופע ללא שבירות מיותרות. יש לשלב בגג החדש את גג הרעפים ההיסטורי הקיים. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג, בהתאם להנחיות כב"א ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. - תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי). - הוראות התכנית: יש להוסיף בהוראות לשימור וסע' המפרטים את הצורך בהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים וכן סעיף כי לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור (למעט העברת עמודי קונסטרוקציה באופן נקודתי בתיאום מול מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. - נספח הבינוי: יש לתקן התכניות המוצעות בהתאם לסע' א-ה לעיל. יש להראות את גג הקמרון במלואו וכן תיקוני הגג הנדרשים. - 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 וערכות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות. וועדת שימור: המלצת וועדת שימור מס' 005:	
רחוב זוננפלד 5 שכונת בית ישראל אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1242817 – רח' זוננפלד 5, בית ישראל כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ויח"ד חדשות, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 4383 למגורים ומסחר. התכנית חלה על חלקה 68 בגוש 30086, מדובר בגוש שומה. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 30086 קיימת מפת גוש שומה.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מבדיקה שנעשתה תוואי גבולות החלקה תואמים למפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.	
תוכנית 1242871 קיים מבנה הסטורי בעל קומה אחת המשמש היום למסחר באזור מע"ר רח' זוננפלד 5, לא קיים היתר למבנה והמבנה אינו לשימור אך מחלקת שימור רוצה להגן על הבניין ולכן יש להגיש חו"ד של מחלקת שימור בשלב בקשה להיתר. מוצע שימור מבנה מקורי קיים והרחבה של המבנה לכל אורך החלקה לטובת שימושים של מסחר (קיים) ו3 קומות מגורים טובת 3 יח"ד חדשות וקומת מחסנים בתת הקרקע אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : 1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה 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 (יועץ תנועה- נעמי זילברמן)	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
לא מוצע תמהיל יח"ד. מוצעות יח"ד גדולות ביחס לאופייני באזור	ציפוף ותוספת יח"ד, התאמה למדיניות	התאמה לחזון העיר
	הכשרת מסחר קיים ותוספת מסחר חדש	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	מרחק של 450 מ' לציר רק"ל ולכן לא נדרשת ולא מוצעת חניה.	תשתיות ותחבורה:
מוצעת בנייה ביזי ועמודים מעל למבנה היסטורי אשר פוגעת בנראות המבנה הקיים.	מוצע שימור מבנה היסטורי.	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

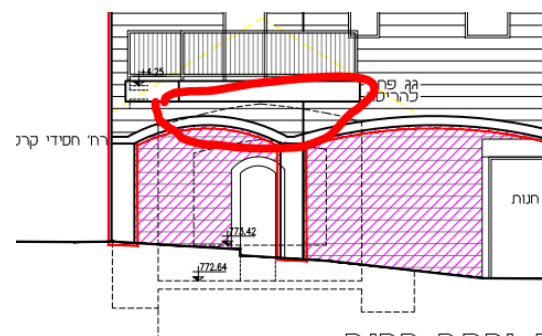
1. בינוי- אין להציע בינוי בזיז מעל הבינוי ההיסטורי ואין להוריד עמודים החוסמים חזיתות אלו. יש לתקן בנספח הבינוי ובתשריט את הקונטור של הבניין החדש – בהתאם לקונטור ההיסטורי כלפי רחוב הרב זוננפלד.

2. מרפסות- יש להציע את המרפסות מעל דרך באופן מסודר בעמודות ללא דירוגים. עומק המרפסות יהיה עד 120 ס"מ. כמו כן, המרפסות החדשות יתאימו למרקם ההיסטורי, יש לתקן צורת המרפסות המוצעות בחזית המזרחית כך שישמרו על מרחק לפחות 60 ס"מ מפינת המבנה הדרומית-מזרחית, בתיאום מול מח' השימור.

3. פתחים וחזיתות של הקומות החדשות יתואמו עם מחלקת השימור.

4. פתחים היסטוריים ישוחזרו בתיאום עם מחלקת השימור.

יש להגביה את הקומה שמעל לקמרון באופן שתאפשר שימור גג הקמרון בשלמותו ללא כל פגיעה בו כפי המופיע בנספח הבינוי המצורף למסמך זה מטה.



5. אין להרוס/ לדקק קירות של קמרונות קיימים במבנה ההיסטורי ונדרש לשנות מיקום ממ"ד למיקום צידי בחזית צפונית אשר לא נצמד לקמרונות היסטוריים, כפי המופיע בנספח הבינוי המצורף למסמך זה -מטה.



6. מחסנים – ניתן להציע מחסנים עד 8% משטח הדירה ועד 20 מ"ר בכפוף לפרסום קלה- נדרש לצמצם גודל מחסנים בהתאם.

7. יש לשמר ריצוף היסטורי בחלל הקמרונות הקיים בהתאם לתיק התיעוד.

8. לתקן סעיף 7.1 לעניין שלביות בניה- הבניה תעשה בהינף אחד לכל הבינוי המוצע ולא לכל

קומה כמצויין.

9. שימור: למבנה ההיסטורי חשיבות גבוהה ויש לשמרו במלואו ולהקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים (המתועדים בתיק התיעוד) ישמרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה החדש:

10. שימור קירות וקמרונות: יש לשמר את החלל המרכזי המקורי במלואו. יש להגביה את הקומה שמעל לקמרון באופן שתאפשר שימור גג הקמרון בשלמותו ללא כל פגיעה בו. אין לפגוע בקיר המבנה ההיסטורי או לדקקו לצורך החדרת קירות ממ"ד סמוך. יש להגיש חו"ד הנדסית-שימורית (שתוטמע בתכנון המוצע ותהיה מחייבת) לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות עד 1.2 מ'.

11. שימור ושיקום חזיתות: יש לשקם ולשמר במלואן את חזיתות המבנה ההיסטורי (דרומית, מזרחית וצפונית). יש לשקם ולשמר את הפתחים ההיסטוריים המקוריים הכוללים משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע.

12. גג רעפים היסטורי: יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש.

13. ריצופים היסטוריים: יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים המתועדים בתיק התיעוד. יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.

14. ממ"דים: יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לפתחים היסטוריים הסמוכים (ניתן להציע חלונות מאורכים עם סגירות דמה). אין לפגוע בקיר המבנה ההיסטורי או לדקקו לצורך החדרת קירות ממ"ד סמוך. עיצוב יתואם עם מחלקת שימור.

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

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

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

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

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

20. 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.

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

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

23. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד נכסים וכבאות

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

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות:

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מרום אנה	אדריכלית	24.6.24	

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1233030
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רשות מקרקעי ישראל
עורך התכנית:	ודעי עמיקם
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	29/01/2024
כתובת	צביה ויצחק 32 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
30943	5	לא
30943	3	לא
30943	2	לא
30942	5	לא
30942	9	לא

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

יצירת מסגרת תכנונית חדשה להקמת מתחם לשימושים מעורבים בהתאם למדיניות רק"ל הכולל מגורים ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ: 1. שינוי מערך ייעודי הקרקע מ-אזור מגורים 5, מבנים ומוסדות ציבור, מרכז ספורט ו-שצ"פ לייעודים הבאים: דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים, מסחר ותעסוקה ו-שצ"פ. להלן פירוט הבינוי המוצע בתאי השטח ע"פ התשריט ונספח הבינוי: א. בתאי שטח 201 ו-202 מוצעים 2 מגדלים בכל תא סה"כ 4 מגדלים, בני 30 קומות הכוללים 6 קומות מסד עבור מסחר בקומת הקרקע, כיתות גן ובית כנסת בקומת הקרקע ותעסוקה ביתר קומות המסד ו-264 יח"ד למגורים בכל ת"ש סה"כ 528 יח"ד. ב. בתא שטח 401 מוצע מבנה ציבורי בן קומה 1 מעל הכניסה הקובעת מעל 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. 2. קביעת שטחי הבניה כמפורט: ת.ש. 201 : א. מגורים- 21,230 מ"ר שטח עיקרי ו-12,540 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת ו-13,912 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.

- ב. מסחר-680 מ"ר שטח עיקרי ו-170 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת ו-620 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- ג. תעסוקה- 4,000 מ"ר שטח עיקרי ו-1,000 שטח שירות מעל הכניסה הקובעת ו-4,500 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת
- ד. מבנים ומוסדות ציבור-260 מ"ר שטח עיקרי ו-60 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת ו-180 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.

ת.ש. 202:

- א. מגורים- 21,320 מ"ר שטח עיקרי ו-12,540 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו-13,240 שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- ב. מסחר-680 מ"ר שטח עיקרי ו-170 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת ו-620 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת
- ג. תעסוקה-4,000 מ"ר שטח עיקרי ו-1,000 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת ו-4,500 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- ד. מבנים ומוסדות ציבור-510 מ"ר שטח עיקרי ו-90 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת ו-180 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.

ת.ש. 401:

- א. מבנים ומוסדות ציבור-720 מ"ר שטח עיקרי ו-180 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת ו-1,440 מ"ר שטח עיקרי ו-360 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת שימושים מותרים והוראות בינוי.
4. קביעת הוראות להפקעת קרקע לצרכי ציבור.
5. קביעת הוראות לפיתוח נופי ושמירה על עצים בוגרים.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת הוראות לזמן הבניה
8. קביעת הוראות לשלבי ביצוע ומימוש התוכנית.
- שטח יח"ד ממוצעת בתוכנית הינו: כ- 93 מ"ר כולל ממ"ד.
צפיפות נטו הינה כ-79 יח"ד לדונם.

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

מגורים מסחר ותעסוקה	528	6,609.19	22.39	סה"כ 80,340 מ"ר מתוכם בת"ש 201- מגורים: 33,860 מ"ר מסחר: 850 מ"ר תעסוקה: 5,000 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור: 320 מ"ר בת"ש 202- מגורים: 33,860 מ"ר מסחר: 850 מ"ר תעסוקה: 5,000 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור: 700 מ"ר	סה"כ כ-1,215% בנייה מרביים - ת"ש 201: כ-1,147% בנייה מרביים *ת"ש 202: כ-1,291% בנייה מרביים. *בהוראות התוכנית, טבלה 5, קיימת טעות בחישוב סה"כ שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.
מבנים ומוסדות ציבור	-	5,554.82	18.82	2,340	ת"ש 401: כ-42% בניה מרביים
שטח ציבורי פתוח	-	16,418.43	55.62		
דרך מוצעת	-	937.18	3.17		
סה"כ		29,519.62	100		
תיאור המצב הקיים					
שטח ריקי מבינוי, ממוקם לאורך צדו הצפוני של רחוב צביה ויצחק ובמעלה השוליים של אתר טבע עירוני אגן נחל כוס, גובל בצידו המזרחי למעון נכים של אי"לן ולמוסד של אלו"ט, קיימים עצים רבים בתחום התוכנית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית מס' 1905 משנת 1977- מייעדת את שטח התוכנית לשצ"פ בשטח של 19,995 מ"ר, מגורים 5 בשטח של 6,219 מ"ר, לנופש וספורט בשטח של 450 מ"ר. תוכנית מס' 7636 משנת 2005- מייעדת חלק משטח התוכנית מצדה המזרחי לבניין ציבורי.					
היתרים: ל"ר, לא קיים בינוי בשטח התוכנית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
מ. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני מוצע. מא. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור למגורים, לפי תוכנית כוללת. מב. מדיניות ר"קל- מדיניות הבינוי לאורך צירי הרכבת הקלה מאפשרת אחוזי בניה של עד 1200% לאחר הפקעת 40% מהמגרש, ועד 30 קומות בקו רכס. מג. תכנית אב גילה- התכנית נמצאת בסמוך לציר מרכזי שיש לחזקו. מד. תקן חנייה גבוה ע"פ תוכנית 5166 ב'.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם מגבלות-סמוך לתוכנית קיים סימון עמק עירוני	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת -		אזור מוטה תחב"צ	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	ראה הרחבה מטה בחוו"ד מח' מדיניות התכנון
מבני ציבור	כן	כן	
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
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	10/06/2024

ד"/סיון/תשפ"ד

הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1233030 שכונת גילה- הרחבה צפונית

1. כללי
2. התכנית מבקשת לבנות 4 מגדלים למגורים הכוללים, תעסוקה, מסחר, הפרשה ציבורית מבונה וכן מציעה שטחים לשצ"פ ולבית ספר.
3. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס הוראות 11 ולמונה תדפיס תשריט 8

4. הערות המחלקה לתכנית
5. ייעוד הקרקע במרבית שטח התכנית הוא ירוק. עפ"י תכנית מתאר 2000 השטח מוגדר כאזור מגורים מוצע ובחלקו מוצע בתכנית האב מרחב ציבורי כפארק מטרופוליני.
6. בתא שטח 401 (מגרש צפון מזרחי) המיועד למבנים ומוסדות ציבור - לא סומן קו בניין. בסקר הטבע נכתב כי בוצעה הסגה בכדי לשמור על השטח הערכי בחלק הצפוני. יש לבחון הסגה נוספת דרומה של השימוש החום כך שעבודות הפיתוח לא יזלגו לשטח הערכי וכן להגדיר את השטח לשימור בייעוד ירוק.
7. בתשריט מסומנת זיקת הנאה למעבר רכב בתחום השצ"פ. נראה כי יש חיבור לדרך קיימת ברחוב דגן מצפון לתכנית, אך רחוב דגן מתחבר גם במקום אחר לרחוב צביה ויצחק ואינו חייב להישען על הדרך ביער. הדרך לכיוון דרום מגיעה למה שנראה כמו חנייה.
8. לא ברור מה הסיבה לאותה הדרך והאם היא מצדיקה הפרעה של השצ"פ ועקירת עצים בוגרים לשימור. יש לבחון בשנית ת הצורך בדרך והאם ניתן להצמיד אותה לבינוי הקיים.
9. כמו כן יש להימנע באופן גורף מתכנון של דרכים והצגתם כשצ"פ הכולל זיקת הנאה לרכב.
10. בשוליים הצפוניים של התכנית קיימות דרדרות, המחלקה מבקשת לבחון אפשרות לכלול חלק מהדרדרות בתחום הקו הכחול לטובת שיקום במסגרת התכנית.

11. הערות לנספח בינוי
12. בנספח הנופי מסומנים שבילי טיול מוצעים מחוץ לגבול התכנית - מה התכנית מציעה לגביהם?
13. תא שטח 602 - סקר הטבע המליץ על שטח זה כשטח לשימור. נספח הפיתוח מציע שצ"פ אינטנסיבי הכולל מדשאות, מתקני משחקים ועוד. יש לבחון שנית את מיקום השימושים הנ"ל בכדי לאפשר שימור של חלק מהשטח במופע אקסטנסיבי ושיקום אקולוגי במידת הצורך.
14. יש לבחון את החיבור לחרבת ארזה, שילוט, הסברה והוריה וכדומה.
15. יש להשלים פירוט לגבי טיילת הולכי רגל ואופניים בצפון התכנית - האם תוקם תשתית תאורה, רוחב השביל והמצע, תכנון קו המגע עם השטח הפתוח וכדומה (צמצום השפעות שוליים).

16. לתכנית הוגש נספח נופי-סביבתי מאת גיא-טבע
17. הנספח ערך סקירה נופית ואקולוגית הכולל את תיאור הסביבה על מרכיביה ועל הערכים שבה. מתוך הנספח נבחרה החלופה המוצעת, עם זאת חסרה התייחסות מעשית לאופי הבינוי הנגזר מאותה סקירה- לממשק עם השטחים הפתוחים, לתכנון קו המגע, למעבר ציבורי אל הטבע (לא דרך מדרכה צמודה לכביש, אלא מפתח בעל אופי פתוח

המוביל לשצ"פ), לרצועת הערוץ של נחל כוס וכו'. 18. נספח ניהול מי נגר 19. חסרה התייחסות לערוץ משנה של אגן נחל כוס בתחום התכנית. יש להשלים ולהתאים את התכנון למצב הקיים בשטח. 20. תנאי להפקדת התכנית 21. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים. 22. יש להשלים את בדיקת הרוחות כמפורט להלן בסעיף 7.1.2 23. התקבל מסמך סביבתי מאת חב' יוזמות. להלן ממצאי המסמך 24. רוחות 25. על פי בדיקת המסמך, בשטח התכנית קיימת הגברה של רוחות על כל סוגיה: לא נוחות, קשות ואף מעט מסוכנות. על כן יש לחזור על הבדיקה שנית לעת מתן היתר בנייה בשילוב אמצעים למיתון הרוח על מנת להבטיח עמידה בקריטריון. 26. במסמך לא נבדקו גגות המסד המרקמיים שנועדו לשימוש. יש לבחון את ההשפעה ולהגיש למחלקה לבדיקה כתנאי להפקדת התכנית. 27. הצללות 28. התכנית מטילה צל באופן שחורג מהקריטריון על גגות מבני מגורים קיימים ברחוב צביה ויצחק 52 וברחוב דגן 46-48 29. התכנית מטילה צל באופן שחורג מהקריטריון של החזית הדרומית של המבנה ברחוב צביה ויצחק 52, כמו כן קיימים מבנים נוספים שהתכנית מרעה את מצבם, אך ללא חריגה מהקריטריון. 30. בבחינת שטחים פתוחים סביב התכנית עולה כי שטחי השצ"פ המוצעים הסמוכים למבנים בתא שטח 601, אינם עומדים בקריטריון, אך השטחים המרוחקים יותר וסמוכים למבנה החינוך בתא שטח 602, עומדים בקריטריון זכויות השמש. 31. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 33. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c. 34. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים-להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 35. בתא שטח 401 יש לקבוע כי גג המבנה יהיה גג ירוק. 36. בהתאם לסקר אנרגיה שאמור להיות מבוצע כתנאי להפקדת התכנית, יש לקבוע אחוזי מימוש מחייבים. 37. כיוון שהתכנית סמוכה לציר רק"ל, מבקשת המחלקה לקבוע בהוראות התכנית כי תקן החנייה במבני המגורים יהיה בתקן של רכב אחד ליחידת דיור וכן שתקן החנייה למשרדים ולמבני הציבור יפחת עד למינימום ההכרחי. 38. הנחיות למסחר 39. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.	
--	--

40. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים. 41. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 42. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 43. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 44. יש להטמיע בהוראות התכנית את ההנחיות המפורטות בפרק 9 בסקר הטבע עמודים 34-39 לרבות הנחיות לשמירה על ערכי טבע, הנחיות לשלב העבודות, מינים פולשים ועוד. 45. תנאי למתן היתר בנייה 46. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 47. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס תשריט 8 מונה תדפיס הוראות 11 שבונת גילה- הרחבה צפונית בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30942/5 העתק רישום פנקס השטרות מתאריך 14/5/2015 בבעלות מדינת ישראל בשלמות, שטח החלקה 31,202 מ"ר. מיום 30/01/2019 הערה על הפקעה 5 ו 71 י.פ. 8087 מיום 24.1.2019 עמ' 6517. גוש/ חלקה 30942/9 העתק רישום פנקס השטרות מתאריך 14/5/2015 בבעלות מדינת ישראל בשלמות, שטח החלקה 50,124 מ"ר. הערה על הפקעה 5 ו 71 י.פ. 8087 מיום	אגף נכסי עיריה

24.1.2019 עמ' 6517. מיום 29/3/2020 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 י.פ. 8196 מיום 10.4.2019 עמ' 9859-9860 (ח"ח) יום 27/7/2020 הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 י.פ. 9000 מיום 23.7.2020 עמ' 7461. גוש/ חלקה 30943/2 העתק רישום פנקס השטרות מתאריך 18/5/2008 , הפקעה לפי 19, מדינת ישראל, בשלמות, שטח החלקה 5,793 מ"ר. גוש/ חלקה 30943/3 העתק רישום פנקס השטרות מתאריך 14/5/2015 בבעלות מדינת ישראל בשלמות, שטח החלקה 56,164 מ"ר. הערה על הפקעה 5 ו 7 י.פ. 8087 מיום 24.1.2019 עמ' 6517. גוש/ חלקה 30943/5 העתק רישום פנקס השטרות מתאריך 18/5/2008 , הפקעה לפי 19, מדינת ישראל, בשלמות, שטח החלקה 7,500 מ"ר. הערות הנכסים 1. התכנית מציעה יעוד מבנים ומוסדות ציבור ע"ג שטח שחלקו כבר הופקע ותוכנן לטובת מבני ציבור לספורט. יש לקבל חו"ד האגף למבני ציבור. 2. יש לתאם התכנית עם תכנון הרק"ל. 2. יש לערוך התכנית כתכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות הפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. 3. סוג, היקף ומיקום הפרשות המבונות יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1233030 – רח' צביה ויצחק 32,34,36, גילה כללי- מדובר בתכנית המבקשת להקים 4 מגדלי מגורים המשלבים תעסוקה, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5, שצ"פ ומרכז ספורט שנקבעו בתכנית 1905 למבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת, שצ"פ ומגורים, מסחר ותעסוקה. התכנית חלה על חלק מחלקות 5 ו 9 בגוש 30492 וחלק מחלקות 8, 2-3 בגוש 30493, מדובר בגושי שומה. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

יש לבדוק עם אגף נכסים האם יש הפקעה בתאי השטח המיועדים לצרכי ציבור, במידה ואגף נכסים יקבע כי יש להפקיע את תאי שטח אלו יהיה צורך לערוך את התכנית כאיחוד ו/או חלוקה על חלק מתחום התכנית דהיינו על תאי שטח 201-202.

במקרה בו הרישום יתבצע ע"י הפרשה ללא תמורה לא ניתן לבצע רישום זה מכח פרק ח' לחוק התכנון והבנייה אלא ע"י טבלת הקצאה, במקרה זה התכנית תוגדר כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בכל תחום התכנית וסעיף ההפקעה בתקנון ימחק.

יש לשים לב כי לפי הוראות המבא"ת תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות של הפקעה וגם איחוד וחלוקה היות והרישום במקרה של איחוד וחלוקה נעשה ע"י טבלת הקצאה ולא בהליך של הפקעה.

יש לתקן בתקנון ובתשריט:

- יש לתקן בטבלה שבס' 1.5 את מס' חלקה 5 בגוש 30943 8 וכן בטבלת גושים וחלקות שבתשריט המוצע.

יש להוסיף לתקנון:

איחוד וחלוקה:

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

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.

- במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו". – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תאי שטח 201-202).

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה 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:

גוש 30492:

- בחלקות 5 ו9 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1140/2011 הרשומה מתאריך 09.07.2015.

גוש 30493: - בחלקה 2 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 801/2008 הרשומה מתאריך 18.02.2008. - בחלקה 3 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1141/2011 הרשומה מתאריך 09.07.2015. - בחלקה 8 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 444/1969 הרשומה מתאריך 20.07.1970. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים. יש לתקן בקבצים הדיגיטליים של מפת גושים וחלקות וכן בתשריט את מס' חלקה 5 ל 8 בגוש 30493 ואת הקו הכחול שיש במדויק על נק' גב' 117 שבתצ"ר 1141/2011 ושלא יחדור לגוש 28109. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, בנוסף יש לצרף תשריט מוצע מתוקן חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך ונסחי טאבו עדכניים על החלקות שבתחום הקו הכחול.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
- לאורכו של רחוב צביה ויצחק ולאורכו של הכביש המוצע, תהא מדרכה רציפה. - יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית למתחם בית הספר. - יש להציע פתרון מפורט לכניסה נגישה אחת, בתחום השצ"פ.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
יום ראשון 19 מאי 2024 אל: מר שלום כהן – ראש צוות רובע דרום, המחלקה לתכנון עיר מאת: מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון: חוות דעת לתכנית בניין עיר 1233030, גילה	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 11 ולגרסת תשריט 8 מתאריך 24.1.2024]

1. המקום: שטח לאורך הצד הצפוני של רחוב צביה ויצחק ובמעלה השוליים הדרומיים של אגן נחל כוס, בסמוך למעון נכים של איל"ן ולמוסד של אלו"ט. שטח התכנית 29.520 דונם.

2. מצב סטטוטורי: שטח התכנית מיועד לשצ"פ לפי תב"ע 1905 ותב"ע 7636 – 19,995 מ"ר; למגורים 5 לפי תב"ע 1905 – 6,219 מ"ר; לבניין ציבורי לפי תב"ע 7636 – 2,856 מ"ר; ולנופש וספורט לפי תב"ע 1905 – 450 מ"ר.

3. מצב מוצע:

הקמת מתחם לשימושים מעורבים לפי מדיניות צירי הרק"ל.

שינוי במערך ייעודי הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה – תאי שטח 201-202 בשטח כולל בסך 6,609 מ"ר; שצ"פ – תאי שטח 601-602 בשטח כולל בסך 16,418 מ"ר; מבנים ומוסדות ציבור – תאי שטח 401-402 בשטח כולל בסך 5,555 מ"ר, ולדרך מוצעת – תא שטח 701 בשטח 937 מ"ר.

מוצעים 4 מגדלים בני 30 קומות מעל מפלס רח' צביה ויצחק, כאשר בקומת הקרקע מוצע שטח מסחרי ושימושים ציבוריים, ובנוסף מוצעות 5 קומות של שטחי תעסוקה.

סך השטח הבנוי הכולל המוצע בתא שטח 201 הוא 59,242 מ"ר ובתא שטח 2 – 58,850 מ"ר. סה"כ שטח בנוי כולל – 118,092 מ"ר, מתוכם 67,720 מ"ר שטח מרבי למגורים, 1,700 מ"ר שטח מרבי למסחר, 10,000 מ"ר שטח מרבי לתעסוקה ו-920 מ"ר שטח בנוי מרבי למבני ציבור.

בתא שטח 401 המיועד למבני ציבור מוצע בינוי של קומה אחת מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחתה. מוצע שטח בנוי בסך 2,700 מ"ר, מהם 2,340 מ"ר שטח מרבי.

4. הערכת התכנית:

5. התכנית מציעה בינוי של מגדלים לאורך מקטע של רחוב צביה ויצחק אשר כיום משמש מעבר וחיבור חשוב בין השכונה הבנויה לשטחים הפתוחים של אגן נחל כוס, אשר מהווה חלק משטח המוגדר בתכנית האב לטבע עירוני כ"מקבץ-על נחל רפאים", כלומר אתר טבע עירוני בעל חשיבות גבוהה מבחינת ערכי הטבע והמערכת האקולוגית המתקיימת בו. יש לזכור כי בגילה מתוכננות אלפי יח"ד חדשות במסגרת תכניות להתחדשות עירונית, והמענה של שטחים פתוחים עבור תוספת זו לא יכול להינתן במלואו רק בתוך הגבולות של התכנית הנ"ל, אלא גם בשטחים הפתוחים הסובבים את השכונה. לפיכך חשוב מאוד לשמור על הממשק בין השטח הבנוי לשטח הפתוח ואף לפתח מעברים נגישים ביניהם ו"שערי כניסה" בולטים ומזמינים. בעניין זה במסגרת דיונים מוקדמים על התכנית המוצעת, הודגש הצורך ליצור הנגשה כזאת מרחוב צביה ויצחק אל השטח הפתוח באופן שיעודד את התושבים ויקל עליהם את הגישה לשטח הפתוח. התכנית מציעה בינוי אשר חוסם את המעבר ואת המבטים אל השטחים הפתוחים ומותיר רק כביש גישה במקום מעבר משמעותי להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

6. התכנית המוצעת חלה על שטח לא בנוי אשר ברובו מיועד לשטח ציבורי פתוח. לאור זאת יש לדרוש הפקעה בסך 40% מהשטח המיועד למגורים במצב המאושר. כלומר שטח

המגרש הסחיר המוצע לשימושים המעורבים צריך להיות 3,732 מ"ר. לפיכך, ובהתאם לצורך לייצר "שער כניסה" ומעבר נגיש ומשמעותי אל השטח הפתוח כנזכר לעיל, יש לבטל את תא שטח 202 ולקבוע את השטח בייעוד שצ"פ. במקביל יוגדל שטחו של תא שטח 201 ל-3,732 מ"ר.

7. מעבר לדרישה לביטול תא שטח 202, פירוט השימושים והשטחים הנדרשים לצרכי הציבור בתכנית זו מתייחס לנתונים המוצעים בגרסה זו. ככל שתוגש גרסה מעודכנת תימסר חו"ד מעודכנת בהתאם.

8. ההנחה היא שגודל משק הבית הממוצע הצפוי הוא 3.8 נפשות. לפיכך ב-528 יח"ד צפויים להתגורר 2,006 תושבים. לפי שנתון חינוך בגודל 2.0% (40 ילדים לשנתון) צפוי ביקוש ל-3 כיתות מעון יום, 4 כיתות גן ילדים, 8 כיתות בי"ס יסודי ו-8 כיתות בי"ס על-יסודי. נדרש בית כנסת בגודל 490 מ"ר. צרכים נוספים הנגזרים מהתכנון המוצע אך הדרישה להם נמוכה מסף כניסה: תחנה לבריאות המשפחה, לשכת רווחה, מועדון נוער, מועדון לקשישים. בסמוך למתחם המתוכנן קיים מרכז קהילתי חדש ("מרחב גבהים") הכולל חלק מהשימושים הללו. שטחים פתוחים - לפי מדד של 5 מ"ר לנפש (שכונתי + סף בית) נדרש שצ"פ בשטח של 9 דונם.

9. התכנית מציעה שטח ציבורי (ת"ש 401-402) בשטח של כ-5.5 דונם, אשר כולל שטח מאושר למבני ציבור ומגדיל אותו בכ-2.7 דונם. השטח עליו מוצע תא שטח 401 מאופיין בטופוגרפיה תלולה ביותר, ונראה שמדובר במדרון של שפכי עפר וחומרי בנייה. לאור תנאים אלה, על עורכי התכנית להציג בדיקת היתכנות לאפשרות לבינוי בי"ס בשטח זה לאישור המח' לתכנון מבני ציבור ומנח"י.

10. לא ברור מדוע מוצע בתא שטח 401 המיועד למבני ציבור שטח בנוי בסך 2,700 מ"ר בלבד – 57% בנייה. אין להגדיר במפורש את סך השטח הבנוי, אלא לקבוע בו 240% בנייה. 11. הקצאות מבונות: בהמשך לפירוט הצרכים כנזכר לעיל, יש להקצות במבנים המתוכננים בייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" שטחים ציבוריים מבונים עבור השימושים הבאים: (1) אשכול של 3 כיתות מעון יום בשטח בנוי של 147 מ"ר לכל כיתה, סה"כ 441 מ"ר בנוי, וכן חצרות צמודות בשטח כולל של 305 מ"ר - 60 מ"ר חצר לכיתות תינוקות, 110 מ"ר חצר לכיתות פעוטות, ו-135 מ"ר חצר לכיתות ילדים. לפי הנחיות משרד הבריאות, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. יש לוודא שחצרות המעונות המוצעים מספקים מבחינת שטחם ומבחינת צורתם. (2) שטח בנוי עבור 4 כיתות גן ילדים, בגודל 130 מ"ר כ"א עם חצרות צמודות בגודל 175 מ"ר כ"א. סה"כ שטח בנוי של 520 מ"ר לכיתות הגן ו-700 מ"ר חצרות. (3) שטח בנוי בגודל 490 מ"ר עבור בית כנסת. ניתן לשקול את הקמתו במסגרת השטח הבנוי של מבני המגורים, ללא הפקעתו עבור עיריית ירושלים, כך שיהיה בבעלותם ושימושם של הדיירים בפרויקט המוצע, וכן לשימוש של תושבי הסביבה, בכפוף להסכמת הדיירים, ובלבד שיתווסף סעיף בתקנון המדגיש כי שטחו יירשם כשטח משותף של כל דיירי הבניין וישמש כשטח לתפילה ו/או התכנסות הדיירים. 12. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים הנ"ל – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י מנהלת המח' לתכנון מבני ציבור.

13. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.

14. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון למגורים מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע בבניין הנדון.

15. 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".

16. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מגורים חדש בשילוב תעסוקה מסחר והפרשות לצרכי ציבור	
כלכלת היישוב/ הרשות:	במסגרת התוכנית מוצעים שטחים רבים עבור תעסוקה ומסחר	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	התוכנית ממוקמת על ציר קו רק"ל, ובאזור מוט"צ	במסגרת התוכנית מוצעת חניה על קרקעית לכיוון אתר טבע עירוני, מתוכננת זכות מעבר גישה לרכב מפותלת ומיותרת ע"ח שצ"פ
סביבה ונוף:		הבינוי המוצע חוסם את המבטים אל אתר טבע עירוני- השטחים הפתוחים של אגן נחל כוס. מוצעים לכריתה עצים רבים.
	גיל נדן	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר בתכנית גדולה ומשמעותית המוגשת על ידי רשות קרקעי ישראל ומציעה בניה בהיקפים גדולים לשימושים שונים, נערכו מספר פגישות של צוות התכנון עם מהנדס העיר ואגף התכנון והועברו הערות רבות לתכנון שלא יושמו בתכנית ולא תוקנו ולכן ההמלצה כוללת שינויים משמעותיים ביחס לתכנית שעמדה בתנאי סף כמפורט להלן:
2. שטח התוכנית ממוקם לאורך צדו הצפוני של רח' צביה ויצחק המשמש מעבר וחיבור מהותי בין השכונה הבנויה לשטחים הפתוחים במעלה השוליים הדרומיים של אגן נחל כוס המהווה חלק משטח אתר טבע עירוני. התוכנית מציעה בינוי של 4 מגדלים ע"ג קומות מסד ובכך חוסמת את הנצפות אל אתר בעל חשיבות ערכי טבע גבוהים ומציעה כביש גישה לכלי רכב במקום מעבר משמעותי להולכי הרגל ולרכבי האופניים, במסגרת תאומי התכנון לתוכנית הובהר הצורך והחשיבות של קישוריות והזמנת מבקרי האתר והשכונה כולה לשטחים הפתוחים, בהמשך לכך יש לתקן את התוכנית:
3. על מנת להותיר מבטים פתוחים וכניסה רחבה ומשמעותית אל השטחים הפתוחים שהם גם אתר טבע עירוני וייצירת המשך טבעי של הוואדי לכביש, יש לשנות את התכנית באופן שתציע חיבור של

השטחים הפתוחים בכניסה רחבה עד לכביש.

יש להציע מפתח כניסה משמעותי לאתר טבע עירוני מצפון באמצעות תכנון בין היתר שביל נגיש, מזמין ומשמעותי להולכי הרגל ורוכבי האופניים מרח' צביה ויצחק אל אתר הטבע ולא דרך כביש גישה אל החניה כפי שמוצע. מפתח הכניסה יתוכן בדופן הדרומי של התכנית בסמוך למתחם אלי"ן באופן שיאפשר נגישות מיטבית לשטחים הפתוחים.

4. כדי לשמור על הפתיחה כאמור, הבינוי המוצע ב-4 מגדלים יצומצם ל-3 מגדלים בלבד ללא קומות מסד שאינם אופייניים לאזור זה ויחסמו את הנוף המרהיב לכיוון צפון הצופה אל כל העיר, מרחק בין מגדלי המגורים לא יפחת 20 מ' לפחות. קווי הבניין יסומנו כקו בניין אפס כלפי רח' צביה ויצחק, 3 מ' צידי ו-5 מ' אחורי.

5. הבינוי המוצע כולל קומות חניה מעל לקרקע בחזית האחורית – אין כל סיבה תכנונית להציע בתכנית חדשה קומות חניה מעל למפלסי הפיתוח של הפארק מצפון – יש לתקן את כל מסמכי התכנית באופן שבקומות אלה יוצעו שימושים של מסחר ומשרדים ולא קומות חניה – כל מקומות החניה יהיו תת קרקעים או בעורף של השטחים הציבוריים על יד ניצול של הפרשי הטופוגרפיה במגרש.

6. התכנית מציעה הרחבה של שטח חום גדול (גבעת חזני) ממזרח על יד הרחבה קטנה של השטח לצורכי ציבור על שטח לא אפקטיבי המאופיין בטופוגרפיה תלולה מאד יש לבטל את ההרחבה המוצעת עבור בנייני ציבור ולצמצם את הקו הכחול של התוכנית מגבולה המזרחי ולהוציא מחוץ לתחום התוכנית חלק מהשטח המאושר בייעוד בנין ציבורי. בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, מוצע ולהשאירו בייעוד שצ"פ, השטח החום הצמוד הוא גדול ומשמעותי והעירייה מגישה עליו תכנית להעצמת זכויות ושימושים.

7. לאור ההתחדשות העירונית המקודמת בשכונה בתכנית רבות ולצורך יצירת תועלת ציבורית משמעותית, יש לקבוע כי מגדל אחד מוך השלושה יהיה מיועד לדיור להשכרה לטווח של 20 שנה לפחות.

8. יש לצמצם את הפגיעה בשטחים הפתוחים ככל הניתן ולהותירם מזמינים ואפקטיביים ורציפים למבקרי המקום, אי לכך, יש לבטל את מעבר הגישה לרכב ע"ג השצ"פ המאושר מצפון עבור חניה למבנה מתחם אלי"ן הממוקם בגבול מזרחי בסמיכות לתוכנית ואת המעבר לרכב מהשצ"פ לטובת גישה לבניין בית הכנסת ברח' דגן. – יש לפתח את השטחים הציבוריים בצורה מיטבית והתכנון המוצע הקוטע תכנון זה על ידי מעבר רכבים הוא אינו אפקטיבי ופוגע ברציפות של השטחים הציבוריים.

9. יש לציין כי המעבר המוצע לכיוון בית הכנסת הוא מיותר לחלוטין מכיוון שיש נגישות לבית הכנסת מרחוב רחוב דגן ואין כל הצדקה לייצירת גישה נוספת דרך השטחים הפתוחים.

10. לעניין הנגישות למתחם אלן – מדובר במוסד חשוב ויש למצוא פתרון ראוי לנגישות לבניין ולפריקה וטעינה שלא דרך השטחים הפתוחים מרחוב צביה ויצחק או קביעת זיקת הנאה בפרוייקט לצורך נגישות חלק האחורי של המגרש עבור פריקה וטעינה.
11. לאור זאת אין גם צורך בהגדרת מגרש 701 בייעוד ש לכביש ציבורי- יש לבטלו ולצרף אותו למגרשים הסחירים.
12. בתחום מגרשי המגורים, יש להציע היקף של 25% שטחי תעסוקה בהתאם למדיניות.
13. תמהיל יח"ד: יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות קטנות ששטחן לא יעלה על 55 מ"ר. בהמשך לאמור, ועל מנת לאזן את תמהיל יח"ד, תתווספה עד 10% למספר יח"ד, וזאת ללא שינוי שטחי הבנייה או מספר הקומות המוצע בתכנית.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

14. הקצאות מבונות: בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, יש להקצות במגרשי המגורים שטחים ציבוריים מבונים ע"פ הפירוט הבא:
- א. אשכול של 3 כיתות מעון יום בשטח בנוי של 147 מ"ר לכל כיתה, סה"כ 441 מ"ר בנוי, וכן חצרות צמודות בשטח כולל של 305 מ"ר - 60 מ"ר חצר לכיתת תינוקות, 110 מ"ר חצר לכיתת פעוטות, ו-135 מ"ר חצר לכיתת ילדים. לפי הנחיות משרד הבריאות, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. יש לוודא שחצרות המעונות המוצעים מספקים מבחינת שטחם ומבחינת צורתם.
- ב. שטח בנוי עבור 4 כיתות גן ילדים, בגודל 130 מ"ר כ"א עם חצרות צמודות בגודל 175 מ"ר כ"א. סה"כ שטח בנוי של 520 מ"ר לכיתות הגן ו-700 מ"ר חצרות.
15. שטח בנוי בגודל 490 מ"ר עבור בית כנסת.
16. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים הנ"ל – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י מנהלת המח' לתכנון מבני ציבור.
17. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.
18. ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה ייחוד השטחים הציבוריים בתחום הבניינים לרשות המקומית ותיכנונם כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה.
19. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע בבניין הנדון.
20. 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".

איכות הסביבה:

21. בהתאם לחו"ד מח' איכות הסביבה יש לתקן את מסמכי התוכנית על פי הפירוט הבא:

- א. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המוצעים, יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
- ב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה B. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
- ג. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים-להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, וכו' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
- ד. תנאי להפקדת התוכנית יהיה עיגון הוראות לניהול מי נגר בתקנון בתיאום מול מח' איכות הסביבה.
- ה. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור המח' לאיכות הסביבה לשימושים עבור המסחר.
- ו. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
- ז. 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.
- ח. 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.
- ט. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.
- י. כתנאי להפקדת התוכנית יש להשלים את המסמך הסביבתי לעניין הרוחות ואת נספח ניהול מי נגר בתיאום מול מח' איכות הסביבה ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם להנחיות.
- יא. תנאי להפקדת התוכנית יהיה תיקון נספח הבינוי בתיאום מול מח' איכות הסביבה.

תנועה וחניה:

9. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברח' צביה ויצחק.
10. לאור הקירבה לציר הרק"ל, ניתן לאפשר הפחתה בתקן החנייה עבור המגורים ליחס של 1:1 ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, בתחום מגרשי המגורים, יש לקבוע הקמה של חנייה נוספת בהיקף של 10% מסך יח"ד לטובת חניות אורחים אשר לא יוצמדו ליח"ד, כמו"כ בהמשך לסעיף ביטול גישת כלי רכב ע"ג השצ"פ יש להציע פתרון חניה בתחום התוכנית למתחם אלי"ן הסמוך כאמור לעיל.

עצים:

11. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
12. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.
13. 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' לגינן).
14. יקבע בהוראות התוכנית כי על כל עץ בוגר המוצע לכריתה יוצע פיצוי נופי בתיאום מול מח' גננות.

תשתיות:

15. 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.
16. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
- כללי:**
17. בסעיף 7.2 בהוראות התכנית, יש לקבוע כי תוקף התכנית יהיה 7 שנים מיום אישורה.
18. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר יהיה הגשת תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת תכנון מפורט של שער/מפתח הכניסה לרבות תכנון שבילי גישה להולכי הרגל ורוכבי האופניים אל האתר העירוני לאישור מח' שפ"ע.
19. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.

20. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' הקומות וקווי הבניין.
21. מפלס הכניסה הקובעת יתוכנן בהתאם למפלס הרחוב. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר.
22. יש לקבוע כי תנאי לטופס אכלוס מבני המגורים יהיה ביצוע פיתוח עבודות בתחום השצ"פ בהתאם לאישור מח' שפ"ע בפועל.
23. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבנות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
24. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
25. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
26. הכניסה מהמרחב הציבורי אל הפונקציות השונות במתחם, תהא כניסה נגישה.
27. לאורכן של חזיתות, בהן מתוכננת כניסה אל חניון תת-קרקעי, תהא מדרכה רציפה.
28. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
29. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
30. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למפלס הכניסה הקובעת.
31. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
32. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן. לא חושב שסעיף זה רלוונטי בתכנית בקנה מידה זה. נושא זה יתואם מול אדריכל העיר.
33. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות,
34. היות וחלק מהקרקע הופקעה ורשומה על שם עיריית ירושלים יש לערוך את התכנית כתכנית איחוד וחלוקה ולצרף נספחים בהתאם.
35. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות. הערה:
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התוכנית:

1. בהוראות התוכנית, סעיף 5, יש לתקן את סך השטח השירות הכולל לתא שטח 202 ולתקנו ל-13,800 מ"ר

2. בהתאם לחוו"ד מידע תיכנוני, יש לתקן בתקנון בסעיף 1.5 את מס' חלקה 5 בגוש 30943 ל-8 וכן בתשריט את מס' חלקה 5 ל-8 בגוש 30493 ואת הקו הכחול שיש במדויק על נק' גב' 117 שבתצ"ר 1141/2011 ושלא יחדור לגוש 28109.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
לאה הלל			

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1250729
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אל עמי ייזום והשקעות ובניה בע"מ
עורך התכנית :	בוטבול אבירם
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	12/05/2024
כתובת	אורוגואי 3 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	128	כן
30413	129	כן
30413	123	כן

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

תוכנית לתוספת אגף ותוספת יח"ד למבנה קיים כדלהלן
1. שינוי יעוד מאזור משולב מגורים ומסחר, מסחר ודרך מאושרת למגורים מסחר ותעסוקה ומסחר ומשרדים.
2. קביעת שטחי בניה על סך 24,895 מ"ר מתוכם למגורים בתא שטח 1 : 9,336 מ"ר עיקרי ו-3,157 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-7,632 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת למסחר ותעסוקה בתא שטח 1 : 1,954 מ"ר עיקרי ו- 512 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-204 מ"ר עיקרי מתחת למסחר ומשרדים בתא שטח 2 : 1,537 מ"ר עיקרי ו- 266 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-50 שרות מתחת- מה ההבדל בין תעסוקה למשרדים?
3. קביעת מספר יח"ד ל- 168 יח"ד תוספת 44 יח"ד
4. קביעת מספר קומות ל- 17 מעל הכניסה הקובעת ו- 6 מתחת. תוספת של 6 קומות ואגף חדש בגובה של 5 קומות
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
6. קביעת הוראות בדבר תנאים להיתר בניה ולמתן תעודת גמר

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים מסחר ותעסוקה	168	1,672	77.83	907% בניה לא כולל שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת
מסחר ומשרדים		476	22.17	379% בניה
				15,163
				1,803

סה"כ	2,148	100	16,966	
תיאור המצב הקיים				
מבנה מגורים רחב מימדים בין רחוב גולמב למרכז מסחרי של קריית יובל. כניסה לחניון מרחוב גואטמלה וכניסה נוספת מרחוב גולמב. כניסה להולכי רגל ממפלס הרחבה של המרכז המסחרי דרך גשרון. לכיוון רחוב גולמב הבינוי מעל 3 קומות חניון מעל הקרקע עם פתחים לכיוון הרחוב, באזור בין הבינוי לרחוב קיים שטח לא מפותח				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
- תוכנית 2535 מסמנת במקום מגרש 2 ביעוד אזור מסחרי עם שטחי בניה של 3,500 מ"ר מעל חניה תת קרקעית ציבורית 5074 משנת 1998 קובעת יעוד אזור משולב למגורים ומסחר ודרך חדשה לחלקה מרחוב גולמב ברוחב 9 מ'. סך שטחי בניה 16,002.5 מ"ר מתוכם למגורים 6,480.5 מ"ר עיקרי ו- 1,048 מ"ר למסחר ו- 1,107 מ"ר שרות מעל מפלס 0.00. 7,367 מ"ר שרות מתחת, חניון ציבורי מנוהל ומתוחזק ע"י מגיש התוכנית, 124 יח"ד ב 11 קומות מעל 6 קומות חניון ושטחי שרות- החניון הציבורי לא פועל עד היום למרות מצוקת חניה משמעותית במרכז המסחרי ראשי של השכונה. 317354 משנת 2017 נגזזה – תוכנית לתוספת יח"ד, קומות והגדלת שטחי בניה ל-963.3% הומלץ לדחות על ידי הוועדה המקומית מאחר וכבר במצב קיים הבניין הינו בנפח גדול על תכסית כמעט מלאה ותוכנית המוצעת חורגת ממדיניות תוכנית מתאר- הוועדה המחוזית החליטה:				
1. הועדה קיבלה עדכון מעורך התכנית, אשר הסביר לוועדה כי בשלב זה, הם נמצאים בבדיקה ראשונית וידוע להם כי קק"ל הוא המחזיק בחלקה 129 ביעוד מסחרי, וכי על פי חוות דעת יועץ משפטי, הוא סבור כי ניתן למצות הליך תכנוני אשר יצרף את חלקה 129 לתחום התכנית. 2. יו"ר הוועדה הבהירה כי אנו נמצאים בדיון להפקדה, ובשל כך בשלב זה לא ניתן להסתפק רק באמירת כלליות. בעקבות הסברי יו"ר הוועדה, הודיע יזם התכנית כי הוא מבקש בשלב זה למשוך את התכנית על מנת להכין תכנית חדשה משותפת לו ולקק"ל. תכנית שכזו תוכל להציג הצעה אשר תיצור מרחב ציבורי ומפתח פעיל כלפי רחוב גולמב, כמו גם טיפול במופע רמפות החנייה הנצפות כיום. 3. יצוין כי תכנית חדשה אשר תוגש, צריכה להראות מעבר ושטח ציבורי בהתאם אשר משרתים את עקרונות תכנית האב ולהציע בתכנית בינוי שיוצר דופן פעילה כלפי שדרת גולמב, ניתן שתכלול אף שימושים מסחריים בהיקף קטן. 4. בנוסף התכנית החדשה שתוגש צריכה לתת מענה למקומות החנייה אשר אמורים היו להיות מועברים לעירית ירושלים. 5. תכנית חדשה, ככל שתוגש, צריכה להיות בתיאום עם מהנדס העיר והוועדה המקומית.				
בעקבות כך היזם פנה לרשות מקרקעי ישראל והכליל במסגרת התכנית את המגרש הפונה לציר רכבת הקלה והתכנית מציעה אגף חדש שמסתיר את קומות החנייה שמעל לקרקע ומייצר חזית פעילה לרחוב, שימושי תעסוקה וצורכי ציבור וגם מעבר מכני שיחבר בין המלסיף ויגביר את הקישוריות בין ציר הרכבת למרכז המסחרי של השכונה.				
היתרים:				
1988/0139.7 משנת 1999 היתר למבנה לפי תוכנית 5074 שטח עיקרי של 7511.23 מ"ר ושרות של 9,769.22 מ"ר ב- 9 קומות מגורים (12 יח"ד בקומה טיפוסית סביב פטיו הפתוח לשמים מעל 2				

קומות מסחר ו- 6 קומות חניה מתחת. מרחוב גולומב קומות 3 חניון מעל הקרקע			
1988/0139.8 משנת 1999- היתר שטח עיקרי של 7519.98 מ"ר ושרות של 10,053.99 מ"ר ב- 9 קומות מגורים (12 יח"ד בקומה טיפוסית סביב פטיו פתוח לשמים מעל 2 קומות מסחר ו- 6 קומות חניה מתחת. מרחוב גולומב קומות 3 חניון מעל הקרקע 1988/0139.9 משנת 2000 לצובר גז 2000/0822.01 משנת 2000 פיצול היתר עבור קומות מגורים וקומות חניון למעט שתי קומות מסחר 2000/0822.02 משנת 2001 תוכנית שינויים בקומת חניון עליונה במפלס 3.3- 2000/0822.03 משנת 2002 חיפוי טיח בחזית מפון מערבית ומעבר זמני בחזית דרום מערבית לא אושר 2000/0822.06 משנת 2016 בניית מרפסת בקומה חמישית מחוץ לקו בניין – החלטת וועדה לדחות את הבקשה			
עבירות בניה :			
2017/7929 בנייה בסטייה מהיתר – תיק נסגר			
2020/3139 בנייה ללא היתר – תיק נסגר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מה. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני			
מו. התייחסות לתבנית הבנייה – עד 6 קומות			
מז. תכנית שכונתית- לפי תוכנית אב יובלים גנים נכלל בפרויקטים מיוחדים – D לשדרוג מרכז מסחרי			
קרית יובל תוך הרחבת מדרכה ברח' גולומב ל- 5 מ' ויצירת כניסה למרכז מסחרי דרך בניין היושב על הרחוב. המגרש מצוי גם על ציר רכבת קלה- הקו הסגול המצוי לקראת מתן תוקף.			
מח. תקן חנייה עירוני- גבוה, קו רק"ל עתידי ברחוב גולומב (קו סגול)			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	לא	400 מ"ר בהרחבה לכיוון גולומב לצורכי תרבות קהילה וחברה
עתודות / אחר	כן		חניון ציבורי לפי תוכנית מאושרת מספר 5074

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 2. הערות המחלקה מתייחסות למונה הדפסה 4 של הוראות התכנית ולמונה תדפיס תשריט 4 3. התכנית מבקשת הוספה של 6 קומות (5 קומות מגורים ועוד קומה טכנית) לבניין קיים בעל 11 קומות, ובנוסף מבקשת התכנית הרחבה של 5 קומות (3 תחתונות ו 2 עליונות) למטרת מסחר ומשרדים על רח' גולומב. 4. תנאי להפקדת התכנית 5. יש לבצע מסמך מיקרו אקלים בשלב התבע, על התכנית לבדוק את השפעות משטר הרוחות הנוגע ליעודים ולשימושים המתקיימים בבניין ובסביבתו, בנוסף יש לבדוק את השפעות ההצללה של התכנית הנ"ל על המבנים והמרחב הציבורי מסביב לתכנית. 6. לא צורף סקר עצים למסמכי התכנית, יש להגיש סקר עצים הבודק את חשיבות וכדאיות העצים בשטח התכנית. 7. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל מפלסי הגג בתכנית יהיו גג מועיל וישמשו עבור גג חיי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גג חיי וירוק. 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין במגרשים הפרטיים בלבד, בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 10. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 11. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 12. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 13. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר והמשרדים יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 14. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 15. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע. בברכה, איתמר כהן
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עירייה	מונה תדפיס הוראות 4 מונה תדפיס תשריט 4 הוספת זכויות בנייה אורוגוואי 3 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 128//30413 בוצעה הפקעה לפי סעיפים 5 ו7 מכח תב"ע 5074. הדרך משמשת

ככניסה לחניון. הערות הנכסים 1. ככל ומוסיפים זכויות מסחריות בגוש/ חלקה 30413/128 יש לבוא בדברים עם המינהל. 2. במידה ותדרשנה הפרשות מבונות בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון, יהיה צורך לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם ע"ש העיריה.	
מדובר ב כ 168 יח"ד אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת : 1. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט. 2. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. 3. יש לפתח מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 4. יש לעשות עמדות טעינה לרכב חשמלי בחניות הבניין. 5. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 6. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
תוכנית 1250729 מוצע תוספת 5 קומות + קומה טכנית ויציאה לגג לבניין קיים בעל כ- 11 קומות רח' אורוגואי 3. התוכנית מבקשת בנוסף גם תוספת שטחים לקומות קיימות, הוספת חזית מסחרית לרח' גולומב ושדרוג חזיתות היום קיים במבנה חניון ציבור אשר נעול ואינו משרת את הציבור- יש לפתוח את החניון הקיים באופן מידי וזה תנאי של המחלקה לקבלת חו"ד הערות לתוכנית : 1- תכנון החניון הפנימי אינו מקובל ואינו תואם להנחיות התכנון , בנספח מוצע 6% עבור הרמפה המשופעת במקומות שיש תכנון לחניה בדפנות הרמפה המשופעת . הנ"ל אינו תואם את הנלחיות התכנון ועולה על השיפוע המירבי המותר בהן. 2- לא מאושרת כניסה לחניון מרח' גולומב !! רק יציאה יש להראות את המימשק בין החניון לרחוב הציבורי , בקומת 6- איך ההסדר המוצע ? להציג בצורה ברורה ומלאה . 3- בנספח סומנו עננים לתיקון , יש להגיש נספח תנועה לאחר תיקון ההערות ותיאום הנושאים בין היועצים . 4- יש לתאם את נספח התנועה עם תוכנית אב לתחבורה לעניין מעבר הרכבת הקלה קו סגול , בציר גולומב . 5- יש להציג את הסדרי התנועה במערכת הדרכים מסביב למתחם הפרויקט, להציג מצב קיים ולהציג חיבור למצב הפעלת הרכבת קו סגול. חשוב להראות ולהציג שני מצבים בנספח התנועה . 6- חסר תרשים סביבה / מראה מקום בנספח התנועה .	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה

7- חסר רוזטות בנספח התנועה 8- חסר מקרא בנספח התנועה 9- חסר סימון קווי זכות הדרך 10- נספח התנועה תריך להיות מתוכנן וחתום ע"י יועץ תנועה 11- יש לתת פתרון לרכב תפעולי בגבולות המגרש הערות לתקנון : 1- בסעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166ב' בכפיפות 2- בסעיף 1.7 יש להוסיף את נספח התנועה כמנחה 3- בסעיף 1.8.4 יש להוסיף את פרטי יועץ התנועה	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1250729 – רח' אורוגואי 3, קרית היובל כללי - מדובר בתכנית המבקשת לשנות יעוד מאזור מסחר עם מגורים שנקבע בתכנית 5074 ואזור מסחרי שנקבע בתכנית 2535 לאזור מגורים ומסחר ומשרדים. התכנית חלה על חלקות 123,128-129 בגוש 30413, מדובר בגוש מוסדר וחלקה 123 רשומה כבית משותף. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה על חלק מתחום התכנית ולאחד את תא שטח 2 ו 3 לתא שטח אחד. איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. – יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (חלקות 128 ו 129). יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים זאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר. 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 :	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- בחלקות 123,128-129 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 869/2005 הרשומה מתאריך 27.08.2006. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות במפת המדידה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר זו. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
1. מיקום התכנית : רחוב אורוגואי 3 קריית היובל. גוש 30413, חלקה: 123,128-129. שטח : 2.1 ד'. 2. מצב סטטורי : התכנית מבקשת לשנות את תכנית 5074, ולהחליף את תכנית 2535. - מצב קיים : המגרש מכיל בניין קיים בעל 2 קומות מסחריות ממפלס הכניסה הקובעת מהמרכז המסחרי מרחוב אורוגואי, 9 קומות מגורים מעליהם עם גג שטוח ו 6 קומות חניה מתחת עם יציאה גם לרחוב גולומב. סה"כ קיימות 124 יח"ד. במסגרת תב"ע 5074 נקבע כי יבנה חניון ציבורי שישמש את באי הסביבה והמרכז המסחרי. חניון זה נבנה אך יזם התכנית, שהוא גם מגיש תכנית זו, לא פתח אותו לרווחת הציבור עד היום. זאת בניגוד מוחלט להוראות התב"ע וההסכמים שנערכו עם העירייה. 3. תיאור התכנית : התכנית מבקשת הוספת 5 קומות מגורים למבנה הקיים. בנוסף מבוקשת גם תוספת שטחים לקומות קיימות, הוספת חזית מסחרית לרח' גולומב ושדרוג חזיתות. תוספת של 44 יח"ד. סה"כ 168 יח"ד. אין התייחסות לכך שקיים במבנה חניון ציבורי אשר סגור לציבור בניגוד לתב"ע. 4. מצב מוצע : - הרחבת זכויות בנייה והוספת 5 קומות מגורים, הרחבת 6 קומות תחתונות עבור שטחי מסחר ומשרדים. - שינוי ייעוד הקרקע מאזור משולב למגורים ומסחר למגורים ומסחר. - תוספת של 44 יח"ד. סה"כ 168 יח"ד - קביעת מספר הקומות ל-17 מעל מפלס הכניסה הקובע ו- 6 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובע. סה"כ 23 קומות ממפלס רחוב גולומב. 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : - על פי הערכת צוות הבקרה של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ - 8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח לתהליכי התחדשות עירונית, ובנייה חדשה, המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. - מפרוגרמה לשכונת קריית היובל, אשר הוכנה במחלקתנו ונמצאת במעקב מתמיד, עולה כי באזור זה של השכונה, יש צורך במענה בין היתר עבור צרכי תרבות, חברה, קהילה לצד צרכים נוספים הדורשים מענה גם כן (וחלקם צפויים לקבל מענה בתכניות נוספות בסביבה). - במסגרת התכנית המאושרת, מספר 5074, נקבע כי יבנה חניון ציבורי לרווחת התושבים, אולם חניון זה נותר סגור עד היום מבלי לאפשר גישה לציבור כפי שסוכם. כעת בתכנית המוגשת מוצע תוספת זכויות ובנייה וזאת מבלי להתייחס לכך שלא נפתח החניון הציבורי כפי שסוכם. יש להתנות קידום תכנית זו בפתיחת החניון הציבורי כפי שנדרש בעבר. כמו כן גם בחוות הדעת של אגף תושיה מצוין כי "קיים במבנה חניון ציבור אשר נעול ואינו משרת את הציבור- יש לפתוח את החניון הקיים באופן מידי וזה תנאי של המחלקה לקבלת חו"ד". - כפי שציינו, באזור התכנית בפרט, נמצאות בהליכי תכנון מתקדמים ומאושרות מס' תכניות לפינוי בינוי ובאזור צפויה תוספת ניכרת של יח" כל תכנית נדרשת בהפרשה ציבורית כמענה לתוספת יח"ד. לאור נתוני התכנית ותוספת יח"ד המוצעת, ובהנחה שאכן תוסדר פתיחת החניון הציבורי והיזם יקיים את הבטחות העבר, נדרשות הפרשות ציבוריות מבוטות כדלקמן :	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- הפרשה מבונה בגודל של כ- 400 מ"ר, בחלק שמוצע להרחבת הבניין לאורך חזית רחוב גולומב. שטח זה ישמש עבור צרכי תרבות, קהילה וחברה, כגון אולם רב תכליתי, חדרי חוגים והרצאות, ויאפשר פעילויות שונות ומגוונות לאורך שעות היום. - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	בינוי מלווה רחוב עם מעבר ציבורי בין רחוב גולומב למפלס עליון של רחוב אורוגואי	תכנית ואחוזי בניה חריגים
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		לא מוצעות הפרשות ציבוריות כנדרש
תשתיות ותחבורה:		חניון ציבורי לא פתוח
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במקום בנוי מבנה מכח תוכנית מאושרת מספר 5074 שמכוחה נבנה הבניין, התכנית קבעה בין היתר חניון ציבורי הפתוח לקהל הרחב מנוהל ומתוחזק ע"י מגישי התוכנית. חניון זה מעולם לא נפתח. תנאי להפקדת התוכנית המוצעת יהיה פתיחת החניון בתיאום עם אג"ף תושייה, בנוסף ככול ויש אפשרות מבחינת יזם התכנית להגדיל את החניון הציבורי יש להציע זאת במסגרת התכנית, יש להציע בכל מקרה חיבור בין החניון הציבורי למפלס העליון של המרכז המסחרי.
2. יש לקבוע בתוכנית הפרשות מבונות עבור שטח ציבורי בגודל של 400 מ"ר בחלק שמוצע להרחבת הבניין לאורך חזית רחוב גולומב. שטח זה ישמש עבור צרכי תרבות, קהילה וחברה, כגון אולם רב תכליתי, חדרי חוגים והרצאות, ויאפשר פעילויות שונות ומגוונות לאורך שעות היום. בתיאום עם מדיניות תכנון תנאי לטופס 4 של הבניין יהיה השלמת הבנייה של השטח הציבורי.

3. השטח הציבורי ייוחד לרשות המקומית במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף נכסים.
4. הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין
5. יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים
6. התוכנית מציעה חיבור בין שני הבניינים בקומות המסחר – יש לערוך את התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה בתיאום מחלקת מידע תכנוני או לחילופין לקבוע קוו אפס משותף ללא פתחים בין הבניינים.
7. הכניסות לבינוי המוצע יוצעו ללא מדרגות ובתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת
8. יש לפתור הפרשי גובה בין הבינוי המוצע לרחוב גולומב באמצעות טיפול נופי ללא קירות תמך.
9. התוכנית מציעה בינוי של אגף חדש בצמוד לרחוב גולומב בגובה 5 קומות עד מפלס מגורים מבנה קיים, אין להציב מתקנים טכניים על גג אגף חדש על מנת לא לפגוע במגורים הסמוכים וכן יותר שימוש בגג או בחלק ממנו ליח"ד במפלס זה.
10. חזית מסחרית לרחוב גולומב תצומצם בהתאם לסעיף 2 בחו"ד זה
11. יש להגדיל את רוחב האפקטיבי של המדרכה ברחוב גולומב ל-3.5 מ' מינימום ולסמן בזכות דרך
12. יש לקבוע בהוראות כי תנאי להיתר בניה יהיה קיום מעבר ציבורי מכני בין רחוב גולומב למפלס כניסה ברחוב אורוגאי.
13. יש לסמן בתשריט עצים הסמוכים לגבול התוכנית לשימור בהתאם לסקר עצים
14. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
15. התוכנית המוצעת מציעה בינוי של אגף חדש בצמוד לחזית הצפון מזרחית שבחלקה התחתון ישנם פתחים לאורור חניון. בנספח בינוי מסומן פיר אורור חניון בתחום הבינוי החדש בלבד עד לקומת מגורים קיימת במפלס +6.67. יש להראות בתוכנית היתכנות למעבר פתחי פליטת האורור המאולץ מחניון מעל גג המבנה, לפי סעיף 6.1 י בהוראות התוכנית.
16. יש לתקן את נספח תנועה לפי חו"ד תושייה.
17. חיבור החניון לרחוב גולומב ישמש ליציאה מהחניון בלבד.
18. תוכנית מציעה זיקת הנאה למעבר רגלי לאורך חזית דרום מזרחית יש לסמן שטח זה ביעוד מעבר.
19. בתא שטח 1 יש לסמן קו בניין לפי קונטור בינוי קיים
20. קו בניין בתא שטח 2 ו-3 זהה לקו בניין עילי ותת"ק, יש לתקן נספח בינוי בהתאם ולתאם בין תוכניות
21. שלביות ביצוע- שלב ראשון הקמת אגף חדש כולל מעבר ציבורי שלב שני תוספת קומות, כל שלב יתבצע בהינף אחד. יש לעדכן הוראות תוכנית בהתאם.
22. יש להטמיע את חו"ד של מחלקת איכות הסביבה ולערוך בחינה מיקרו אקלימית לרוחות והצללה ודוח אקוסטי לבחינת מפגעי רעש מהכביש למשרדים, מסחר ומבני ציבור.
23. יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטייה נכרת

24. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, חח"י, מחלקת היטל השבחה, תוכנית אב לתחבורה.

25. 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.

26. 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.

27. 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.

28. עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל			

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1291459
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	חסיין פואד
עורך התכנית :	יונס מאיכל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	02/06/2024
כתובת :	אל צפא, בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30282	3	לא

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

מטרת התכנית :
הכשרה בנייה ללא היתר, תוספות קומות ויח"ד.
עיקרי הוראות התכנית :
1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 למגורים ב'.
2. קבעת שטחי בנייה המרביים לסה"כ 2,662 מ"ר מתוכם, בת"ש 1 : מעל הכניסה הקובעת- 1,133 מ"ר עיקרי ו-136 מ"ר שירות ומתחת לכניסה הקובעת- 160 מ"ר שירות. בת"ש 2 : מעל הכניסה הקובעת- 1,103 מ"ר עיקרי ו-130 מ"ר שירות ומתחת לכניסה הקובעת- 1,103 מ"ר עיקרי ו-130 מ"ר שירות.
3. קביעת הוראות בינוי למגורים.
4. קביעת מס' יח"ד מירבי ל-18 יח"ד. מוצע תוספת של 10 יח"ד. יצוין כי עפ"י טבלה 5 בהוראות התכנית מוצעים 19 יח"ד.
5. קביעת מספר הקומות- בת"ש 1 : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. בת"ש 2 : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת.
6. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בגין הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	18	1,389.93	100	180% בנייה מרבי.
סה"כ		1,389.93	100	
תיאור המצב הקיים				
בת"ש 1 הצפוני קיים מבנה בן 3 קומות ובת"ש 2 הדרומי קיים מבנה בן 3 קומות כלפי החזית הקדמית ו-2 קומות כלפי החזית האחורית.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 3488 החלה בתחום התכנית בנדון קבעה את ייעוד הקרקע לאזור מגורים 5- בינוי עד 2 קומות, 50% בנייה מרבים.				
בשנת 2023 קודמה תכנית מס' 976951 קודמה בתחום ת"ש 2 בשנת 2023, התכנית הנ"ל נגנזה בתאריך 17.03.24 בשל אי מילוי תנאים להפקדה.				
בשנת 2017 קודמה תכנית מס' 572131 בתחום התכנית בנדון, התכנית הנ"ל נגנזה בשנת 2018 בשל אי עמידה בתנאי סף.				

היתרים : בת"ש 1 : ניתן היתר מס' 1988/0861.01 משנת 1994 עבור הקמת מבנה בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית עילית המוצעת כחניה ושטחי שירות נוספית. סה"כ 4 יח"ד. בת"ש 2 : ניתן היתר מס' 1995/922.00 משנת 1996 לטובת מבנה מגורים בן 2 קומות. כל קומה 2 יח"ד. סה"כ 4 יח"ד. לחזית אחורית- 2 חללי מחסנים קטנים.			
עבירות בניה : נעשו מס' עבירות בנייה בתחום התכנית בנדון המוצעות להכשרה במסגרת התכנית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מט. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני. נ. התייחסות לתבנית הבנייה – בינוי עד 6 קומות. 200-240 אחוזי בנייה. תוספת 2 קומות על הקיים. נא. תכנית שכונתית – תכנית אב לשכונת בית צפפה. בינוי עד 5 קומות , 180% בנייה. נב. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		שטח התכנית נמצא בסמיכות לדרך פרברית מהירה.	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	מענה פרוגרמטי לתוספת יח"ד המוצעות בתכנית יינתן ברמת השכונה
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 7 תוספת בנייה מעל בניינים קיימים בשכונת בית צפפה. בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30282/3 בבעלות פרטית. הערות הנכסים

1. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. במידה ותדרשנה הפרשות מבונות הן תיוחדנה לרשות המקומית ותרשמנה על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף. 2. התכנית מציעה דרך משולבת. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי רישום, תנאי להיתר והחלפת נוסח הפקעה ע"פ הנוסח מטה: תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר. חלוקה ו/או רישום 1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. 2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1291459 – בית צפפה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות למבנים קיימים והסדרת דרך גישה. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 3488 למגורים ב'. התכנית חלה על חלק מחלקה 3 בגוש 30282, מדובר בגוש מוסדר. יש לצרף נסח טאבו עדכני. בדיקה מול תצ"ר ומפת גוש: - בגוש 30282 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 3. - בחלקה 3 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 111/2010 הכשרה לרישום מתאריך 14.03.2010 אשר הוכנה בהתאם לתכנית 3488 וכן ביצעה חלוקה לפי פרק ד'. - בחלקה 64 הגובלת דרומית לחלקה 3 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2213/2017 הרשומה מתאריך 01/2024 הקבעה את הגבול הדרומי של חלקה 3. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש ולתצ"רים הנ"ל, החלוקה של תאי שטח 1 ו-2 תואמת לגבולות חלקות ארעיות [1] ו[2] שבתצ"ר 111/2010. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע -

	המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית מאפשרת ציפוף	חריגות בנייה מהיתר בנייה מאושר חריגה מקווי הבניין לפי המדיניות	התאמה לחזון העיר
-	-	כלכלת היישוב/ הרשות:
-	-	השפעות חברתיות:
מוצע פתרון חנייה בתחום התכנית	ביטול מקומות חנייה המאושרים בהיתר הבנייה	תשתיות ותחבורה:
גובה הבינוי תואם למדיניות		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- על מנת להסדיר את רח' א-סאפא ורח' אל ג'מעיה אל תחתא, הקו הכחול של התכנית יורחב בתיאום עם תושייה עד ליעוד הדרך והטיפול נופי המאושר במקטע הרחוב הדרומי, לצורך הסדרת כל הדרך הקיימת בפועל לשם כך הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.
- בשל הקרבה לדרך פרברית מהירה מתמ"א 1, יש לקבל הקלה מקווי הבניין של תמ"א 1.
-
- בת"ש 1 מוצע ביטול של 4 מקומות חנייה המאושרים בהיתר הבנייה בתחום קומת המרתף וזאת לטובת מחסנים קיימים המוצעים להכשרה. מאחר ומדובר בחנייה מסודרת ומקורה העדיפה על פתרון חנייה במתקני חנייה כפי שמוצע, יש להחזיר את המצב לקדמותו בהתאם למאושר בהיתר כתנאי להפקדת התכנית.
- יש להטמיע בהוראות התכנית את סעיפי החלוקה ו/או הרישום וסעיף ההפקעה בהתאם לחוות דעת אגף נכסים.
- יש לקבל את התייחסות ואישור אגף תושייה בנושא הסדרת הרחובות.
- תנאי להוצאת היתר בניה יהא רישום תצ"ר.
- תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות, איכות הסביבה, תברואה, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה ושפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת

התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הדיירים במבנים הקיימים ושליחת הודעות לבעלי העניין במגרשים המצרניים.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

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

הערות טכניות :
הוראות התכנית :
1. לפי בדיקה קיימת סתירה במס' יח"ד המוצעות בנספח הבינוי לבין מס' יח"ד המוצעות בטבלה שבסעיף 5, יש להתאים את מס' יח"ד בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

נספח הבינוי :
1. נראה כי קיימת אי התאמה ביחס לבינוי המוצע להכשרה והמסומן כמאושר בהיתר. נדרש לבחון זאת ולתקן בהתאם.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
כהן שלום		01/07/2024	

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1340843
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ח'דר משעל נציר
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	28/05/2024
כתובת	אלבירוני סמטה 4 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30611	103	לא

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

מטרת התכנית:

הכשרת בנין מגורים בן 6 קומות ותוספת שצ"פ ומתחתיו שתי קומות חניה תת קרקעיות.

הוראות התכנית:

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.
- קביעת שטחי הבניה הכוללים ל – 4,180 מ"ר, מתוכם 2,903 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 277 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו – 1000 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- הגדלת מספר יחידות הדיור מ – 8 יחידות דיור ל- 24 יחידת דיור.
- הגדלת מספר הקומות מ – 3 קומות וקומת חניה ל – 6 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת הוראות בגין פיתוח שטח ציבורי פתוח.
- קביעת הוראות בגין תכנון תלת מימדי בתא שטח מס' 401, לשצ"פ במפלס הרחוב ושתי קומות חניה תת קרקעית מתחתיו.
- קביעת הוראות בגין חניה פרטית מתחת לשטח ציבורי פתוח.
- קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.

10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
12. קביעת הוראות בגין אטימה של שטח בנוי ללא היתר עד הוצאת היתר בניה.
13. קביעת הוראות בגין הריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	24	1,298.21	79.93	3,180	245% בניה מירבי.
שטח ציבורי פתוח		326.03	20.07		
סה"כ		1,624.24	100		
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 6 קומות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 7459 שאושרה בשנת 2006. התכנית קבעה את הייעוד במגרש 23'ד' לאזור מגורים 1 מיוחד. אחוזי בניה של 75 אחוז נטו, שהם 973.50 מ"ר מרביים במגרש 23'ד', 3 קומות. 6 יחידות דיור לדונם. תותר תוספת של יח"ד לכל 200 מ"ר במגרשים מעל 1 דונם – במגרש זה 8 יחידות דיור.					
תכנית 1195213 מפברואר 2024 – נגזרה הכשרת בניין מגורים בן 6 קומות ושצ"פ המלצת הוועדה המקומית: להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:					
1. התכנית מציעה הכשרה של בניין שנבנה בניגוד להיתרי בניה שניתנו וכללו 3 קומות מגורים מעל קומת חניה תת קרקעית – בפועל הבניין שבנוי בחלקה הוא בניין הכולל 6 קומות עיליות ביחס לרחוב וכל שטח החלקה האחורי נחפר ומשמש כחניה חיצונית. 2. התכנית מציעה הפרשה של שטח ציבורי בחזית האחורית של החלקה שבפועל משמשת לחניה של הבניין- השטח הציבורי המוצע הוא 5 מטר נמוך ממפלס הרחוב והוא אינו אפקטיבי כשטח ציבורי פתוח מכיוון שאין לו נגישות לחלוטין. 3. על פי צילומי הבניין ספק גדול אם קומת החנייה שנקבעה בהיתר בנויה כחניה בפועל ונראה כי היא משמשת כקומת מגורים לכל דבר ועניין, אין כלל כניסה לרכב לקומה זו בניגוד להיתר הבניה, ולאור מפלסי קומה זו מעל הקרקע אין סיבה שתשמש כחניה. 4. לא ברור אופן חישוב השטחים המוצע בתכנית – 250 אחוז בדיוק בבניין הקיים ללא היתר, לא					

ברור היכן ממוקמים 430 מ"ר עיקרי המופיעים בטבלה מתחת למפלס הכניסה, ולא ברור איפה מחושבים שטחי שרות עבור החנייה המוצעת בתכנית. 5. בניגוד לסעיף 4.2.2-ב. החניה אינה תת קרקעית וקומת החניה המוצעת המציעה חניות כפולות לאותם יחידות דיור אינן מקובלות. 6. סעיף 4.1.2 עוסק בשטחי מרפסות מקורות – אך אלה אינן קיימות בסעיף 5 שקובע כי שטחי הבנייה יכללו שטחי מרפסות וכוללות את כל שטחי הבניה. 7. הבניין המוצע הוא בגובה 6 קומות בניגוד למסמכים הקובעים 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית. דיון בוועדה המחוזית: מגיש התכנית הודיע לוועדה כי הוא מושך את התכנית לפיכך התכנית נסגרת במערכת ומסתיים בה הטיפול.	
היתרים: בחלקה הוצאו 2 היתרי בניה – 10/411 ו 11/645 ההיתרים אישור 3 קומות מעל קומת חניה 9 יחידות דיור 11 מקומות חניה במפלס תת קרקעי – בפועל קומת החניה היא מעל לקרקע לחלוטין משני הצדדים לאור העובדה שכל השטח האחורי שהיה מפותח בהיתרי הבניה בצורה מדורגת נחפר כולו וגם בחזית הבניין לרחוב הקומה היא מעל לקרקע. בפועל כל החלק האחורי של הבניין נחפר ומשמש כחניה חיצונית.	
עבירות בניה: הבניין הקיים בשטח הוא בגובה של 6 קומות מעל לקרקע בניגוד להיתר שקבע שלוש קומות מגורים מעל קומת חניה תת קרקעית. כל החלק האחורי של החלקה נחפר בניגוד להיתר ומשמש כחניה פתוחה במפלס הנמוך בכ- 5 מטר מהרחוב הקיים בפועל.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
נג. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. נד. תכנית שכונתית: תכנית אב בית חניה ושועפאט – מגרש 1-2 דונם – 20 אחוז הפרשה בקרקע לצורכי ציבור משטח המגרש ועל השטח אחרי הפקעה- 250 אחוז מרבי ב- 8 קומות. נה. 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	ל"ר
אחרת	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 2 מונה תדפיס תשריט 2 תוספות בנייה על בניין קיים בבית חנינא בדיקת בעלויות ונכסים 30611/103 בבעלויות פרטיות, בוצעו מספר הפקעות 5 ו7 לא בתחום התכנית. הערות הנכסים 1. התכנית תכלול הוראות הפקעה, חלוקה ורישום כמפורט מטה: תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר. חלוקה ו /או רישום 1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. 2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. 2. סוג/ היקף ומיקום ההפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון.
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1340843 – בית חנינה

כללי - מדובר בתכנית המבקשת הכשרת בנין מגורים בן 5 קומות ושינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד שנקבע בתכנית 7459 למגורים ג' ושצ"פ.

התכנית חלה על חלק מחלקה 103 בגוש 30611, מדובר בגוש מוסדר.

יש לצרף נסח טאבו עדכני.

יש לבדוק עם אגף נכסים לגבי הפקעה בתחום תא שטח 401 והכנסת הוראות הפקעה לתקנון.

במידה ואגף נכסים יקבע כי מדובר בהעברה ללא תמורה יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולהכניס את ההוראות הבאות:

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 חולקו 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 ומפת גוש:

- בגוש 30611 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 103.
- בחלקה 103 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2233/2015 הכשרה לרישום מתאריך 22.06.2016, תצ"ר זו הוכנה בהתאם לתכנית 7459.

הקו הכחול מתבסס על חלקה ארעית [343] שבתצ"ר 2233/2015, מבדיקה שנעשתה הקו הכחול תואם לגבולות החלקה הארעית שבתצ"ר.

- 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 את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
תיק חוות דעת שמאים 2024/85 בית חנינא תוספת בניה על בניין קיים	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	עומדת במדיניות לעניין מספר הקומות ואחוזי הבניה.	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
מתחת לשצ"פ מוצע חניון	מוצע שטח ציבורי פתוח	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בשטח התכנית הוגשה בעבר תכנית 1195213 שהציעה הכשרה של בניין קיים למגורים בן 6 קומות שנבנה שלא בהתאם להיתר, קומת החניה המאושרת משמשת בפועל למגורים. הוצע שצ"פ בכ – 5 מ' מתחת למפלס הרחוב. התכנית הומלצה לדחייה בוועדה המקומית. עורך התכנית הודיע לוועדה המחוזית שהוא מושך את התכנית והתכנית נגזזה. כעת, מוגשת תכנית שמציעה הפרשה של שטח ציבורי פתוח בחלק הדרומי של המגרש, במפלס הרחוב, ומתחתיו מוצעות שתי

- קומות חניה פרטית. ניתן להכשיר את הבניין הקיים החורג מהיקפי הבניה המאושרים כיוון שמוצעת הפקעת קרקע כפי שנדרש ממגרשים ריקים מבינוי.
2. שטח ציבורי פתוח – תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.
3. חלק מהחניות המוצעות בתכניות החניה אינן תקניות. לא ברור אם ישנם רדיוסים מספיקים לגישה אל הרמפה שיורדת אל החניון. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור אגף תושייה לחניה המוצעת בתכנית.
4. התכנית מציעה שני מפלסי חניה פרטית מתחת לשטח ציבורי פתוח. מדובר בגוש מוסדר. יש לכלול במסגרת התכנית הוראות לתכנון תלת מימדי. יש לקבוע בהוראות התכנית שימוש לחניה פרטית מתחת לשטח הציבורי הפתוח בת"ש 401.
5. יש להוסיף שטחי בניה וקומות תת קרקעיות עבור החניה התת קרקעית מתחת לשצ"פ בתא שטח מס' 401, בטבלת זכויות והוראות בניה בתקנון. יש לסמן קו בניין תת קרקעי בתשריט.
6. יש לתקן את מספר הקומות המוצע בת"ש מס' 1 בטבלת זכויות והוראות בניה, לשש קומות מעל הכניסה הקובעת ושתי קומות מתחת לכניסה הקובעת.
7. סעיף 4.1.2 עוסק בשטחי מרפסות מקורות – אך אלה אינן קיימות בסעיף 5 שקובע כי שטחי הבניה יכללו שטחי מרפסות וכוללות את כל שטחי הבניה. יש להשמיט סעיף זה מהוראות התכנית.
8. יש לסמן ולקבוע הוראות להריסת גדרות שפולשות מתחום המגרש לתחום הדרך המאושרת בחזית הצפונית והמערבית, המצמצמות את השטח הפנוי למעבר הולכי רגל במדרכה.
9. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי.
10. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
11. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
12. תכנית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
13. 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.
14. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית המבנה הפונה לרחובות הראשיים, לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.
15. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
16. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים

הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.

17. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.

18. יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים הללו:

חלוקה ו/או רישום

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

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

הפקעה

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

19. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה, אגף תכנון עיר - המחלקה למדיניות התכנון.

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

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

הערה:

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

22. יש לתקן את שם התכנית להכשרת בניין קיים ותוספת בניה בבנין מגורים בבית חנינה.

23. יש לתקן בדברי ההסבר לתכנית את המצב המאושר והמוצע בתכנית.

24. סעיף 1.4 יש לציין שהתכנית תכלול תכנון תלת מימדי.

25. סעיף 1.5.7 יש לציין מגרש 23 ד' בתכנית 7459.
26. סעיף 1.6 יש לקבוע יחס ביטול לתכנית 7459.
27. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים. יש לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין, קווי בניין, מספר יח"ד.
28. סעיף 4.1.2 א – מרפסות - יש להשמיט סעיף לעניין מרפסות זיז והתייחסות לשטחי בניה בטבלה 5 בעמודת מרפסות. אין עמודה כזו.
29. סעיף 4.2 שצ"פ – יש לציין שימוש לחניה בתת הקרקע ברישום תלת מימדי.
30. טבלה 5 זכויות והוראות בניה – יש לציין מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת. יש לתקן מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת ל – 6.
31. יש להשמיט סעיף 6.3.1 עתיקות – מדובר בהכשרה ותוספת לבניין קיים.
32. סעיף 7.1 - שלבי ביצוע – יש להשמיט תיאום ואישור לדרך המאושרת ממזרח – לא ברור במה מדובר.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
בנימין עדן		02/07/24	

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1285808
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מנהל הדיור הממשלתי
עורך התכנית:	אבקסיס ויקטור
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	28/05/2024
כתובת	רח' פרץ סמולנסקין 9, פינת רח' בלפור. טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30027	91	לא

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

קביעת שימושים נוספים במקטע זכות דרך ברח' סמולנסקין פינת רח' בלפור, מול מעון רה"מ בשל דרישות האבטחה:
1. הרחבת השימושים המותרים בדרך מאושרת לשימוש לצרכי אבטחת מעון ראש הממשלה.
2. קביעת זכות מעבר לציבור בכפוף לבדיקה ביטחונית.
3. קביעת הוראות בינוי למתקן לצורכי אבטחה לרבות אוהל הסתרה ושערים.
4. קביעת שטחי בנייה מרביים ל-320 מ"ר.
5. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת הוראות למימוש התוכנית.

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	-	409.44	100	320 מ"ר	שטחי הבניה הינם עבור האוהל לצרכי אבטחה הממוקם על זכות דרך.
סה"כ		409.44	100		
תיאור המצב הקיים					
האוהל קיים בפועל מכוח הליך של וועדה למתקנים בטחונים ומשמש כמתקן אבטחה עבור מעון ראש הממשלה.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תוכנית מס' 3137 ותוכנית מס' 0879-מייעדות את החלקה לדרך קיימת או מאושרת.			
היתרים: לא נמצאו במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר, התקבל פטור ממחלקת שימור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נז. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני וחלק מבניינים ומוסדות ציבור.			
נז. התייחסות לתכנית הבנייה-ל"ר - האזור מוגדר כאזור מגורים לשימור ע"פ תוכנית מפורטת.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 5 מונה תדפיס תשריט 5 הרחבת שימושים בתחום הדרך מול מעון ראש הממשלה בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30027/91 , נכס 279 דרך, מתאריך 11/9/77 רישום בעלות לאחר הסדר, בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 1506 מ"ר. מקרקעי יעוד דרך. אושר הסכם רשות שימוש במועצת העיריה לתקופה של 5 שנים נוספות מיום 16.8.2023 (עד 16.8.28).

אין הערות בהיבט הנכסי.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התוכנית מאפשרת את אבטחת אישי ציבור כנדרש.		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. בכדי לאפשר את קיומו של המתקן לאבטחת ראש הממשלה לטווח ארוך יותר, מתוך התחשבות בדרישות האבטחה הנדרשות, הבקשה מוגשת בהליך תבע, היות ובהתאם לחוק התכנון והבניה הוועדה לתכנון מתקנים ביטחוניים רשאית לאשר היתר להקמת מתקן ביטחוני לתקופה של עד חמש שנים.
 2. יש לבחון את הצורך בהתאם לתקנות חישוב שטחים בדבר קביעת שטחי בניה למתקן האבטחה המוצע, שכן מדובר באוהל הפתוח משני צדדיו וקביעת קווי בניין בתשריט.
 3. סעיף 7.2 ישנה על פי הניסוח הבא: יש לקבוע בהוראות התכנית כי ככול ומעון ראש הממשלה יועבר למיקום אחר התכנית תפקע והמצב יוחזר לקדמותו.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים ברחוב 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:

1. יש לבטל בסעיף 2.2 – בעיקרי הוראות התכנית – קביעת תוקף לתכנית

עורך חוות הדעת

שם

תפקיד

תאריך

חתימה

הלל לאה

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1065879
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	י.ת.ד. בע"מ
עורך התכנית:	איגרא גיא
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	29/05/2024
כתובת	מתחם האודם, רחובות האודם וצביה ויצחק, שכונת גילה.

גוש	חלקה	בשלמות
28055	6	לא
28055	4	כן

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

מטרת התוכנית:

התחדשות עירונית בהליך פינוי בנוי, ע"י פינוי מבנה טורי בן 5 קומות הכולל 48 יח"ד ובינוי מתחם מגורים הכולל 2 מגדלים בני 35 ו-33 קומות המכילים 282 יח"ד, מסחר והפרשות מבונות לצרכי ציבור.

עיקרי התוכנית:

- שינוי ייעוד מ-מגורים מיוחד, מגורים 2 ו-שצ"פ למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ו-שצ"פ.
- קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד.
- קביעת זכויות, הוראות ונפחי בנייה לכל ייעוד קרקע, סה"כ היקף השטחים המוצע הינו 59,140 מ"ר כוללים, להלן פירוט שטחי הבנייה:
 - מגורים- 25,700 מ"ר שטח עיקרי, 12,200 שטח שירות מעל הכניסה הקובעת ו- 220 מ"ר שטח עיקרי ו-20,000 שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
 - מבנים ומוסדות ציבור-270 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-450 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
 - מסחר- 300 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
- הגדלת מספר הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-5 קומות ל- 35 ו-33 קומות בכל אחד מ-2 המגדלים.
- קביעת מס' יח"ד ל-282 יח"ד, תוספת של 234 מ"ר, מכפיל של 5.8.

6. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה.
7. קביעת הוראות להכללת דיוריות
8. קביעת הוראות לתכנון תלת מימד עבור קומות חניה תחת ייעוד דרך.
9. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה לרכב.
10. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
11. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.
12. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, הוראות שימור מי נגר עילי ותנאים לאכלוס בשטח.
13. קביעת הוראות פיתוח.
14. קביעת שלבי הביצוע למימוש התכנית.
שטח יח"ד ממוצעת בתוכנית הינו כ-103 מ"ר צפיפות בינוי של כ-109-107 יח"ד נטו לדונם

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	282	2,623.85	96.68	עבור מגורים: 38,120 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור: 720 מ"ר עבור מסחר: 300 מ"ר	כ-1,492% בנייה מרביים
שטח ציבורי פתוח	-	90.13	3.32		
סה"כ		2,713.98	100	39,140	
תיאור המצב הקיים					
בניין טורי עם מספר כניסות, בן 4 קומות למגורים על קומת עמודים סה"כ 5 קומות ו-48 יח"ד. בגבולה המערבי של החלקה קיים תא שטח ביעוד מגורים 2 בבעלות עירונית אשר לא כלול בקו הכחול של התוכנית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית מס' 5310 משנת 1999-מייעדת את החלקה ל-אזור מגורים 2 ושצ"פ תוכנית מס' 5584 משנת 1999- קובעת חלק משטח החלקה לאזור מגורים מיוחד.					
היתרים: ל"ר, מאחר והבינוי בשטח התוכנית מוצע כולו להריסה.					
עבירות בניה: ל"ר					

התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נח. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני נט. התייחסות לתכנית הבנייה- בינוי עד 6 קומות, יצוין כי בתוכנית מתאר 2000 נקבע כי בתוכניות להתחדשות עירונית לא יחולו הוראות סעיף 5 בנושא זכויות והוראות הבנייה, אלא היקף הבניה והוראות הבניה יקבעו בהתאם לגודל המגרש, היקף הפינוי ושיקולים תכנוניים נוספים. ס. מדיניות הבינוי לאורך צירי הרכבת הקלה מאפשרת אחוזי בניה של עד 1200% לאחר הפקעת 40% מהמגרש, ועד 30 קומות בקו רכס. סא. תכנית אב גילה- התכנית נמצאת בסמוך לציר מרכזי שיש לחזקו. סב. התכנית נמצאת בתחום תכנית שלד עירונית שהוכנה ע"י רמ"י למתחם ההרדוף-שבו. תכנית השלד מציעה בחלק הדרומי של התכנית בנדון דרך על מנת לחבר את רח' המרגלית לרח' צביה ויצחק. סג. תקן חנייה עירוני-גבוה ע"פ תוכנית 5166 ב'.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת תמ"מ 30_1 מגבלות		תואם אזור מוט"צ	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ		כן	ראה מטה חוו"ד מח' מדיניות התכנון
מבני ציבור		כן	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון מח'	לא התקבל

המים	
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לפי סעיף 3.2 היקף קרקע ביעוד ציבורי במצב נכנס הנו 23.62 מ"ר ובמצב יוצא 90.13 מ"ר. הערות הנכסים 1. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז'. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות, יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף. 2. סוג, היקף ומיקום ההפרשות המבונות יהא בהתאם לחוו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית במסגרת פינוי ובינוי, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 5584 למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ. התכנית חלה על חלקה 4 בגוש 28055, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. יש לתקן בתקנון: התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד. היות וגוש 28055 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקה התלת ממדית,

לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד משום שאין ברות ביצוע. בנוסף, לפי התכנית העדכנית הקו הכחול חל רק בתחום חלקה 4 וניתן לרשום את החניות במסגרת רישום בית משותף. לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש לתקן/להוסיף לתקנון: איחוד וחלוקה: - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. - לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון ויש להשמיט את סעיפים 2 ו-3 מהתקנון. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. יש להקצות את השטחים בטבלת ההקצאה ביחס לשטח הרשום ולא המדוד. 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 4 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 320/1986 הרשומה מתאריך 18.10.1987. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה בתצ"ר. ישנה אי התאמה בין הקו הכחול שמוצג בתשריט המאושר לבין התשריט המוצע, יש לתקן את הקו הכחול בתשריט המאושר לפי התשריט המוצע שיכלול בתוכו רק את חלקה 4. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת

כבישים ומדרכות	
התחדשות עירונית האודם 18-28, גילה, ירושלים גרסת תשריט 7, גרסת הוראות 10 התוכנית מבקשת להרוס מבנה מגורים טורי בן 5 קומות בייעוד איזור מגורים 5 מיוחד. במקומו מוצעים שני מגדלים בני 33 ו-35 קומות ושינוי ייעוד למגורים- מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ. שטח התוכנית כ-3 ד' ומוצעים בו 282 יח"ד בינוי ואדריכלות: 1. יש לתקן סעיף 6.3 (1) – השלמת שטחי פיתוח השטחים הציבוריים ברמת מעטפת בלבד. שטחי הציבור יפותחו במלואם כתנאי לאכלוס. 2. התוכנית מציעה כניסה להפרשה ציבורית מבונה במפלס צביה ויצחק. גג הפרשה זו מוצע כגג פתוח המשמש בשטח ציבורי פתוח. בהתאם לכך יש לבחון בתיאום מחלקת תכנון, הצעת השטח בייעוד שטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח (פיג'מה חום-ירוק). 3. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון. 4. הקצה הצפוני במגרש נמוך כגובה קומה מלאה. על כן, בשל השאיפה ליצירת שצ"פ אפקטיבי יותר (וכזה שאין בצמוד אליו כניסה לחניה), יש להציע חלופה הכוללת כניסה לחניה מהחלק הדרומי במגרש. בנוסף, על פי תוכנית השלד העקרונית שבוצעה לבלוק כולו, מוצע כי יעבור כביש (מזרח-מערב) בדרום התוכנית. יש לבחון כניסה לחניה מרחוב זה ככל והדבר מתאפשר. 5. גובה המסחר תכנון הארקדה יתאמו את ההנחיות המרחביות. 6. יש להסיר מהתקנון את סעיף 4.1 ז. (3) לעניין הפחתה של שטחי הציבור. יש להקפיד הקפדה יתרה באשר לכמות שטחי הציבור בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון ואת שטחי החצר (אם נדרשים). יש לקבוע לעניין זה סעיף סטיה ניכרת. כמו כן, יש לתת את הדעת באשר לתוספת ה"דירות" האפשרית אשר עשויה להשפיע מאד על כמות שטחי הציבור הנדרשת. 7. יש להשלים תיאומים לעניין כמות ומיקום שטחי ציבור והפרשות ציבוריות אל מול מחלקת מדיניות התכנון. 8. התוכנית מאפשרת מיקום תשתיות בשצ"פ המוצע. למען הסר ספק, בשם הותרת גמישות תכנונית עתידית יש לאפשר את הנ"ל. עם זאת יש לציין מפורשות בתקנון כי כל המערכות אשר תדרשנה לפרוייקט לרבות חדר שנאים, גז, מאגרי מים וכיוצא באלו יהיו בתחום מגרשי המגורים בלבד. 9. יש להבהיר את הערה ז' לטבלה 5 באשר לתוספת 1550 שטחי שירות בהתאם לשיקול דעת מחלקת תכנון העיר. 10. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. תשתיות מסחר ופיתוח: 11. תנאי להפקת התוכנית יהא תיאום ואישור לפתרון עקרוני לנושאי תברואה (פינוי אשפה) באישור מח' תברואה ואדריכל העיר. פינוי האשפה יהיה בתת הקרקע במלואו. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הוכחת התכנות לפינוי אשפה בתת הקרקע לרבות גובה החניון, רדיוסי התמרון ושיפועי רמפת ההירידה.	אדריכל העיר

12. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.
13. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
14. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
15. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
16. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.
17. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.
18. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
19. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
20. יקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
21. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
22. תנאי להפקדה יהא בחינת קביעת זיקת הנאה לטובת פתרונות פריקה וטעינה למסחר
23. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית.
24. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
25. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.
26. יש לשאוף לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, ניתן להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגון פתוח לשמיים.
27. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים בשטח של עד 40% (לכל גג בנפרד) ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') ולאפשר מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

כללי:

28. סעיף העיצוב האדריכלי בתקנון מיותר למדיי, יש לקבוע כי תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. 29. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר. 30. החניה תהיה תת קרקעית במלואה על פי התקן התקף לאזור. תקן חניה למסחר יהיה על פי תכנית 5166/ב בהתאם למדיניות ציר רק"ל ולתקן התקף לאזור.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק חוות דעת שמאים 2024/86 התחדשות עירונית ברחוב האודם 18-28, גילה ירושלים	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	מנהלת הרכבת הקלה
לא התקבל	מתכנן אזורי/שכונתי
- הכניסה מהמרחב הציבורי אל כלל השימושים בבניין, תהא כניסה נגישה. - לאורכו של רחוב צביה ויצחק, תהא מדרכה רציפה. - 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. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
תכנית מס' 1065879 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.	יחידת ממג באגף בתכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
בית כנסת ל-200 מתפללים הינו בגודל 675 מ"ר ברוטו בנוי. יש לתת תשומת לב לכניסות נפרדות לנשים / גברים. ככל והפתרון הוא מתחת למגורים (פתרון שכלל אינו רצוי מבחינה הלכתית) יהיה לתת את הדעת ולתת דגש מיוחד לפונקציות מהמגורים אשר יהיו מעל לבית הכנסת (ולא רק מעל לארון הקודש), יש לאשר פונקציות אלו אצלנו.	האגף למבני דת
לא התקבל	הרל"י – מינהלת

להתחדשות עירונית	
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית מאפשרת התחדשות עירונית והגדלת היצע הדירות בשכונה	מכפיל גבוה ביחס לתוכניות בסביבה.
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצעים שטחי מסחר במסגרת התוכנית	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חנין תת"ק	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- מכפיל יח"ד המוצע בתוכנית עומד על 5.8 וגבוה בצורה משמעותית ביחס לתוכניות בסביבה זו, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית.
- היות והתכנית מציעה גובה, ואחוזי בניה מעבר למדיניות של ציר רק"ל (35 קומות) ו 1492 אחוזי בניה , ומציעה צפיפות גבוהה מאוד של יחידות דיור לדונם (108 יחידות דיור לדונם) – יש לצמצם בצורה משמעותית את היקפי הבינוי המוצעים בתכנית בהתאם לבדיקה השמאית.
יש לציין כי בתכנית סמוכה שנמצאת בהפקדה במתחם הרדוף – המכפיל הוא של 4.2 בלבד – והמשמעות לתכנית זו היא הפחתה של כ 80 יחידות מתוך 280 מוצעות.
ככול ומספר יחידות הדיור יצומצם משמעותי יש לבחון חלופות וספות של בינוי ולא שני מגדלים- מגדל אחד בגובה 30 קומות עם 5/6 דירות בקומה ועוד בניין שיכול להיות בניין נמוך משמעותית עד 10 קומות או בניין מרקמי אחר.
- במסגרת תוכנית השלד העקרונית שבוצע לבלוק כולו, עלה הצורך בקישוריות כלי הרכב מרח' צביה ויצחק לרח' האודם(מזרח-מערב) כדי לייצר חיבורים נוספים בכל המתחם הכולל רק כבישים פנימיים בהתאם לכך יש, יש להציע חיבור ביעוד דרך ברוחב של לפחות 12 מ' בתאום מול מח' תושי"ה,

מסמכי התוכנית יותקנו בהתאם.

4. התכנית מציעה כניסה לחניה מהציר הראשי שגם עוברת בו רכבת קלה, ובצמוד לשצ"פ ושביל מוצעים, יש לבחון כניסה לחניה מהכביש החדש המוצע או מרחוב יקינטון בתיאום מול מח' תוש"יה ותכנית אב לתחבורה.

5. יש להרחיב את השביל הקיים בצפון התכנית על חשבון הגינות המוצעות במפלס הקרקע על מנת לייצר מעבר נגיש ללא מדרגות בין הרכב הקלה לרחוב יקינטון.

6. תנאי לטופס אכלוס למבני המגורים יהיה פיתוח השטחים הציבוריים במלואם ובתיאום מול מח' מבני ציבור, יש לתקן בהוראות התוכנית את סעיף 6.3 (1) בו מוצע כי תנאי לטופס אכלוס יהיה פיתוח השטחים הציבוריים ברמת המעטפת בלבד.

7. היקף השטחים הנדרשים לצרכי ציבור יתוכננו במלואם ללא הפחתה בהיקף השטחים כלל, יש להסיר מתקנון התוכנית את סעיף 4.1 ז(2,3) לפיהם ניתן להציע הפחתה בכמות השטחים המבונים.

בינוי ואדריכלות

8. קווי הבניין יסומנו כקו בניין אפס כלפי רח' צביה ויזחק, 3 מ' צידי ו-5 מ' אחורי, המרחק בין מגדלי המגורים לא יפחת מ-15 מ' לפחות.

9. אין הצדקה לתכנון מרחבים מוגנים קומתיים במגדלי מגורים חדשים, יש להציע מרחב מוגן דירתי עבור כל יח"ד בתוכנית. יש להסיר מהוראות התוכנית את סעיף 4.1 (15) ואת הערה (ז) בטבלה 5, בדבר האפשרות למימוש ממ"קים ותוספת שטחי שירות עבורם.

10. אין לאפשר תוספת של עד 10% יח"ד מעבר למוצע בתוכנית, יש להסיר הערה (2) בטבלה 5 מהוראות התוכנית- יש לקבוע במסגרת התכנית את כל יחידות השיור המבוקשות בהתאם לדוח השמאי.

11. גובה קומות הפנטהאוז יהיו בהתאם להנחיות מרחביות יש לתקן בהוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (א,5) בדבר גובה קומות הפנטהאוז שלא יוגבלו.

12. ע"מ לאפשר גמישות בעיצוב המבנים, יש להסיר מהתקנון את סעיף עיצוב אדריכלי 4.1(ב), יש לקבוע בתקנון התוכנית כי תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לנשוא הבינוי, פיתוח ועיצוב האדריכלי.

13. יש להוסיף בהוראות טבלה 5 את מספר הקומות וגובה הבינוי, אין להפנות לנספח הבינוי המוצע כמחייב חלקית לעניין מס' הקומות ולא לגובה הבניין, יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' הקומות וקווי הבניין.

14. אין לאפשר גינות פרטיות בקומת הקרקע. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.

15. יש לקבוע עבור כל מבנה מגורים שטח משותף לרווחת הדיירים בהיקף של לפחות 100 מ"ר אשר יתפקד כמרחב קהילתי משותף.
16. מפלס הכניסה הקובעת יתוכנן בהתאם למפלס הרחוב. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר.
17. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.
18. יש להסיר את סימון החזית המסחרית מהתשריט ולקבוע בתקנון התוכנית כי חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
19. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל הרחוב הראשי.
20. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

21. השטח המוצע לצורכי ציבור במפלס קומת הכניסה הוא צר ולא אפקטיבי עם אוורור לכיוון אחד בלבד ולכן הוא אינו מקובל- יש לתאם את המיקום עם אגף מבני ציבור ולמקום אותו במיקום מיטבי וראוי.
22. הקצאות מבונות: בהתאם לחוות דעת מח' מדניות התכנון, יש להקצות במגרשי המגורים שטחים ציבוריים מבונים ע"פ הפירוט הבא:
- א. אשכול מעונות בן 3 כיתות בשטח 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכיתה) וחצרות בשטח 305 מ"ר. יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי.
- ב. 3 כיתות גן ילדים. נדרש שטח בנוי בסך 130 מ"ר לכל כיתה - סה"כ 390 מ"ר בנוי, וכן חצר בשטח 175 מ"ר לכל כיתה – 525 מ"ר חצרות סה"כ.
- ג. בית הכנסת בהיקף של 250 מ"ר.
- ד. ככול ויצומם היקף זכויות הבניה בהתאם לסעיף 1 יש לצמצם את ההפרשות בהתאם.
23. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים הנ"ל – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י מנהלת המח' לתכנון מבני ציבור.
24. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.
25. ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה ייחוד השטחים הציבוריים בתחום הבניינים לרשות המקומית ותכנונם כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה.

26. תנאי להיתר בנייה ראשון למגורים מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע בבניין הנדון.

27. 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 וחניה:

28. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברח' צביה ויצחק וברח' האודם.

29. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.

30. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.

31. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

32. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.

33. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

תשתיות:

34. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע

35. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

36. 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.

37. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

38. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

39. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

עצים:

40. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
41. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
42. 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).
43. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
44. **איכות סביבה:** יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור מח' איכות הסביבה.
45. **תברואה:** שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקבלת גודל מיקום וכמות. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

כללי:

46. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.
47. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
48. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.
49. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
50. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
51. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
52. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
53. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
54. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
55. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
56. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
57. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
58. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוו"ד הבאות: איכות הסביבה, צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה

תנועה, שפ"ע עצים גננות.

59. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.

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

הערה:

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

הערות טכניות

1. בהוראות התוכנית קיים פער בנתוני תא שטח 1 המוצע לייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, ביחס לטבלה 3.2 שטחו הוא 2,624 מ"ר לעומת טבלה 5 בה השטח המצוין הוא 2,591 מ"ר.
2. בהתאם לחוו"ד מח' מידע תיכנוני: ישנה אי התאמה בין הקו הכחול שמוצג בתשריט המאושר לבין התשריט המוצע, יש לתקן את הקו הכחול בתשריט המאושר לפי התשריט המוצע שיכלול בתוכו רק את חלקה 4.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
לאה הלל			

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1095850
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ברוין יצחק
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	19/06/2024
כתובת	שמשון פולונסקי 12 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30085	154	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 14 תשריט 12

מטרת התכנית:

הרחבת יח"ד קיימות בבניין של 5 קומות (מעל קומת חניה עלית באופן חלקי) ו-8 יח"ד.
פיצול יח"ד ותוספת קומה לטובת יח"ד חדשה. סה"כ בניין בן 6 קומות (מעל קומת חניה עלית באופן חלקי) ו-10 יח"ד.
בנוסף התכנית מציעה קומה תת קרקעית עבור מחסנים, הריסת יח"ד קיימת ללא היתר בקומת החניה והריסת סגירת מרפסות ללא היתר בניה.

עיקרי הוראותיה:

- קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע א' ב' ג' ד', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת קומה מתחת לבניין הקיים לשם תוספת מחסנים בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לפיצול יח"ד קיימת במפלס 9.18+ ל-2 יחידות דיור.
- קביעת בינוי לתוספת קומה מעל בניין הקיים לשם תוספת יח"ד חדשה בהתאם לנספח הבינוי סה"כ 6 קומות ו-10 יח"ד.
- קביעת בינוי לתוספת חדר מדרגות פרטי לשם תוספת מרפסת גג עליונה לדירה המוצעת.
- קביעת בינוי להעלאת חדר המדרגות לגג.
- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח - בינוי מירבי 1043 מ"ר.
- הגדלת מספר הקומות מ-5 מעל קומת חניה ל-6 קומות.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

11. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	10	357.76	100	1043	292% מירבי
סה"כ		357.76	100		
תיאור המצב הקיים					
בניין בן 6 קומות (קמת חניה ברבה מעל הקרקע לכן נספרת כקומה), קומה שישית בנסיגה כלפי רחוב אופירה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1358 - תחילת תוקף משנת 1974 , תכנית מתאר לשכונה הקובעת את האזור כאזור מגורים 3 מיוחד לפי תכנית בינוי. תכנית 3138 – תחילת תוקף משנת 1989, המייעדת את המקום לאזור מגורים 3 , זכויות בניה 90% לפי תכנית מתאר , עוד נקבע כי תותר בניה בקו אפס במגרש לכיוון שטח ציבורי. תכנית 8563 – תחילת תוקף משנת 2004, מפורטת הקובעת את המקום כאזור מגורים מיוחד וקובעת שטח מירבי 1173 מ"ר . בנוסף יעדה שטח לחניה ציבורית בתחום השצ"פ.					
היתרים: היתר בת.ב. 01/496.1 משנת 2002 להקמת בניין חדש. היתר בת.ב. 01/496.2 משנת 2004 לתוספות לבניין קיים. היתר בת.ב. 01/496.3 משנת 2005 תכנית שינויים . היתר בת.ב. 01/496.4 משנת 2006 תוספת בניה לדירות. היתר בת.ב. 01/496.5 משנת 2014 לבניית מרפסות.					
עבירות בניה: לא קיימים תיקי עבירה פעילים. בפועל קיימות עבירות בניה כגון שימוש בחניון למגורים, סגירת מרפסות.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – עפ"י כרטסת השימור המתחם מסומן לשימור. עיר היסטורית – המבנה בתחום עיר היסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
סד. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. סה. התייחסות לתכנית הבנייה – מתחם לשימור לפי תכנית מפורטת.					

סו. תכנית שכונתית – עפ"י תכנית מע"ר צפון ניתן לבנון עד 6 קומות.			
סז. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 3:1 בתוספות.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור מוטה תחבורה ציבורית			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף שפ"ע – תחזוקת כבישים	לא התקבל
מחלקת שימור	התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (שכונת הבוכרים) שימור סטטוטורי לא. רשימת שימור לא נכלל מבנה היסטורי לא. שנת בניה לאחר 1967 (מקור: אטלס ירושלים 1972)

תיק תיעוד לא קיים/נמצא התייחסות למסמכי התכנית שהוגשה ביום : 31.3.24 מצב מוצע : מוצעת תוספת קומה והכשרת תוספות ומרפסות קיימות וכן תוספת קומה תת"ק למבנה שאינו היסטורי בן 5 קומות. מצב קיים : מבנה שאינו היסטורי בן 5 קומות מעל לקומת חניה ומרתף. למבנה תוספות מאוחרות. הערכת משמעות האתר : מבנה שאינו היסטורי. למבנה אין ערך היסטורי או אדריכלי אך הוא מהווה חלק ממרקם שכונת הבוכרים ההיסטורית. תכנית מאושרת בתוקף : 8563 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית : 28.4.1974 : תכנית 1358 : אזור מגורים 3 מיוחד 5.11.1989 : תכנית 3138 : אזור מגורים 3 27.8.2004 : תכנית 8563 : אזור מגורים מיוחד היתרים : 20.5.2002 : היתר 2001/0496.01 : בניה חדשה/בניין חדש. מבקש : בשל הבעלים שניאור_שמחה 10.11.2004 : היתר 2001/0496.02 : תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים. מבקש : ראובן טימסיט 18.4.2005 : היתר 2001/0496.03 : תכנית שינויים. מבקש : ראובן טימסיט 20.11.2006 : היתר 2001/0496.04 : תוספת בניה לדירות. מבקש : ראובן טימסיט 15.5.2014 : היתר 2001/0496.05 : בניית מרפסת. מבקש : אפרת אסתר פלבני מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 6 קומות חוו"ד מח' שימור : מדובר במבנה שאינו היסטורי ואין בו ענין שימורי למעט הצורך בהתאמת הבינוי המבוקש למרקם ההיסטורי של שכונת הבוכרים, לפיכך מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : - גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 6 קומות בלבד. יש לצמצם גובה מבנה היציאה לגג שגובהו וגודלו מוגזמים ובולטים הרבה מעל לגובה הנדרש. במידת הצורך יש לבטל את מרפסת הגג המוצעת.	אגף תברואה
--	-------------------

הרחבת יח"ד, פיצול דירה ותוספת יח"ד	
אין הערות	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הרחבות בנייה הבניין מציע השלמת קומה חמישית ותוספת קומה שישית בהתאם למדיניות. קומת החניה אשר בולטת באופן חלקי מעל הקרקע לא נספרת במניין הקומות	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	לאור התקן הנמוך לא נדרשים מקומות חניה עבור 2 יח"ד חדשות	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **סמכות מקומית** – מסמכי התכנית יציגו סעיפים מכוחם מקודמת התכנית, בהתאם יוצג חישוב השטחים כך שהתכנית תעמוד בסמכות מקומית.
2. **גבול התכנית** - בנספח הבינוי יש להסיר את החלקה 159 ביעוד שצ"פ.
3. **קווי בניין** – בחזית מערבית מוצעות מרפסות זיז בקרבה יתרה לגבול החלקה, אינן מקובלות מאחר וברובן פונות לחלקה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. יש להסירן.
יתר הבינוי ממשיך את קונטור הבינוי הקיים לכן מקובל מבחינת קווי הבניין.

4. הצגת מסמכי התכנית

א. **מחסנים** – התכנית מציעה קומת מחסנים מלאה מתחת לבניין הקיים באופן לא מיטבי ותכנון לא יעיל של המחסנים בשטחים גדולים ביחס ליח"ד קטנות, מעברים רחבים שניתן לצמצם.

לטובת מחסנים חדשים יש לנצל באופן מיטבי את הקומה הקיימת במפלס -2.55, ניתן

להציע מחסנים בתחום שטחי המילוי במפלס הנ"ל. לצמצם את המעבר הרחב בקומת החניה ולא לאחד מחסנים קיימים. שטח כל מחסן יהיה עד 8%. מס' מחסנים יהיה כמניין יח"ד בבניין. להציג מעברים מידתיים. לצייין פונקציה של כל חלל בקומת החניה והמחסנים.

ב. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור קונסטרוקטור לשימוות החפירה מתחת לבניין קיים.

ג. חתכים וחזיתות אינם מציגים נכון את העמדת הבניין ביחס לרחוב פולנסקי. בפועל קומת החניה הינה עילית באופן חלקי, יש לתקן את החזיתות והחתכים בהתאם למצב הקיים.

ד. יש לצמצם גובה מבנה יציאה לגג שגובהו וגודלו בולטים הרבה מעל לגובה הנדרש. גובה חדר המדרגות יותאם לתקנות.

ה. יציאה לגג הבניין מתוך יחידת הדיוור תתאפשר בתנאי ותוצג הוכחה כי הגג צמוד לאותה דירה, בהנחה ומדובר בגג משותף, לא ניתן להציע יציאה מתוך דירה לגג הבניין.

ו. יש לתקן את מספרי ההיתר המוצגים בנספח הבינוי, היתר בת.ב. 01/496 לא אושר.

ז. יש לדייק את הבינוי בחזית הצפונית בקו אפס כלפי השצ"פ כך שלא יסומן בחריגה לשצ"פ.

5. **עבירות בניה** – בבניין קיימות עבירות בניה, התכנית מציגה את העבירות להריסה. תנאי להתחלת העבודות יהיה הסרת כל העבירות בבניין של כל מגיש בקשה להיתר.

6. **חוות דעת גורמים** – יש להשלים חו"ד המחלקות הבאות: מידע תכנוני, שפ"ע תחזוקת כבישים, כיבוי אש.

7. 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.

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

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

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

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1320548
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	סמין דוד
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	קב ונקי 3 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30076	8	לא
30076	15	לא
30076	6	לא
30076	9	לא

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

תוספת קומה חדשה, עמודת ממ"דים והריסת גג רעפים לטובת גג שטוח על בניין בן 3 קומות כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'. - הגדלת מס' יח"ד מ-9 ל-12 (פיצול 2 יח"ד ל-2 ותוספת יח"ד). גודל יח"ד ממוצע: 86.8 מ"ר כולל ממ"דים קיימים ומוצעים). - קביעת שטחים ל- 1042.99 מ"ר שהם 158% מירבי (שטח עיקרי קיים 735.96 מ"ר = 111% מירבי) = סה"כ שטח מוצע: 307.03 מ"ר. - קביעת סך קומות ל-4 + גג שטוח. - שינוי קווי בניין קיימים וקביעת קווי בניין חדשים. - קביעת שלביות ביצוע לתכנית. - קביעת הוראות בינוי והריסה. - קביעת תנאים למתן היתר.
--

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

	לקרקע				
מגורים ג'	1042.99	100	1042.99	12	*ע"פ בדיקה סך השטחים המוצע הנו 1075.69 מ"ר. יש לעדכן בנספח הבינוי ובהוראות התכנית. 158% מירבי
סה"כ	1042.99	100	1042.99	12	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים הסטורי בן 3 קומות וגג רעפים. קומת הקרקע מקורית ו-2 קומות נוספו בתחילת שנות ה-60. קומה ראשונה היסטורית לאחר ביצוע ב-2018 תוספת ממ"דים ע"פ היתר וחריגות בנייה. כדוגמת סגירת מרפסות שלא ע"פ היתר.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
30069ג – מיתאר 62 לגוש 30076 – 1959 0833 – קביעת אזור תעשייה והתוית דרך - 1954 1317460 – נפתח תיק (מתחם שרי ישראל) לאחרונה לפינוי בינוי בכל המתחם (06/2024) – טרם עמד בתנאי סף. היתרים: 1958/0510.01 – תוספת בנייה לבניין קיים – 1961 2018/0043.00 – תוספות בנייה והרחבות למבנה קיים - 2018 עבירות בניה: לא נמצאו נתונים.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: 1563- זכרון משה. לא מסומן ברשימת השימור העירונית. קומה ראשונה מקורית, שנת בניה – 1927-1936. 2 קומות בתוספת משנות ה-60. מבנה היסטורי קיים השייך למרקם הבניה ההיסטורית של שכונת מקור ברוך ומייצג את ראשית הבניה המודרניסטית למגורים בירושלים בימי המנדט הבריטי ומאפייני הבניה בשנות ה-30, הכוללים תחילת שימוש באבן לחיפוי קירות בטון ובנייה באלמנטים מתועשים (פריקסט).					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
סח. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים לפיתוח עירוני. סט. התייחסות לתכנית הבניה - אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר. ע. תכנית שכונתית – מדיניות מע"ר צפון. עד 4 קומות. עא. תקן חנייה עירוני - תקן נמוך 1:1.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
אזור פתוח 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
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	• חו"ד מחלקת שימור • לאשר את התכנית בתנאים: • תיעוד: יש להגיש תיק תיעוד ובו פירוט תולדות המבנה ההיסטורי ושלבי בנייתו וכן מצב השתמרותו כיום והערכת חשיבות המבנה, לאישור מח' השימור. • שימור: יש לשמור את אופי המבנה ההיסטורי: • בהתאם למדיניות השימור העירונית למבנה היסטורי הכולל גג רעפים יש להציע גג רעפים. יש להציג גג רעפים זה במקום הקומה העליונה המוצעת בנסיגה ובצורת גג תואמת לגג הרעפים המקורי. יש להטמיע הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הגג ההיסטורי, שמירת הרעפים המקוריים ושילובם בגג החדש. • מוצעות תוספות בניה המפרקות את בלוק הבינוי ההיסטורי הבסיסי לגושים ותוספת בליטות שאינן ראויות למרקם ההיסטורי. יש להציע תוספות המתאימות לאופי המבנה ולצורתו הפשוטה. אין להציע תוספות בינוי בגושים מפורקים בחזית לכיוון רח' קב ונקי. • ממ"דים: מוצעת עמודת ממ"דים בחזית הקדמית (מערבית) במיקום לא ראוי כלפי חזית רחוב. יש להציע מיקום הולם המשתלב בחזית ההיסטורית. יש להתאים עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית ולחזיתות הקיימות. • מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות הקיימות באופן אחיד ומתאים למרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה המוצע, לתיאום עם מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. • 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 למעט דרישות כב"א ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

• צמחיה בוגרת: מוצעים עצים בוגרים לשימור- יש להעביר חוו"ד/נספח אגרונום לבחינת מח' שימור ולשלב עצים בוגרים ובריאיים בתכנון המוצע. • תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. • הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע. • תנאים להיתר: תיק תיעוד, נספח פרטי שימור (הכולל הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות) יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' השימור. אישור חוו"ד מהנדס שימור. 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. ועדת שימור: <i>החלטות הוועדה</i> הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים: • תיעוד: יש להגיש תיק תיעוד ובו פירוט תולדות המבנה ההיסטורי ושלבי בנייתו וכן מצב השתמרותו כיום והערכת חשיבות המבנה, לאישור מח' השימור. מוצעות תוספות בניה המפרקות את בלוק הבינוי ההיסטורי הבסיסי לגושים ותוספת בליטות שאינן ראויות למרקם ההיסטורי. יש להציע תוספות המתאימות לאופי המבנה ולצורתו הפשוטה. • ממ"דים: מוצעת עמודת ממ"דים בחזית הקדמית (מערבית) במיקום לא ראוי כלפי חזית רחוב. יש להציע מיקום עמודת ממ"ד מינימלי בחזית ללא תוספות נוספות בחזית זו מקובל מאחר ואין חלופה אחרת לדירות בחזית זו . • מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות הקיימות באופן אחיד ומתאים למרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה המוצע, לתיאום עם 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 למעט דרישות כב"א ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. ניתן להציע את קומת גג הרעפים בהגבהה 1.2 על מנת לאפשר שימוש בגג • צמחיה בוגרת: מוצעים עצים בוגרים לשימור- יש להעביר חוו"ד/נספח אגרונום לבחינת מח' שימור ולשלב עצים בוגרים ובריאיים בתכנון המוצע.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
תוספת קומה יח"ד ותוספות בניה בכל הקומות. קב ונקי 3 מקור ברוך אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

1. יש לשקם מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הני"ל בפועל.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד	הריסת גג רעפים בשכונה בה אלמנט זה הנו חלק מהמרקם השכונתי.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		חוסר מענה לחניה.
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

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

- התכנית מציעה עמודת ממ"דים בחזית הקדמית וההיסטורית (מערבית) במיקום לא ראוי כלפי רחוב קב ונקי. יש להציע מיקום הולם לממד"ים המשתלב בבינוי הקיים או כלפי חזיתות צידיות/ אחוריות ואינו פוגע בחזית ההיסטורית. יש להתאים עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית ולחזיתות הקיימות.
- מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות הקיימות באופן אחיד ומתאים למרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה המוצע, לתיאום עם מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
- 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 למעט דרישות כב"א ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
- ע"פ בדיקה סך השטחים המוצע הנו 1075.69 מ"ר. יש לעדכן בנספח הבינוי ובהוראות

התכנית. 158% מירבי יש לעדכן טבלה 5 לעניין שטחי בנייה מוצעים.

5. יש להגיש תיק תיעוד.

6. יש להגיש סקר עצים.

7. מוצעים עצים בוגרים לשימור- יש להעביר חו"ד/נספח אגרונום לבחינת מח' שימור ולשלב לפחות 3 עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע.

8. נספח בינוי: יש לסמן חלקי בניין ואלמנטים היסטוריים לשימור וסימונם בהתאמה בתיאום מול מח' שימור.

9. תשריט: יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור.

10. 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.

11. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.

12. יש לעדכן טבלה 5 לעניין שטחי בניה מוצעים.

13. אגף שפ"ע: יש לשקם מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.

14. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד והטמעת הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.

15. ביצוע כלל הוראות מחלקת שימור הנדרשות כיאות.

16. שיקום מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.

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

18. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת המחלקות: תברואה, שפ"ע, נכסים, וכבאות.

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

20. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30048

חלקות 6, 7, 8, 14, 15.

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

הערה:

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

הערות טכניות

21. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
22. יש לעדכן חלקי בינוי, חזיתות ואלמנטים לשימור ע"פ ההערות הנ"ל בהתאם למח' שימור בנספח הבינוי ובתשריט
23. יש לעדכן גרפיקה של עצים לשימור / לא לשימור בתכנית ק. קרקע ע"פ צבעים כנדרש.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
פרץ יוסי			

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1318849
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	מסלמאני סאלח
עורך התכנית:	מסודה חסין
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	אלזיתונה , בית חנינה

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

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

הרחבת שביל למעבר רכב ותוספת קומות לבניינים קיימים לשם תוספת יחידות דיור.

הוראות התכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח לבנייני ציבור ומאזור מגורים 1 מיוחד לשביל.
- הגדלת שטחי הבניה הכוללים ל: 2,380.8 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור (240% אחוזי בניה) ו – 3,761.6 מ"ר למגורים (160% אחוזי בניה).
- קביעת בינוי לתוספת בניה בתא שטח 1 בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- הגדלת מס' הקומות מ- 3 קומות מעל קומת מרתף, ל- 5 קומות מעל הכניסה הקובעת לתא שטח 1 למגורים. ומ – 3 קומות ל – 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 2 מתחת לכניסה הקובעת לתא שטח 300 למבנים ומוסדות ציבור.
- הגדלת מספר יח"ד מ – 12 יח"ד ל – 18 יח"ד.
- קביעת השימושים לצרכי ציבור בתא שטח 300 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור.
- הרחבת שביל למעבר להולכי רגל וזכות מעבר לכלי רכב מ – 3 מ' ל – 4.5 מ'.
- קביעת קווי בנין חדשים.
- קביעות הוראות ותנאים להיתר בניה.
- קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבניה.
- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

12. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים להעתקה.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור-המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1318849 – בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות לבניינים קיימים לשם תוספת יחידות דיור ושינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד ושטח לבנייני ציבור שנקבעו בתכנית 6671 לאזור מגורים ב, מבנים ומוסדות ציבור ושביל. התכנית חלה על חלקה 142 וחלק מחלקות 141 ו-444 בגוש 30612, מדובר בגוש מוסדר. יש לצרף נסחי טאבו עדכניים של החלקות הנ"ל. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30612 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 03.12.2017 הקבעה את גבולות חלקות 141-142,444. - בחלקה 141 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1264/2015 הכשרה לרישום מתאריך 11.11.2015. - בחלקה 140 הגובלת מזרחית לחלקה 142 וצפון מזרחית לחלקה 141 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 938/2015 הכשרה לרישום מתאריך 07.12.2015. - בחלקה 143 הגובלת מערבית לחלקה 142 ו-444 קימת תצ"ר מס' אליפסה 2057/2018 הכשרה לרישום מתאריך 01/2019. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים ומפת הגוש. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
תוכנית 1318849 מוצע תוספת קומות ל-4 מבנים קיימים ברח' אלזיתונה בית חנינה אשר נבנו ע"פ היתר 2003/0083.02. התוכנית מציע בנוסף להגדיל אז זכויות הבניה של מגרש 30612/141 ביעוד מבנה ציבור והרחבת שביל 3 מ' ל 4.5 מ'. התוכנית המוצעת בתאום עם מנח"י הערות לתוכנית: 1- יש לדעוג כי ה"שביל" המוצע בתשריט "מצב מוצע" ימשיך להיות בעל זיכת מעבר לרכב כפי שקיים היום בתשריט "מצב מאושר" 2- החניון המוצע לא יכול לתפקד כמתוכנן, יש להגיש נספח תנועה המראה קיצת החניון עובד. כיום יש אלמנטים אשר לא מאפשרים לקיים את המוצע 3- יש להראות את השיפועים של השביל 4- השביל כרגע מתוכנן רק לטובת גישת הרכבים למגרש, יש לתכנן מדרכת הולכי רגל לפחות בדופן אחת ואולי זה ידרוש את הרכבת השביל המוצע הערות לתקנון: 1- סעיף 1.6 תוכנית 5166ב' צריכה להיות ב"כפיפות" ולא החלפה	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית לצורך הסדרת תוואי שביל קיים בהתאם למאוסר והרחבת השביל על חשבון מגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, על מנת לאפשר גישה מוטורית למגרש

המגורים ולצורך הסדרה של המצב הקיים והוספת יח"ד חדשות במגרש.

בנוסף, הגדלת אחוזי בניה, מספר הקומות וקביעת השימושים הציבוריים במגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר תוואי שביל קיים בהתאם למאושר והרחבתו על חשבון מגרש ביעוד למבני ציבור, לצורך הסדרת הגישה המוטורית אל מגרש המגורים, הסדרת הבניה והוספת יח"ד חדשות במגרש המגורים.

בנוסף, הגדלת אחוזי הבניה ומספר הקומות וקביעת השימושים הציבוריים בתא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות אדריכל	יום רביעי 03 יולי 2024	

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1234459
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	רשות מקומית
עורך התכנית:	איגרא גיא
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	קרית מנחם קרית חינוך - מתחם גואטמלה

גוש	חלקה	בשלמות
30435	55	כן
30435	128	כן
30435	14	לא
30435	83	לא
30435	56	לא
30435	57	כן
30435	127	לא
30435	15	לא
30435	82	לא
30435	85	כן
30435	90	לא
30435	143	כן
30435	60	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התוכנית:

תוכנית בשטח 35 דונם להקמת מערך שטחי ציבור בנויים ופתוחים עבור צרכי חברה קהילה תרבות וספורט. שטח לשצ"פ רציף ומשמעותי המחבר את רחובות חרצית, דהומיי וקולמביה תוך שימור מגדל המים האייקוני. בנוסף התוכנית מציעה התווית דרך בין רחובות חרצית ודהומיי וחניה ציבורית במערך תת קרקעי

עיקרי הוראותיה:

- שינוי יעוד ממבנים מוסדות ציבור, שטח למתקן הנדסי, שביל להולכי רגל, מעבר ציבורי להולכי רגל לדרך משולבת, דרך מוצעת, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור
 - קביעת שטחי בניה מירביים על סך 40,797.91 מ"ר
- תא שטח 1 מבנים ומוסדות ציבור 3,913 מ"ר ב- 4 קומות

•	תא שטח 2 מבנים ומוסדות ציבור 5,443 מ"ר ב- 5 קומות
•	תא שטח 3 מבנים ומוסדות ציבור 12,546 מ"ר ב- 5 קומות
•	תא שטח 4 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור 17,328 מ"ר ב- 3 קומות
•	תא שטח 6 שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים 1,567.91 מ"ר ב- 1 קומות
3.	קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע
4.	קביעת קווי בניין מירביים לכל אחד מן המגרשים המיועדים לבניה.
5.	קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.
6.	קביעת שלביות ביצוע.
7.	קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
8.	קביעת הוראות בגין בניינים וגדרות להריסה.
9.	קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה, העתקה ושימור.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל

אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית ליצירת מסגרת לתכנון מתחם עבור מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. התכנית חלה על חלקות 15,55-57,60,82-83,85,90,127-128,143 בגוש 30435, 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 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת איזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת איזון והקצאה 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 מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30435 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 90. - בחלקות 15,55-57,60,82-83,85 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 535/1974 הרשומה מתאריך 10.05.1978. - בחלקות 127-128 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1305/2015 הרשומה מתאריך 12.08.2017. - בחלקה 143 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1734/2019 הרשומה מתאריך 21.03.2021.

יש לתקן את קבצי plan i gvul וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות: - יש לתקן את הקו הכחול שיכלול בתוכו את חלקה 83 בשלמות – לדייק את הקו הכחול שישב על קו גבול בין נק' 134 לנק' 580, ומנק' 580 עד לנק' 30 שבתצ"ר 535/1974. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע: - יש להשמיט את חלקה 14 היות ותכנית זו אינה חלה עליה. - יש להעביר את חלקה 83 לרובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
יש להגיש נספח תנועה לבדיקה	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
- במידה ומגרשי הספורט בתאי שטח 1-3, יהיו פתוחים לציבור הרחב לאחר שעות פעילות בית הספר, נדרש להציע פתרון לדרך נגישה אל המגרשים האמורים. - לאורכם של הרחובות דהומיי וחריצית, תהא מדרכה רציפה. - 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
פינוי האשפה יהיה בתוך המוסדות	אגף תברואה

יש לתכנן מבנה 100 מטר לנפת קרית יובל באחד מהקצוות	
בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת	

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית. מדובר על תוכנית למתחם חינוך במטרה להגדיל ולטייב שטחי ציבור קיימים בשכונת קריית מנחם המתחדשת והגדלה

המלצת מהנדס העיר			
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה			
הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית אשר כוללת שטחים ציבוריים בתחום התכנית.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל		יום רביעי 03 יולי 2024	

מספר סידורי: 30

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

גוש	חלקה	בשלמות
	33	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבת יח"ד קיימות והגבהת גג רעפים להרחבת יח"ד בקומה מתחתיה, רחוב רחמילביץ 142.

- 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.
 - 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.
 - קביעת קווי בניין לבניה.
 - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
 - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין הריסה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/06/2024	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : הבניין הוא חלק משורה של מבנים בני שתיים - שלוש קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל הרחוב. התכנית מציעה הרחבת דיור לכל הדירות בבניין ותוספת של קומה אחת באמצעות הגבהת חלל גג רעפים, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה (קומה ב').

במסגרת התכנון יש להציע ממ"ד לכל יח"ד בבניין. המקלט הקיים בקומת הקרקע יוסב לשטח משותף לשימוש הדיירים לאחר הקמת ממ"ד לכל יח"ד בבניין. יש לציין בהוראות התכנית וע"ג התכניות בנספח הבינוי.

קו הבניין בכל החזיתות יהיה 3 מ' מינימום. יש לבטל את הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמערבית לכוון חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר.

קו הבניין המוצע יסומן בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית.

לא תותר בניה בקו אפס עבור מחסנים ושטחי שירות. יש להשמיט סעיף 4.1.2 א' (ג) בהוראות התכנית.

יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית כמפורט להלן :

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

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

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

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

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

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים לתכנית .

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

הערה :

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

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

תיקון על פי ההערות הטכניות.

הוראות התכנית

סעיף 1.4 – יש לתקן לפי סעיף בחוק – 14.

סעיף 1.5.5 – יש לתקן את סוג הגוש ל"מוסדר". סעיף 1.5.7 – יש להשמיט מספר מגרש 1215 לפי תכנית 3603. סעיף 1.6 – יש להוסיף תכנית 3603א – יחס החלפה. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש לציין לנספח הבינוי מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין וקווי הבניין. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים. סעיף 4.1.2ג- יש להשמיט את הסעיף לעניין קו בניין אפס למחסנים. סעיף 5 – יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה את כל שטחי הבניה המוצעים והמאושרים בחלקה, לרבות שטחי השירות. נספח בינוי לציין מספרי יח"ד ע"ג התכניות. לציין מפלסי הקומות – יחסי ואבסולוטי, בכותרות מתחת לתכניות. להציג בחזיתות את המבנים הסמוכים ברחוב מכל צד של הבניין. תשריט מצב מוצע לתקן את סימון קוי הבניין.	
---	--

תיאור לתיקון החלטה

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

התכנית חוזרת לדיון לבקשת יו"ר הוועדה בעקבות פניה אליו:

בהמשך להחלטות ועדה בתיק זה

הדרישה לביצוע הבניה בעמודה בהינף אחד בלבד, כאשר אנחנו בקשנו לבצע את הבניה, מלמטה למעלה ללא דילוג ובמקרה של ביצוע חלקי לאפשר מרפסת גג לדירה שמעל

בהתחשב בחוסר הוודאות לענין הקלות בעתיד, לבקש שכל 4 הקומות יתאגדו לבניה כאחד הרי זה הופך את מימוש התבע לכמעט בלתי אפשרי

מה גם שמדובר בחזית אחורית שאינה מפריעה עיצובית לאף אחד

אודה אם תוכלו לבחון שוב את הדרישה ולראות אם ניתן לוותר עליה ולאשר שלבי ביצוע

כפי שבקשנו

המלצת מהנדס העיר

להמליץ 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. 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 לכוון חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר.
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.

הערות טכניות

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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1263904
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	אדלר רחל מרים
עורך התכנית:	בריק יבגני
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	4.4.2024
כתובת	הרב ש.ל. אליעזרוב 7 , תל-ארזה

גוש	חלקה	בשלמות
30105	65	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספות בניה להרחבות דיור ברחוב אליעזרוב 7.

1. קביעת בינוי כמפורט להלן:

- תוספות בניה בקומות א', ב', ג', ד', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף לשם תוספת יח"ד חדשה בשטח של עד 45 מ"ר והרחבת המחסנים הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל – 1,097 מ"ר. מתוכם 1,008 מ"ר שטחים עיקריים, ו – 89 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.

3. הגדלת מספר יח"ד ל – 7 יח"ד.

4. קביעת קווי בנין לבניה כאמור.

5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

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

7. קביעת הוראות בגין הריסה.

8. קביעת הוראות בגין נטיעת עצים חדשים.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/06/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

לבניין הוגשה תכנית קודמת מספר 901124 שבה סומנו להריסה שתי יח"ד קיימות ללא היתר בקומת המרתף. בהחלטת הועדה 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 12אא62 ו - 16אא62 לחוק התו"ב ובתיאום מול מחלקת תכנון העיר

תנאי להיתר בניה יהיה מתן פתרון חנייה בהתאם לתקן התקף.

יש לקבוע סטיה ניכרת למס' יח"ד, קווי בניין למעט מרפסות, מס' קומות וגובה הבינוי.

יח"ד המוצעת להכשרה בחזית הדרום מזרחית מציעה פתחים לחזית המזרחית לכיוון שביל ציבורי, יש לאטום את כל הפתחים למעט פתח אחד לסלון בגובה מוגבה ולא כפי שמוצע.

יש למקם 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

יש להציג בנספח הבינוי כניסה ויציאה אחת בלבד ליח"ד המוצעת בחזית הדרום מזרחית.

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

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

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 בניין של 3 מטר, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר

יש להבהיר סימון הגבהת קיר לגובה 12.5 במפלס +9

יש להציג כניסה נגישה מהרחוב למעלית

יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום אגף שפ"ע

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"

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות מכוח היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה בפועל של כל מגיש בקשה להיתר

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.

הבנייה תהיה מלטה למעלה, לא תותר בנייה על עמודים

התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות

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

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, הוועדה 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'

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 10.6.2024, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים. לאחר הדיון להפקדה התקיימה פגישה עם חלק מבעלי העניין שביקשו להשתלב בתכנית לצורך פיצול יח"ד מס' 5 הקיימת בבעלותם בקומות ג' ו - ד' לשתי יח"ד, והרחבת הדירה שתיווצר בקומה העליונה על הגג – קומה ד', על כל קונטור הגג.

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, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יותר פיצול יח"ד הקיימת בקומות ג', ד' לשתי יח"ד, בתנאי מתן פתרון חניה בהתאם לתקן. חדר המדרגות הקיים ימשיך לקומה ד' ויצוג גישה לכלל הדיירים אל גג הבניין הקיים.
2. תותר הרחבת יח"ד בקומה ד' על כל קונטור הגג.
3. התכנית תתוקן בתיאום מול מחלקת תכנון עיר.
4. שלביות הביצוע לפיצול יח"ד בקומות ג', ד' והרחבת יח"ד בקומה ד' בקונטור הגג הקיים תהיה בנפרד משאר הבניה המוצעת בתכנית.
5. יש לבטל סעיף 3 לעניין תוספת השטחים בסמכות מקומית ובמקומו יבוא: תוספת השטחים עבור תכנית בסמכות מקומית תהיה בכפוף לסעיף 62אא14 לחוק התו"ב ובתיאום מול מחלקת תכנון העיר.
6. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10.6.2024 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות אזורי	26.6.24	

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת. עמידה
410704		קופרשטוק ירון יונה	ועדה מחוזית	19/03/2017
רחוב, שכונה:				
הנביאים 51, מרכז העיר				

גוש	חלקה	בשלמות
30050	97	לא
30050	108	לא
30050	99	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מדובר על תכנית על מתחם בית חולים זיו (בית חולים ביקור חולים לשעבר) שהציעה תכנון חדש של המתחם .
 התכנית אושרה בשנת 2019
 לאחר אישור התכנית הוגשה עתירה מנהלית בעניין התכנית
 והוחלט בבית המשפט להחזיר את הדיון לוועדה המחוזית לדיון נוסף בנושא ביטול השימוש לבית חולים ליולדות.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/05/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, אבי בן צור, ניב יערי. החלטה: בפתח הדברים, הוועדה תציין כי הדיון התקיים בהתאם להסכמה בין הצדדים, אשר קיבלה תוקף של פסק דין, במסגרת עת"מ 9066-11-20, שעיקרה פרסום השינוי שעניינו ביטול השימוש לבית חולים/חדרי לידה בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק באותו האופן בו פורסם דבר הפקדת התכנית, וקיום דיון בוועדת המשנה להתנגדויות בטענות בעניין זה ככל שתוגשנה. בהקשר זה יצוין כי בהתאם להסכמה בין הצדדים מסגרת הדיון תהיה נושא ביטול השימוש לבית חולים/חדרי לידה בלבד, ולא יישמעו כל טענות בעניינים אחרים. בהתאם לכך, החלטה זו תתייחס להיבטים הנוגעים לביטול השימוש לבית חולים/חדרי לידה בלבד, ולא לטענות הנוספות שהועלו להיבטים אחרים של התכנית. לאחר בחינת השינוי המוצע בעניין ביטול השימוש לבית חולים/חדרי לידה ושמיעת טענות הצדדים ועמדת נציגת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה על אישור התכנית בכפוף לשינויים המפורטים להלן :

1. הוועדה שמעה את טענות המתנגדים לפיהן יש להשאיר את השימוש לבית חולים/בית יולדות בהוראות התכנית, כפי שנכתב בתכנית המופקדת, וזאת לאור הנחיצות של בית חולים מסוג זה במרכז העיר. נטען כי בית חולים קיים שנים רבות במתחם ומשרת את הציבור הירושלמי והאוכלוסייה החרדית בפרט וכי השימושים לבית חולים ולמחלקת יולדות כפופים ממילא לאישור משרד הבריאות. כן נטען כי יש לקבוע סטייה ניכרת אשר תחייב שמירה של שימושים אלו וכי אין להכפיף את השימושים לאישור משרד הבריאות. בנוסף ככל שיהיו שימושים אחרים הדורשים את אישור משרד הבריאות בהתאם לדיון, הרי ממילא יידרש אישורו, ולפיכך דרישה כזו בהוראות התכנית ממילא מיותרת. הוועדה, לאחר ששקלה את הטענות ושמעה בהקשר זה גם את עמדת נציגות משרד הבריאות, מחליטה לדחות את הטענות, וזאת מן הטעמים הבאים:

א. הוועדה תציין כי במסגרת הדיון בהתנגדויות לתכנית, הוגשה התנגדות על ידי משרד הבריאות, לפיה משרד הבריאות התנגד באופן נחרץ לשילוב השימושים עבור בית חולים/בית יולדות בתכנית.

ב. הוועדה תציין כי משרד הבריאות הוא הסמכות הרגולטורית במדינת ישראל אשר אמון על בתי חולים ובתי יולדות בישראל, ועל כן אישורו נדרש לשם מימוש שימושים מסוג זה (ראו בפרט סעיף 24 ואילך לפקודת בריאות העם, 1940 וכן בתקנות בריאות העם (רישום בית חולים), התשכ"ו-1966). משרד הבריאות הינו הגורם המקצועי במדינת ישראל בנושא וכי עמדתו העקבית של משרד הבריאות, כפי שבאה לידי ביטוי לאורך שנים רבות, וכפי שצוין בפני הוועדה שאין צפי לשינוי בעמדה זו, היא שלא נכון לשלב חדרי לידה בנפרד מבית חולים כללי בשל הקשר ההדדי ההכרחי הנדרש בין השימושים. צוין בפני הוועדה כי בעקבות המיזוג עם בית חולים שערי צדק נסגרו בהדרגה המחלקות שפעלו בבית החולים ביקור חולים והפעילות הועתקה לשערי צדק כך שהפעילות העיקרית שנותרה במקום זה היא בית יולדות. לעמדתו המקצועית של משרד הבריאות, לא נכון לאפשר מצב בו חדרי לידה (בית יולדות), כבענייננו, נמצאים מחוץ לשטח בית החולים הכללי ומרוחקים למעשה ממכלול השירותים התומכים, משירותי החירום ומתשתית הכרחית לטיפול במקרים מסוכנים, וזאת בשל שיקולים משמעותיים כבדי משקל של שמירה על חיי אדם. לעמדתו, שירותי הסמך המוזכרים הכרחיים לשמירת חיי אדם – הן של היילודים והן של היולדות וכי ריחוק מהם משמעה סיכון לחיי אדם. עוד תציין הוועדה, כי נמסר לה ע"י נציגות משרד הבריאות כי ברבות השנים, משרד הבריאות פעל לסגירה של מספר בתי חולים ליולדות שזו הייתה עיקר פעולתם, שכן מדובר במצב שאינו רצוי מבחינה מקצועית ומנוגד למדיניות משרד הבריאות. עמדה מקצועית ארוכת שנים זו של משרד הבריאות לא נסתרה, והוועדה השתכנעה שיש לקבלה.

ג. עוד תציין הוועדה כי הוצג לה ע"י נציגות משרד הבריאות, כי שיעורי התמותה של יולדות ותינוקות בישראל הינו בשיעורים נמוכים ביחס למדינות אירופה וארה"ב וזאת, בין היתר, בזכות טיפולים תומכים/ טיפולי חירום המבוצעים במסגרת מדיניותו של משרד הבריאות. לאור האמור, לאחר שנבחנו מכלול השיקולים והטענות השתכנעה הוועדה כי אין הצדקה לאשר שימוש לבית חולים/בית יולדות בתכנית, כאשר עמדתו המקצועית של משרד הבריאות היא שאין לאשרם במיקום זה כיוון שאין בו שירותים תומכים אשר קיימים בבית חולים. בנוסף הוועדה תציין כי אין מקום להותיר שימושים אלה גם עם הוראה אשר תכפיף לאישור משרד הבריאות, כאשר נהיר לכל שמשרד הבריאות מתנגד לשימושים אלה, בין היתר, כיוון שהדבר עלול לייצר ציפייה שגויה ומטעה של הציבור לכך שיוקם במקום בית חולים/ בית יולדות.

2. הוועדה בחנה את הטענה לפיה סגירתו של בית חולים במיקומו האסטרטגי בעיר, מחייבת תיאום ואישור מראש של כל גורמי הביטחון המופקדים לכך (ביטחון פנים, צה"ל וכו') טרם סגירתו בשל אירועי פיגועים במדינה, לא ניתן להסתמך בתקופות אלה רק על בתי חולים בפרברי העיר וחייבים גם בית חולים במרכז העיר. הוועדה תציין כי כאמור, נושא של אישור מוסדות רפואיים מסוג בית חולים ובית יולדות הינו בתחום אחריותו של משרד הבריאות בישראל. עוד תציין הוועדה, כי בהוראות התכנית יוותרו השימושים הנוספים של מרכז רפואי/מרפאות בכפוף לאישור משרד הבריאות. בנוסף, הוועדה תציין כי מבחינת נגישות ודרכי הגעה

בטוחים ומהירים אין מניעה להגעה במהירות ל'שערי צדק' שמצוי על ציר רק"ל קיים ופעיל ובסמיכות למוקדי תחבורה עירוניים ומשמעותיים, ולבתי חולים נוספים בעיר. עוד תציין הוועדה, כי פינוי לבית חולים כללי עם כל המתקנים ומגוון המענים שבו, נכון יותר לנפגעים המתוארים בהתנגדות מאשר שימוש באנשי הרפואה שנמצאים בבית יולדות בשגרה. לאור כל האמור הוועדה דוחה את הטענה. 3. הוועדה בחנה את הטענה של 'שערי צדק' לפיה נגיף הקורונה הדגיש את הצורך בהפרדה בין יולדות ובית חולים וכן את הטענה לפיה הותרת השימושים בתכנית הם מתאפשרים ולא מחייבים, וממילא כפי שנכתב בנוסח המופקד של התכנית, השימושים לבית חולים/ בית יולדות הינם בכפוף לאישור משרד מהבריאות. הותרת סעיף זה על כנו תשמור על גמישות תכנונית, ותאפשר למשרד הבריאות לשקול את הדברים באופן ענייני בבוא העת. הוועדה דוחה את הטענה. כפי שצוין לעיל, הוועדה סבורה כי מקום בו עמדתו המקצועית של משרד הבריאות הינה כי לא ניתן לאפשר את השימוש של בית יולדות בהיתן שכלל המחלקות האחרות אשר מספקות שירותים תומכים ושירותי סמך עברו ל'שערי צדק' וכבר אין מתפקדות במקום, וכי עסקינן בעמדה מקצועית סדורה אשר משרד הבריאות מחזיק בה לאורך שנים, אשר מבקשת להבטיח שמירה על חיי אדם, אין מקום להותיר שימושים אלה בתכנית, אשר עשויים להטעות או ליצור מצגים שגויים בפני הציבור. בנוסף הוועדה תציין כי כפי שנמסר ע"י נציגות משרד הבריאות, הגוף המקצועי אשר אמון על בריאות הציבור בישראל, עמדה שלא נסתרה, היא כי נגיף הקורונה וסיבוכיו, רק חיזקו וחידדו את הצורך ביחסי הגומלין בין השירותים התומכים ושירותי הסמך הנדרשים להיתן ליולדות ולילודים. לעמדת נציגות משרד הבריאות הצורך בשירותי חירום ושירותי סמך הופכים עוד יותר משמעותיים לאור הנגיף. לאור האמור, הוועדה דוחה את הטענות. 4. הוועדה בחנה את הטענה לפיה יש להותיר בתכנית את בית היולדות כדי לתת מענה לתושבי ירושלים בכלל ולתושבי מרכז העיר בפרט וכי אין פתרון חלופי ללידות המתקיימות במקום. יש דרישה וביקוש מהאוכלוסייה המקומית לקבל את השירות במיקום זה. הוועדה תציין כי בהתאם למידע שנמסר לה ע"י נציגי מחלקת בריאות הציבור בעיריית ירושלים, הרי שמאז שפרצה שריפה במקום לפני חודשים ארוכים, מחלקת היולדות פונתה מהמקום וכי לא ניתנים מאז במקום שירותים של בית יולדות וכי שירותים אלה, ניתנים הלכה למעשה במיקומים אחרים ברחבי העיר. לאור האמור הוועדה דוחה את הטענה. 5. הוועדה תציין כי הדיון בענייננו נקבע בהמשך לפסק הדין בעת"מ 9066-11-20 מיום 02.03.2021, וזאת אך ורק לעניין ביטול השימושים לבית חולים / בית יולדות – כך שמסגרת הדיון תהיה ביטול שימושים אלה ולא יישמעו כל טענות בעניינים אחרים. הוועדה תציין למרות האמור, הועלו טענות שונות ביחס לתכנית שאין נוגעות לביטול השימושים כאמור. יובהר כי הוועדה דנה בהתנגדויות לתכנית ביום 08.01.2019 והחליטה לקבל חלק מהן ולאשר את התכנית וכי התכנית הובאה לדיון נוסף בהתנגדויות הנוגעות כאמור, אך ורק לביטול השימושים כאמור, ובהתאם לפסק דינו של בית המשפט הנכבד. על כן, הוועדה דוחה את הטענות שאין נוגעות לביטול השימושים כאמור, אשר אינן יכולות להישמע במסגרת הדיון נשוא הפרסום לשמיעה משנית לפי סעיף 106 (ב) לחוק, על כן הוועדה דוחה טענות אלו ויתר הטענות. להסרת כל ספק הוועדה מורה כי יצורף לתיק התכנית החלטתה של הוועדה המקומית בדבר הצטרפותה כמגישת התכנית. לאור האמור, מחליטה לאשר את התכנית, בכפוף למפורט לעיל ולעריכת תיקונים טכניים במסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון.	
התכנית ירדה מסדר היום. ירדן מזרחי חתימת יו"ר הוועדה חתימת מזכירת הוועדה	16/04/2024

תאריך החתימה : 18.4.24	
<files/image001.png.410704-202458112038>	
התכנית ירדה מסדר היום.	19/03/2024
התכנית ירדה מסדר היום.	09/01/2024
לא נדון. חתימת יו"ר הוועדה חתימת מזכירת הוועדה	21/02/2023
תאריך החתימה : 22.02.2023	
לא נדון	07/02/2023
לא נדון	27/12/2022
קוורום : שירה תלמי באבאי, אבי בן צור, חלי לסר החלטה : לשוב ולדון בדיון פנימי	19/07/2022
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים : לקבל את ההתנגדויות בעניין הותרת שימוש לבית חולים / בית יולדות בשטח התכנית וזאת לאור הנחיצות של בית חולים מסוג זה במרכז העיר- בית חולים ליולדות קיים שנים רבות במתחם ומשרת את הציבור הירושלמי נאמנה והוועדה סבורה כי נכון להותיר שימושים אלה במתחם. יש לציין כי תכנית היא מסמך סטטוטורי המאפשר שימושים שונים ולאור שינויים המתרחשים לאורך השנים בנושאים שונים כולל בנושאי בריאות אין סיבה להגביל את השימושים במתחם. בכל מקרה הבנייה בפועל תהיה באישור משרד הבריאות והנושא ייבחן במועד המתאים וככול שיתקבל האישור ניתן יהיה לבחון את השימושים שיבנו בפועל במתחם.	12/09/2021
קוורום : עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, אסף שגיא, שרון אבני.	08/01/2019

הוחלט : הוועדה לאחר ששמעה את ההתנגדויות וקיימה דיון בפנימי, מחליטה לאשר את התכנית בהתאם לקבלת חלקן של ההתנגדויות כדלקמן : 1. התנגדות משרד הבריאות לטענה כי יש לבטל בהוראות התכנית את השימושים לבית חולים ו/או בתי יולדות, ולהותיר את השימושים למכרז רפואי ו/או מרפאות, משום שאין זה ראוי להנציח מצב בו חדרי לידה וחדרי ניתוח נמצאים מחוץ לשטח בית החולים הכללי, ומרוחקים ממכלול השירותים שבית חולים מספק ליולדות וילודים, על כל המשתמע מכך. היינו העדר נגישות גבוהה לשירותי תמך וחירום בתוך מבנה בית החולים ולא בנפרד, וכי בתי חולים כאמור נסגרו במהלך השנים בשל מדיניות משרד הבריאות הסבורה כי מקצועית הדבר לא ראוי ומנוגד למדיניות משרד הבריאות בשמירת חיי אדם. הוועדה מקבלת את ההתנגדות בהקשר זה יובהר כי בשונה מעמדתם כפי שהובאה בעת הדיון להפקדת התכנית, נציגי בית החולים שערי צדק, אינם חולקים על עמדת משרד הבריאות, אלא מפנים את תשומת הוועדה לעובדה כי הציבור המתגורר במע"ר צפון רגיל בשירותי מתן בית יולדות בסמוך למקום מגוריו וכי הצורך בכך עבור אוכלוסייה חרדית זו הינו בעצמות גבוה. כמו כן, גם מגישי התכנית אדישים לשימושים אלו. הוועדה שקלה את הדברים ושוכנעה כי יש לקבל את ההתנגדות. כמו כן, כפי שהובהר בפני הוועדה אין מניעה כי במסגרת המרפאות הרפואיות המתאפשרות, תוקם מרפאה של מרכז בריאות האישה וכן שירותים רפואיים נוספים לנשים בהיריון שתאפשר הנגשה של שירותי בריאות נשים לאוכלוסייה המתגוררת בסמוך. 2. התנגדות עצמית לטענה כי יש לשנות את תמהיל הדירות כפי שנקבע בסעיף 4.1.1 להוראות התכנית הקובע כי 30% מסך יחידות הדירור בתכנית יהיו בגודל של עד 45 מ"ר ויתר הדירות לא יעלו על גודל של 80 מ"ר. וכי יש לאפשר תמהיל דירות שיוביל למשיכת אוכלוסייה הטרוגנית, וכי אין להטיל מגבלה גורפת על כל הדירות שלא יעלו על 80 מ"ר. ומבוקש שינוי לתמהיל גודל יחידות הדירור לפיו 30% מהדירות יהיו בגודל של עד 45 מ"ר ולפחות 80% מהדירות המוצעות לא יעלו על גודל של 80 מ"ר. הוועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה הוועדה קובעת כי על מנת להותיר גמישות בחלק מתמהיל יחידות הדירור מחד גיסא, ולשמור על תמהיל ראוי של דירות קטנות במסגרת הפרויקט המצוי במכרז העיר, מאידך גיסא, ייקבע בהוראות התכנית תמהיל יחידות הדירור כדלקמן : 30% מסך כל יחידות הדירור יהיו עד 45 מ"ר, 60% מיחידות הדירור יהיו בגודל של בין 45 מ"ר ל 80 מ"ר, ו- 10% מיחידות הדירור יהיו לבחירת היום. 3. הוועדה מחליטה לאשר את התכנית בכפוף לאמור לעיל ולעריכת המסמכים בהתאם להנחיית לשכת התכנון. 4. תיקונים טכניים ותיקונים של הוראות התכנית בהתאם לקבוע בהחלטה זו של הוועדה בתיאום עם לשכת התכנון. 5. היה ולא ימולאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 90 יום ממועד פרסום החלטה זו, תהא ההחלטה בדבר אישור התכנית בטלה ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקט הליך נוסף כלשהו, הכל בהתאם ובכפוף להחלטה העקרונית של הוועדה המחוזית בנושא. יובהר כי יו"ר הוועדה רשאית להאריך את המועד המצוין בסעיף זה.	22/01/2018 רקע
1. התכנית עוסקת במתחם בשטח של 8.8 דונם הממוקם בין הרחובות הנביאים,	

שטראוס והרב אג"ן בשטח המכונה "גוש 50" בגבול הצפוני של המע"ר, ירושלים.

2. המתחם נמצא בסמיכות לקו הרק"ל האדום הפעיל ברחוב יפו ולקו הרק"ל הכחול שאושר ברחוב שטראוס.

3. בתחום התכנית קיים מבנה היסטורי המכונה "מבנה זיו" שנבנה כ"בית החולים הגרמני" בשנת 1894 (תוכנן ע"י אדריכל קונרד שיק בשיתוף עם אדריכל תיאודור זנדל) ולימים הופעל בו בית החולים "ביקור חולים" והוא משמש גם כיום בייעוד זה. המבנה כלול בכרטסת השימור ובתכנית 2079 לשימור מונומנטים ומהווה מבנה היסטורי חשוב מתקופת היציאה מהחומות.

4. מטרת התכנית היא פיתוח מתחם עירוני אינטנסיבי הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, מלונאות ומגורים, והקמת מרכז רפואי חדש ומודרני לביקור חולים. התכנית כוללת שיחזור ושימור מקיף של מבנה זיו ביקור חולים ההיסטורי, הריסת תוספות בניה מאוחרות, הנגשת המבנה והתאמתו לשימוש בהתאם לסטנדרטים עדכניים.

5. התכנית התקפה בתחום התכנית היא 2709 ג' (אושרה בשנת 2001) אשר קבעה ייעוד שטח למוסד למגרש בו נמצא מבנה בית החולים. כמו כן כלול בתחום התכנית מגרש בייעוד שצ"פ לאורך רחוב הנביאים וחלק מרחובות שטראוס והרב אג"ן.

6. התכנית הוגשה בחודש אוק' 2016 במתכונת אשר הציעה בינוי למגורים, למסחר, שטחי תעסוקה ומרכז רפואי חדש במקום זה הקיים במבנה ההיסטורי. בניין אחד השתרע לאורך הגבול הדרומי של המתחם, ובניין שני בפניה הצפון מזרחית של המתחם. כמו כן הוצע בינוי במרכז המתחם בסמיכות למבנה ההיסטורי תוך חסימה חלקית של החזית הדרומית של המבנה.

7. בתכנית שהוגשה נעשו מספר שינויים בהתאם להנחיית לשכת התכנון וזאת על מנת לרווח את הבינוי כדי ליצור מרחב ציבורי פתוח ונגיש מכיוון רחוב אגן כהמשך של גן אנה טיכו ומכיוון רחובות שטראוס והנביאים. כמו כן, הונמך הבינוי במרכז התכנית כך שנחשפה החזית האחורית של המבנה ההיסטורי.

8. סוכם היקף השטחים למגורים לא יקטן ויעמוד על 9,546 מ"ר כפי שהוגש, וכי שטח יהווה עד 55% מסך השטחים העיקריים העל קרקעיים בתכנית.

9. התכנית דגן מציעה שינוי ייעודים משטח למוסד, שצ"פ ודרך לייעודים מעורב עירוני, שצ"פ ודרך משולבת, שני מבני מגורים בגובה 12-13 קומות וכיכר עירונית בלב המתחם נגישה מכל דפנותיה.

10. מוצע שימור מלא של המבנה ההיסטורי והעברת בית החולים ממנו אל המבנה הדרומי החדש תוך התאמתו לסטנדרטים מודרניים לבתי חולים.

11. התכנית תואמה עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.

12. הוועדה המקומית דנה בעניינה של התכנית ביום 10.1.18 והמליצה על אישורה בתנאים.

מהלך דיון:

1. יו"ר הוועדה הציגה את התכנית וציינה כי מדובר בתכנית חשובה ומאתגרת המעלה סוגיות של עירוב שימושים, פיתוח לצד שימור וזאת לאור הצורך לצופף את העיר ולהחיות את מרכז העיר.

2. נציג לשכת התכנון הציג את התכנית: מוצעים שני אגפים חדשים בגובה 12-13 קומות. אגף אחד למגורים מעל קומת מסחר, אגף אחד למגורים מעל בית חולים. מוצע שחזור ושימור של מבנה בית החולים ביקור חולים. מוצעת כיכר ציבורית בלב

המתחם כחלק מגישה לשצ"פ קיים מחוץ לתחום התכנית.

3. מר אבישי גימלדורף, אדריכל ראשי של חברת שיכון ובינוי יזמי התכנית בשיתוף עם חברת טעמן נדל"ן ציין כי מדובר בתכנית שעמלו עליה רבות ומדובר בפרויקט מורכב ומחולל שינוי. נערכו תיאומים עם עיריית ירושלים ולשכת התכנון. כמו כן הגיעו להסכמות עם בית החולים שערי צדק בדבר הצרכים שלהם.

4. אדריכל התכנית ירון קופרשטוק הציג את עיקרי התכנית: המנופים לפרויקט שימור ושחזור המונומנט ההיסטורי, מבנה בית החולים. היום המבנה במצב רע ומוקף תוספות. נדרש שיקום מקיף שלו. המטרה ליצור סביבה מעניינת יותר, מקום איכותי החייאת מרכז העיר על ידי יצירת מתחם מעורב של מגורים, תעסוקה, מסחר תרבות ופנאי וכיכר פתוחה. שיפור השירותים הרפואיים של בית החולים שכרגע נמצאים במבנה ההיסטורי שאינו מתאים לבית החולים. מציעים למקם את השירותים הרפואיים במבנה מודרני. עירוב השימושים של בית חולים עם מגורים קיים בעולם.

5. רות רלב"ג סמנכ"לית כספים של בית החולים שערי צדק תיארה את הרקע להצטרפות בית החולים לתכנית. מצבו הכלכלי של בית החולים "ביקור חולים" בשנים האחרונות היה בכי רע והגיע עד כדי מספר פירוקים. בית החולים שערי צדק לקח על עצמו להמשיך את פעילות בית החולים וקלט את הפעילות ואת עובדי בית החולים. כל הפעילות הועתקה בהדרגה לקמפוס שערי צדק למעט שתי מחלקות יולדות שנותרו בבניין זיו. הושקעו כספים רבים בהתאמת המבנה. שקלו האם להמשיך את פעילות בית החולים או לסגור אותו בהדרגה. כיום סבורים שיש צורך ציבורי לבית החולים במיקומו במרכז העיר. הגיעו להסכמות עם יזמי התכנית והשטחים שהוקצו להם מתאימים ונעשו בתיאום עם האדריכלים של שערי צדק. בכל מקרה בית החולים פועל ויפעל לפי הנחיות משרד הבריאות.

6. מר יוחנן וייצמן ציין שעמדת סגן שר הבריאות היא שיש דרישה ציבורית גדולה וכדאי לבנות במקום בית חולים מודרני כאשר היתר הבניה יהיה בכפוף לרישיון משרד הבריאות, ראוי שהנושא ייבדק ע"י הצוות המקצועי במשרד הבריאות.

7. נציגת משרד הבריאות טליה שוסברגר, עדכנה כי בדיון מיום 28.12.17 הורה מנכ"ל משרד הבריאות להנהלת בית החולים שערי צדק להגיש תכנית להעברת הפעילות הנוכחית לקמפוס שערי צדק בטווח זמן סביר. מדיניות משרד הבריאות הינה שלא לאשר בתי יולדות חדשים שאינם חלק מבית חולים פעיל, ואף הזכירה כי בירושלים נסגרו בתי היולדות משגב לדך ודג'אני, כמו כן עדכנה כי משרד הבריאות מכין טיוטה לתמ"א לבתי חולים, אשר קמפוס ביקור חולים אינו כלול בה. תכנית המרכז הרפואי המוצע לא תואמה עם משרד הבריאות. שאלות שהופנו למתכננים בהיבטים הנדסיים-תברואיים לא נענו עד עתה. לא נערכה בדיקה פרוגרמטית היות שהמשרד מתנגד לתכניות, ולא נדונה סוגיית עירוב השימושים: בית מגורים פרטי מעל בית היולדות המוצע. מבקשת שלגבי המרכז הרפואי יקבע כי תכנית מפורטת עתידית תאושר במליאת הועדה.

8. במהלך הדיון עלו הנושאים הבאים: הצורך בבית חולים במרכז העיר ואופי ומגוון השירותים הרפואיים שיינתנו במבנה המוצע בתכנית ובפרט הצורך והאפשרות של קיום בית יולדות במבנה. אפשרות השילוב של פעילות רפואית עם שימושי מגורים. היקף שטחי התעסוקה והמסחר ביחס לשטחי המגורים, תמהיל הדירות המוצע, היקף שטחי החניה המוצעים. התאמת הבינוי המוצע למדיניות הבינוי באזור.

9. במהלך הדיון הפנימי התקיימה הצבעה בדבר הגדרת השימושים הרפואיים במבנה. הצעתה של הגב' טליה שוסברגר נציגת שר הבריאות היא לשימוש "מרכז רפואי". הצעת יו"ר הוועדה היא "מרכז רפואי לרבות בית חולים ו/או בית יולדות ככל שיינתן אישור משרד הבריאות". בעד הצעת נציגת שר הבריאות הצביעו 5 חברים. בעד הצעת יו"ר הוועדה הצביעו 8 חברים.

הוחלט :

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית ועיריית ירושלים, החליטה הוועדה כדלקמן :

הוועדה מברכת על התכנית המוצעת. מתחם ביקור חולים מהווה אחד מנקודות הציון של מרכז העיר ושל ירושלים בכלל, הן מהבחינה ההיסטורית והן מבחינה עירונית. הוועדה סבורה כי הפיתוח המוצע לצד השימור הינו ראוי ועתיד לתרום תרומה משמעותית לפיתוח מרכז העיר ולמרכז רפואי. המתחם מצטרף לרצף המתחמים המתחדשים של מרכז העיר, תוך התחשבות מירבית במבנים לשימור מחד, ועיבוי שטחי מסחר, רפואה, מגורים, מלונאות ומשרדים מאידך תוך עירוב שימושים עירוני ראוי.

על כן, מחליטה הוועדה לאשר את הפקדת התכנית וזאת בכפוף לנאמר בסעיפים הבאים ולתיקון התכנית כמפורט להלן.

1. ע"פ מדיניות תכנית המתאר, האזור מיועד לבינוי של עד 8 קומות, ובתנאים מסוימים עד 10 קומות. עם זאת בהתחשב בגודלו של המתחם, בהיקף השימור המחמיר המוצע, גודל והיקף השימושים המוצעים והיקף השטחים הציבוריים שמתווספים למרכז העיר הוועדה מאשרת חריגה מהמדיניות ומאשרת את הבינוי המוצע בגובה 12-13 קומות ביחס לרחוב. הוועדה תציין בהקשר זה כי מדרום לגבול התכנית קיים בניין מגורים בגובה 13 קומות.

2. הוועדה לא רואה הצדקה תכנונית בהשארת ייעוד השצ"פ הקיים (תא שטח 2) בחזית לכיוון רחוב הנביאים וזאת מן הטעמים הבאים : ראשית, קיים צורך אמיתי בהרחבת המדרכה בחזית זו. התכנית אכן מציעה הרחבה זו בתחום השצ"פ אולם הוועדה סבורה כי לצורך זה עדיפה הגדרת ההרחבה בייעוד דרך ולא בייעוד שצ"פ. כמו כן, מאחר ורצועת השצ"פ פוגשת בחלקה המזרחי בייעוד דרך מאושרת (רחוב כג"ן) יש הצדקה ליצירת רצף של ייעוד דרך. שנית, מאחר ומוצע בינוי בקו 0 – קרי בגבול הנכס - לתא שטח 2 ועל מנת לאפשר פתיחת פתחים בחזית יש להגדיר את תא שטח 2 בייעוד דרך. על כן, קובעת הוועדה כי ייעוד השצ"פ בתא שטח 2 יבוטל ובמקומו תקבע דרך מוצעת.

3. בבחינת מערך שינוי הייעודים וגבולות המגרשים עולה כי התכנית מציעה למעשה מתווה של איחוד וחלוקה. לאור זאת תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת הוראות ונספח לאיחוד וחלוקה וטבלאות איזון והקצאה ככל שהאיחוד וחלוקה יהיה ללא הסכמה, לאישור היועצת השמאית של לשכת התכנון. טבלאות האיזון והחלוקה יוצגו בפני מליאת הוועדה.

4. יש לערוך את טבלה 5 בהוראות התכנית בתיאום עם לשכת התכנון ובכלל זאת פיצול זכויות הבניה לשימושים השונים, קביעת מספר יחיד.

5. יש להתאים נפחי בנייה שבנספח בינוי לטבלת הזכויות (טבלה 5).

6. ייקבע כי 30% מהדירות המוצעות יהיו בגודל של עד 45 מ"ר. יתרת יחידות הדיור לא יעלו על גודל של 80 מ"ר.

7. לא תותר חריגת מרפסות מקווי הבניין.

8. תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום עם תכנית אב לתחבורה ביחס לקו הבניין התת קרקעי המוצע לאורך תא שטח 4 בייעוד דרך משולבת.

9. תקבע סטייה ניכרת על קווי הבניין, תמהיל שימושים, מספר הקומות המרבי וגובה הבינוי, ההוראות הנוגעות לשטחים המסומנים בזיקת הנאה והוראות השימור בתכנית.

10. בהיעדר תכנית פנויה להחדרת מי נגר בתחום המגרש הוועדה פותרת את התכנית מהוראות תמ"א 34.
11. מאחר והתכנית אינה מגדירה את השימושים העתידיים במבנה ההיסטורי ומכיוון שמדובר במונומנט היסטורי ייחודי יקבע כי השימוש העתידי יהיה בעל אופי ציבורי אשר יאפשר כניסת מבקרים אליו, כגון גלריות, סדנאות, משרדים.
12. תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום התכנית עם יועצת השימור של הוועדה והטמעת הוראות שימור בתיאום עם לשכת התכנון.
13. השימושים ייקבעו מרכז רפואי לרבות בית חולים ו/או בית יולדות ככל שיינתן אישור משרד הבריאות.
14. מלבד שטחי המסחר המרפדים את הרחוב שאר השטחים שאינם למגורים ואינם למרכז רפואי יהיו לתעסוקה.
15. יש לקבוע כי נספח הבינוי הינו מחייב לעניין הנחיות השימור וההריסה הקבועים בו.
16. במסגרת התאמת המבנה לשימוש העתידי לא תותר פגיעה באופי המבנה, בערכי השימור ובמקצב החללים הפנימיים שבו. מכיוון שמדובר במבנה לשימור מחמיר חוץ פנים, שהאדריכלות שלו מבוססת ברובה על סדרת חללים קטנים לאורך מסדרון השימוש החדש צריך להיות תואם לאדריכלות זו ללא פגיעה באופי המבנה, בערכי השימור ובמקצב החללים הפנימי למעט בור המים הדרומי אשר לגביו מאמצת הוועדה את המלצת הוועדה המקומית.
17. יקבע בהוראות התכנית כי לא יתאפשרו שימושים של מגורים או מסחר במבנה המונומנט, למעט מסחר בקומת הקרקע הן במפלס הכיכר המסחרית בזיקת הנאה והן במפלס רחוב הנביאים.
18. תנאי למתן היתר יהא קביעת הוראות הנדסיות אשר יבטיחו את יציבות ועמידות המבנה לשימור לאורך עבודות הבניה. הדבר נכון במיוחד במידה ויוצע בינוי מתחת למבנים לשימור כמופיע בנספח הבינוי.
19. לא יותר כל בינוי על גג המבנה לשימור ולא תותר הצבת מערכות מכניות עליו.
20. יש לסמן כל קטעי גדר המבנה ההיסטורי המיועדים לשימור ולקבוע כי לא תותר כל הגבהה שלהן.
21. יש לסמן להריסה את כל הבינוי שאינו המבנים ההיסטוריים שהוגדרו לשימור.
22. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לגג המבנה לשימור לאישור אדריכל העיר.
23. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום השטחים הציבוריים הבנויים והשימושים בהם עם אגף תרבות בעיריית ירושלים, עם חברת עדן ועם האגף למבני ציבור.
24. השימושים המותרים בקומת הקרקע של המבנים יהיו מסחר, מבואות כניסה למגורים, לבית החולים ו/או לפונקציות הציבוריות הנוספות שישולבו בבינוי, ושירותים ציבוריים הפתוחים לציבור.
25. מפלס קומות הקרקע של המבנים המוצעים יהיה תואם למפלס הכיכר. תיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.
26. בפיתוח הכיכר והמעברים המובילים אליה יעשה שימוש מועט ככל הניתן במדרגות להתמודדות עם הפרשי גבהים. ניתן לשלב אמצעי הנגשה שונים (כדוג'

מעלית/דרגנועים).

27. תנאי למתן היתר הבניה יהא הגשת תכנית פיתוח לכיכר, ולכל השטחים המסומנים בזיקת הנאה לאישור אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע.
28. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה פיתוח בפועל של הכיכר והשטחים המסומנים בזיקת הנאה לאישור אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע.
29. יש להטמיע הוראות לפיתוח שטח הכיכר והשטחים בזיקת הנאה אלו בתיאום עם לשכת התכנון כתנאי להפקדת התכנית.
30. יש לקבוע הוראות בדבר עיצוב הבינוי הסובב את הכיכר אשר יבטיחו מבטים אל הכיכר מכיוון הרחוב.
31. יש להציג במסמכי התכנית את קו הפקעת הדרך בהתאם לתכנית 178129 הקו הכחול של הרכבת הקלה.
32. החניה המוצעת בתחום התכנית תהיה כדלקמן: 100 מקומות חניה עבור מגורים, 150 מקומות חניה עבור מרכז רפואי. לא יוקצו שטחים עבור חניון ציבורי.
33. תותר יציאה אחת בלבד מתחום החניון התת קרקעי אל תחום הכיכר. המיקום הסופי של היציאה יתואם לעת מתן היתר הבניה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
34. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת נספח תנועה לאישור יועץ התנועה של הוועדה אשר יכלול בין השאר התייחסות מפורטת למאזן החניה המוצע בהתאם לשימושים השונים, ציון פתרונות פריקה וטעינה לשטחי המסחר ולבית החולים, פתרון לרכבי חירום וכיו"ב.
35. מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי כמפורט בנספח הבינוי הינו מחייב. תיקבע סטייה ניכרת על מיקום זה.
36. יחידות דיור בגודל של עד 45 מ"ר יהיו פטורות מחניה על פי תקן החניה למע"ר.
37. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון עם אדריכל העיר לעניין פיתוח המרחב הציבורי ועיצוב חזיתות המבנים החדשים.
38. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת ממצאי סקר העצים בתשרי התכנית.
39. תנאי למתן היתר הבניה יהא תיאום בדבר נטיעת עצים בוגרים בשטח התוכנית עם מח' גננות באגף שפ"ע.
40. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת חוו"ד מח' איכות הסביבה בתיאום עם לשכת התכנון.
41. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פרטים למיגון אקוסטי של הפתחים במבנים למניעת מטרדי רעש, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
42. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת כל הרכיבים/מבנים המיועדים להריסה, והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו'), בהתאם להנחיות וועדת השימור. החריג היחיד לקביעה זו יהיה היחס בין שלבים 6 ו-7 בשלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התוכנית, המאפשר רציפות תפקודית של מחלקת היולדות.
43. תנאי למתן היתר בניה יהא הסרת השילוט הקיים מחזיתות הבניין.

44. יש להוסיף הוראות לתיאום השילוט במתחם לאישור אדריכל העיר. 45. תיאסר הקמת גדרות חדשות בשטח התוכנית, למעט במקומות בהם הדבר נדרש מטעמי בטיחות (כניסה לחניה, הפרשי גבהים וכו'). כל הגדרות החדשות ייבנו בגבהים המינימליים הנדרשים ומחומרים קלים השומרים על פתיחות מבטים ובתיאום מול אדריכל העיר. 46. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נושא הפתיחות/הריסות של קטעי גדרות היסטוריים מול מח' שימור, תוך השארת גמישות בנושא לטובת שיקולים של פתיחות המתחם הסגור כיום לעירוניות שמסביב. 47. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס שרות. 48. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל. 49. תנאי להפקדת התכנית תיאום הוראות התכנית עם יועמ"ש הוועדה המחוזית. 50. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל. 51. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון ובכלל זאת פירוט השימושים בתוכניות ובחתיכים, סימון גבולות תאי השטח בתכניות כל המפלסים בנספח הבינוי, הטמעת סימוני הריסה ושימור בתשריט ובנספח הבינוי. 52. 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. 53. 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. 54. יקבע בהוראות התכנית סטייה ניכרת בדבר קיומן של קומות מפרידות בין המגורים למרכז הרפואי. 55. תנאי לדיון בהיתר הבנייה יהא אישור משרד הבריאות לתכנית מפורטת של המרכז הרפואי. 56. יתווסף להוראות התכנית סעיף הקובע שלביות ביצוע לפיו לא: לא יינתן היתר בניה למבנה המגורים המזרחי אלא במקביל או לאחר היתר בניה למרכז הרפואי. 57. חובת תשלום היטל השבחה תהא בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. 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. קווים: שירה תלמי-באבאי יו"ר, טליה שוסברגר, חלי לסר, ישי טלאור, אמנון ארבל/עופר ברקוביץ, יוחנן וייצמן, חיים יפרח, אברהם שקד, ערן ג'וזף/יובל סיגלר, אילון ברנהרד, אבי בן צור/טל פרי, ציון גזל, אבישי בר אושר, עמליה אברמוביץ.	10/01/2018
--	-------------------

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

הוועדה מברכת על הכנת תוכנית למתחם כל כך גדול, מורכב וחשוב ברצף המתחמים המתחדשים של מרכז העיר ירושלים, תוך התחשבות מירבית במבנים לשימור מחד, ועיבוי שטחי מסחר, רפואה, מגורים, מלונאות ומשרדים מאידך תוך עירוב שימושים עירוני ראוי.

יצוין, שתוכנית זו מהווה תקדים ברמה הארצית לעירוב שימושים של מגורים ובית חולים באותו המגרש, במרכז עיר.

זכויות בניה

ע"פ מדיניות תוכנית המתאר, אזור זה מיועד לבינוי של עד 8 קומות, ובתנאים מסוימים עד 10 קומות. עם זאת, בתוכנית דנן, בהתחשב ב: היקף השימור המחמיר, גודל הפרויקט, סוג והיקף השימושים והיקף השטחים הציבוריים שמתווספים למרכז העיר- הוועדה מאשרת חריגה מהמדיניות ומאשרת בינוי של עד 12 קומות ביחס לכל הרחוב. יש לציין שבניין המגורים מדרום לתכנית הוא בגובה של 13 קומות)

יש לערוך מחדש את טבלה 5 בתיאום מחלקת תכנון עיר, כולל: פיצול זכויות הבניה לסעיפים השונים, פירוט הזכויות ע"פ שימושים, קביעת היקף ותמהיל יח"ד, הכללה מפורטת של זכויות בניה למרפסות ויתוקנו ההערות שמתחת לטבלה. יש לתאם תכנונית את כל נושא המרפסות מול מח' תכנון עיר כתנאי להפקדת התוכנית. לא יותרו מרפסות חורגות מקווי הבניין (מתייחס בעיקר לסעיף 4.1.2 א' ס' 5-6

תמהיל יחידות הדיוור בפרויקט ייקבע כך: 30% מהדירות יהיו קטנות (עד 45 מ"ר) ושאר הדירות יהיו בגודל ממוצע של 100 מ"ר. ניתן להוסיף יותר יח"ד קטנות (אין הגבלה על כמות יחידות הדיוור)

קווי בניין

למבנה המונומנט- קווי הבניין ייקבעו בהתאם לקונטור המבנה המוגדר לשימור. ע"פ החלטת וועדת שימור, לא יותר כל בינוי מעל המונומנט המרכזי, גם לא בבנייה זיזית מרחפת מעל הגג.

למבנה החדש הצפון/מזרחי- קו בניין קדמי/צפוני 0 לרח' הנביאים (בהתאם להרחבת הדרך כמפורט להלן) עד לגובה בניין המונומנט, ונסיגה לקו הבניין של המונומנט לקומות שמעל גובה המונומנט (כ-3 קומות). קו בניין קדמי/מזרחי 0 לרח' הרב אג"ן. קו בניין ציד/מערבי 6 מ' מחזית מזרחית של המונומנט לכל גובה הבניין וזאת על מנת לייצר מעבר רחב להולכי רגל ולהפריד בין הבניה החדשה לבניין לשימור.

למבנה החדש הדרום/מערבי- קו בניין קדמי 0 לרח' שטראוס (יש לשים לב לגבול ההפקעה בתוכנית 178129 כאמור לעיל). קו בניין ציד/צפוני 6 מ' מחזית דרומית של המונומנט לגובה של שלוש קומות לפחות וזאת על מנת לייצר מעבר רחב להולכי רגל ולהפריד בין הבניה החדשה לבניין לשימור. קו בניין קדמי/מזרחי 0 לרח' הרב אג"ן. קו בניין ציד/דרומי של 6 מ' מחזית הבניין הקיים בחלקה.

המעבר מרח' הרב אג"ן לכיכר מוצע כרגע ברוחב של כ-30 מ' (מרחק בין שני המבנים החדשים). ניתן להקטין אותו במעט כדי לאפשר הכנסת השטחים הנדרשים בהתאם להנחיות השונות בהחלטה זו. יש לשמור על מינימום 10 מ' רוחב נטו בין המבנים החדשים. ניתן גם להציע חיבור שני המבנים לכדי מבנה אחד, אך אז יש להציע מעבר ציבורי נרחב דרך הבינוי ברוחב של 10 מ' ובגובה של 6 מ' לפחות במפלס הקרקע עם חזיתות מסחריות לאורכו.

ייקבע בהוראות התוכנית, כי במידה ולעת היתר בניה תוצע נסיגה בבינוי בחזיתות אלו- השטח הנותר ישמש בפועל כהרחבה למדרכות ללא חסמים פיזיים (גדרות וכד').

יש לתקן קווי הבינוי לפי כל האמור לעיל ולפי החלטות וועדת השימור, בתיאום מחלקת תכנון עיר, כתנאי להפקדת התוכנית. קווי הבינוי ייקבעו בסטייה ניכרת.

יש להציג קו בינוי תת קרקעי שיאפשר בינוי בקו 0 לכל גבולות המגרש לבינוי, למעט מרחק לאורך החזית המערבית במרחק סביר ממנהרת הרק"ל המתוכננת. יש לתאם הנושא מול תוכנית אב לתחבורה כתנאי להפקדת התוכנית. ייקבע בהוראות התוכנית כי תכסית בינוי תת-קרקעית תוגבל ל-80%, וכן יוטמעו הנחיות לגבי ניקוז מי נגר בפתרונות מתקדמים יותר.

גבולות התוכנית ושימושי קרקע

יש להוציא משטח התוכנית את שטח הדרך במערב (רח' הרב אג"ן) ואת שטח הדרך המשולבת במזרח (רח' שטראוס) מכיוון שהוא כלול בתוכנית הקו הכחול של הרק"ל 178129 ואין צורך בהכללתו בתוכנית.

השצ"פ הסטטוטורי הקיים לאורך רח' הנביאים (חלקה 108) ישונה באופן הבא : רצועה ברוחב 3 מטר בחלק הצפוני תקבע כדרך לטובת הרחבת זכות הדרך הקיימת ברח' הנביאים. ייקבעו בהוראות התוכנית הוראות כיצד להגביה את מפלס החצר הפנימית הקיימת למפלס המדרכה, כולל העתקת הגדר הקיימת דרומה ב-3 מ' (לגבול הדרומי של הדרך המורחבת), תוך שימור שורת העצים הבוגרים הקיימים עם בתי גידול ראויים. שאר שטח השצ"פ יבוטל ויכלל בשטח המגרש של מבנה המונומנט ויהפוך לשטח חצר פנימי לאורך החזית הצפונית לשימור של המונומנט.

יש לקבל חוות דעת מחלקת נכסים לעניין השצ"פ

יש לקבוע זיקת הנאה במפלס הקרקע בכל השטחים שבין קווי הבינוי דלעיל- שטח שלוש המעברים המובילים מהרחובות ההיקפיים ושטח הכיכר הפנימית. הדבר ייקבע בסטייה ניכרת.

יש לקבוע הוראות איחוד וחלוקה להסדרת הפרצלציה של כל שטח התוכנית לפי חלוקת המגרשים החדשה, ולקבל אישור המחלקה להיטל השבחה.

הוועדה המקומית ממליצה לאשר לעיריית ירושלים להצטרף למגישי התכנית לטובת הסדרה סטטוטורית של השטחים הציבוריים ושינוי החלוקה הקיימת. יש להטמיע הנחיות מח' נכסים.

מבנה המונומנט המרכזי

בהתאם להחלטת וועדת השימור, יש לקבוע את 3 המבנים ההיסטוריים (המונומנט המרכזי ושני מבני הקמרונות) לשימור.

אגף זיו ההיסטורי של בית החולים "ביקור חולים" הינו אחד המבנים הוותיקים והמרשימים בעיר שעדיין מתפקדים בשימוש המקורי שלהם קרוב ל-100 שנה ברצף. המבנה הוגדר כמונומנט לשימור כבר בתוכנית המונומנטים 2097 משנת 1989,

ובמסגרת התוכנית דגן מוצע להעביר את השימוש של בית החולים לאחד המבנים החדשים בשטח התוכנית, כדי לאפשר מתן שירותי רפואה מתקדמים עם מכשור חדש וכו' כמתאים למאה ה-21. מכיוון שהתוכנית בגרסתה הנוכחית אינה מגדירה מה יהיה השימוש במבנה המונומנט לאחר הוצאת שימוש בית החולים ממנו ושימורו המחמיר, הוועדה מציעה לקבוע כי השימוש שיהיה במבנה המונומנט הזה יענה על שתי הדרישות הבאות:

מכיוון שמדובר במבנה לשימור מחמיר חוץ + פנים, שהאדריכלות שלו מבוססת ברובה על סדרת חללים קטנים לאורך מסדרון (כיאה לשימוש המקורי של בית החולים) - השימוש החדש צריך להיות תואם אדריכלית ופרוגרמטית לאדריכלות ההיסטורית הזאת, ללא פגיעה באופי המבנה, בערכי השימור ובמקצב החללים הפנימי.

מכיוון שמדובר במונומנט היסטורי ובאחד המבנים החשובים והמרשימים בירושלים - השימוש החדש צריך להיות בעל אופי ציבורי, המאפשר לציבור המבקרים בעיר להתרשם מהמבנה מבפנים ולא רק מבחוץ.

שימושים אפשריים העונים לדרישות אלו: מלונאות, גלריות/סדנאות אומנים, שימושים תרבותיים אחרים, מתן שירותים לציבור, מרפאות חוץ, מוסד להשכלה גבוהה וכד'. לא יתאפשרו שימושים של מגורים או מסחר, למעט מסחר בקומת הקרקע.

לאור חו"ד מח' מדיניות תכנון והיקפי הבינוי בתוכנית (כ-21,500 מ"ר על קרקעי) ייקבע כי 5% מהשטחי הבניה העיליים, כ-1,000 מ"ר, יופרשו לטובת שימושי תרבות בתוך מבנה המונומנט. יש לתאם ההפרשה והשימושים מול אגף תרבות וחברת עדן כתנאי להיתר הבניה.

המבנים ובית החולים החדשים

במבנה הדרומי/מערבי החדש בו מוצע בית החולים, חלוקת הקומות תהיה כדלהלן (מלמטה למעלה):

קומות תת"ק- חניון לבית החולים, כלל השימושים הלוגיסטיים של בית החולים (מפרץ חניה לאמבולנסים, פריקה וטעינה לבית החולים כמפורט להלן בנושא התברואה, שטחי שירות/אחסנה), חניון למגורים ופתרונות תברואה למגורים, שטחי שירות למגורים. לא תותר הקמת חניון ציבורי/חניות מעבר לתקן (מפורט להלן בנושא החניה)

קומת קרקע- מסחר לרחוב/כיכר, כניסה רגלית לבית החולים, כניסה רגלית למגורים.

קומות בית החולים (כמות כנדרש לפי פרוגראמה)

קומה טכנית לבית החולים שתשמש כחיץ בין בית החולים לבין קומות המגורים

קומת משרדים/תעסוקה

קומות מגורים

קומה טכנית למגורים

קומת הגג- לשימוש בית החולים

המבנה הצפוני/מזרחי החדש- חניה ושירות למגורים בתת"ק, מסחר וכניסה רגלית למגורים במפלסי הקרקע וקומות מגורים מעל. קומה אחרונה תהיה קומה טכנית למגורים.

ניתן להציע שטחים עיקריים מתחת למפלס הכיכר עבור שימושי בית החולים, בתנאי שעל פי חוקי ותקנות התכנון ניתן להציע שימושים שכאלה בתת הקרקע באמצעות איורור מלאכותי.

יש לשמור על מערכות תנועה נפרדות ככול האפשר לשימוש המגורים ולשימושים הציבוריים.

מתוך סך השטחים העיקריים בשטח התוכנית, ייקבע כי מקסימום 55% מהשטחים ישמשו למגורים.

יש להציג פירוט השימושים בתוכניות ובחתיכים.

כיכר עירונית

יש לפרט בנספח הבינוי את קומות הקרקע של המבנים החדשים עם מסחר במפלס הקרקע בחזיתות הפונות לרחובות המקיפים, למעברים וכן לכיכר הפנימית. בחזיתות המסחריות הנ"ל יש לשלב (בנוסף למסחר) את הפונקציות הבאות בלבד, עם גישה ישירה אליהן משטח הכיכר : מבואת כניסה למגורים (או 2 מבואות), מבואת כניסה לבית החולים ו/או לפונקציות הציבוריות הנוספות שישולבו בבינוי, ושירותים ציבוריים הפתוחים לציבור. יש למקסם חזיתות מסחריות במיוחד לאורך המעברים הציבוריים המובילים לתוך שטח הכיכר הפנימית.

פיתוח הכיכר הציבורית הפנימית והמעברים המובילים אליה תשאף לכמה שפחות מדרגות להתמודדות עם הפרש הגבהים הטופוגרפי. ניתן לשלב אמצעי הנגשה שונים (כדוג' מעלית/דרגנועים). תוכנית הפיתוח תתואם מול מחלקת תכנון עיר כתנאי להפקדת התוכנית.

יש להטמיע הוראות פיתוח, גינון וכו' בשטחים אלו כתנאי להיתר בניה, בתיאום מח' אדריכל העיר ושפ"ע.

יש לקבוע הוראות בדבר עיצוב הבינוי בשטח הכיכר (בחזיתות של המבנים החדשים) הנוגעות לשקיפות ומימדים.

יש לבטל היציאה המוצעת מהחניון התת"ק במרכז הכיכר וזאת מכיוון שהחניון לא יהיה ציבורי אלא ישרת את הפונקציות הקיימות בבניין בלבד- יש למקום את המעלית והיציאות בתוך הבניינים ולא על חשבון המרחב הציבורי..

תכנון הקומות התת"ק מתחת לשטח הכיכר יאפשרו עומק אדמה משמעותי לנטיעת עצים בוגרים בשטח הכיכר.

שימור-

תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת כל החלטות וועדת השימור. יש לתאם מול מח' שימור את הפתיחות/הריסות הנדרשות בגדרות המתחם לטובת 3 הכניסות לשטח התוכנית כמפורט לעיל. יש לקבוע כי נספח הבינוי (לאחר התיקונים האמורים בהחלטה זו) קובע לעניין הנחיות השימור וההריסה הקבועים בו.

יש להוסיף סימוני הריסה מפורטים בתשריט, וכן לסמן את גבולות החזיתות לשימור בתשריט.

ניתן להציע שימושים על גג המונומנט בתיאום מח' שימור, ובכפוף למיקום תשתיות וכו'. בכל מקרה גג המונומנט יתוכנן כחזית חמישית בהתחשב בנצפות הרבה שלה מהמבנים החדשים ושאר המבנים הגבוהים שקיימים ושיהיו בעתיד בסביבה.

יש להציג בנספח הבינוי במפורט ובבירור את כל החללים לשימור כולל בורות המים.

יש לתאם מול מח' שימור את מרחקי הבינוי התת"ק של החניון ממבני הקמרונות של בורות המים, ואת החיבורים לצרכי שירות לבורות המים שישומרו.

תחבורה וחניה

יש לתקן מסמכי התוכנית ולהציג את הפקעת הדרך שקובעת תוכנית 178129 הקו הכחול של הרכבת הקלה.

יש לתאם פתרון החניה, בכפוף להחלטות וועדת השימור בעניין חללי בורות המים לשימור, ולאור חוו"ד מח' איכות הסביבה, בתיאום מח' תושבי"ה ובתיאום מול מח' תכנון.

כאמור לעיל- כמות מקומות החניה תהיה מקסימלית לפי התקן, ללא חניון ציבורי (חניות רק למגורים ולבית החולים). יש לתת תקן מופחת במידת האפשר לאור הקרבה לצומת קווי רק"ל והרצון למנוע עומסי תנועה באיזור המע"ר הצפוף.

יש להבהיר בנספח תנועה מפורט (ערוך ע"י יועץ תנועה) את הנושאים הבאים :

טבלת מאזן חניה

רכבים פרטיים למגורים

פריקה וטעינה למגורים

פתרונות תברואה למגורים

רכבים פרטיים לבית החולים (סגל/מבקרים)

אמבולנסים

אספקת ציוד לבית החולים (מזון, ציוד רגיל, ציוד רפואי, מכשור)

פינוי מבית החולים (פסולת "רגילה", פסולת מזוהמת, חומרים מסוכנים וכו')

יש לבחון במסגרת התכנון המפורט והסדרי התנועה המוצע יצירת מפרץ בטוח עבור הורדת תלמידים לבי"ס סמוך ברח' הרב אג"ן, ייתכן ובשילוב מפרץ הורדה לבית החולים.

חובה לתכנן היטב נושא הכניסה לחניון התת"ק תוך שקלול הצרכנים השונים שלו כמפורט לעיל. הכניסה תמוקם ברח' אג"ן בקצה הדרומי של המגרש באופן שכמה שפחות יפגע במעבר הציבורי לתוך הכיכר ו/או ברציפות החזיתות המסחריות במפלס הקרקע. תכנון זה יתואם מול המח' לאיכות הסביבה ואגף תושבי"ה כתנאי להפקדת התוכנית, ויוצג במפורט בנספחי הבינוי והתנועה.

יש להסיר מגבלת מס' מקומות החניה (סעיף 4.1.2 ב' ס' 3). מס' מקומות החניה ייקבע לעת היתר בהתאם לתקן החניה ובתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

יחידות דיור בגודל של עד 45 מ"ר יהיו פטורות מחניה על פי תקן החניה למע"ר.

עצים וסביבה

בהמשך לחוו"ד מח' איכות הסביבה, יש להטמיע ההנחיות שלהם ולהשלים התיאומים התכנוניים החשובים מולם ומול משרד הבריאות, על מנת לוודא שהמכלול הלוגיסטי המורכב של בית החולים מוסדר תכנונית לשלב זה של התוכנית, ושעירוב השימושים המוצע והמבורך עירונית, אפשרי תכנונית במתחם

שכזה.

בתיאום מח' תברואה ואיכות הסביבה יש לפתור את כל הנושאים התברואתיים של התוכנית בתת-הקרקע.

תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון עם אדריכל העיר לעניין פיתוח המרחב הציבורי ועיצוב חזיתות המבנים החדשים (בין היתר לנושא המרפסות למגורים).

לסמן בתשריט עצים לעקירה/שימור- יש לערוך סקר עצים מקיף ולתאם סוגיית העצים מול מח' שפ"ע כתנאי להפקדת התוכנית, ולתקן הסימונים כנדרש בתשריט ובהוראות התוכנית. יש לתאם מול מח' תכנון עצים המבוקשים לעקירה כתנאי להפקדת התוכנית.

שורות העצים הבוגרים לאורך רחוב הנביאים ולאורך רחוב שטראוס ייקבעו לשימור (ככל שמצבם הפיזי הוא לא מסוכן). במסגרת הרחבת הדרך של רח' הנביאים, בשל הפרשי המפלסים בין המדרכה הקיימת לחצר הפנימית הקיימת כיום בשצ"פ- יש להרחיב את המדרכה באמצעות בינוי מרחף עם חורים לעצים הקיימים, כך שהדבר לא יפגע בעצים קיימים אלו ובבתי הגידול שלהם.

יש להציע בתוכנית הפיתוח נטיעת עצים בוגרים משמעותיים בשטח התוכנית בתיאום מח' גננות באגף שפ"ע.

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פרטי אקוסטיקה של הפתחים במבנים לטובת מניעת מטרדי רעש לסביבה, בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה.

יש להטמיע הוראה כי לפחות 20% משטח המגרש יהיה בגמר של חומרים המאפשרים חלחול מי נגר ו/או פתרונות חילחול מי נגר אחרים בתיאום המח' לאיכות הסביבה.

יש לתאם מול המח' לאיכות הסביבה את שלביות הביצוע של הפרוייקט, בעיקר לגבי היתכנות תפקוד בית החולים תוך כדי שלבי העבודה השונים באתר.

עבירות בניה

יש לסמן להריסה את כל הבינוי שאינו המבנים ההיסטוריים שהוגדרו לשימור. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת כל הרכיבים/מבנים המיועדים להריסה, והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו'), בהתאם להנחיות וועדת השימור. החריג היחיד לקביעה זו יהיה היחס בין שלבים 6 ו-7 בשלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התוכנית, המאפשר רציפות תפקודית של מחלקת היולדות.

יש להסיר את כל השילוט מחזיתות הבניין. יש להוסיף הוראה לתיאום השילוט

יש לסמן בבירור בתשריט ובכל התוכניות/חתכים/חזיתות את כל הרכיבים הבנויים בשטח ואשר מיועדים להריסה.

גדרות ונגישות

כל קטעי הגדר שיסומנו לשימור ישומרו ללא כל תוספות על גביהם, באישור מח' אדריכל העיר ושימור.

תיאסר הקמת גדרות חדשות בשטח התוכנית, למעט במקומות בהם הדבר נדרש מטעמי בטיחות (כניסה לחניה, הפרשי גבהים וכו'). כל הגדרות החדשות ייבנו בגבהים המינימליים הנדרשים ומחומרים קלים השומרים על פתיחות מבטים ובתיאום מול אדריכל העיר.

תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נושא הפתיחות/הריסות של קטעי גדרות היסטוריים מול מח' שימור, תוך השארת גמישות בנושא לטובת שיקולים של פתיחות המתחם הסגור כיום לעירוניות שמסביב.

יוטמעו הנחיות המח' לנגישות וכן תוטמע הוראה בדבר נגישות בהתאם לחו"ד מח' נגישות : לא יינתן היתר חפירה/בניה/פיתוח בתחום התכנית, ללא אישור מורשה נגישות מתו"ס + שרות.

הוראות נוספות

תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד : מח' הדרכים, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחל' לתכנון מבני ציבור, אגף תברואה, חברת חשמל לישראל, רשות העתיקות, המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תוכנית אב לתחבורה (בדגש על תיאומים של הממשק למנהרה ולפורטל של הרק"ל), המח' להסדרי תנועה, המח' להיטלי השבחה, מח' גנות-עצים ותכנון

ההנחיות שמופיעות לעיל בסעיפים : 9-1 : יתואמו מול מח' תכנון עיר כתנאי להפקדת התוכנית.

יש לתקן התוכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני ונכסים.

יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין וגובה בניין.

יש להטמיע התיקונים בנספח הטכני.

יש להסיר את הסימונים "הנחיות מיוחדות" ו"מגרש המחולק לתאי שטח" - לא נקבעו שום הנחיות מיוחדות בתוכנית בהקשר לסימונים אלו

תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל

לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות : גוש 30050 חלקות 65, 95, 98, 100, 102, 105

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

הערה :

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

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

הערות טכניות יש לשנות את שם התוכנית ל- "שימור ופיתוח מתחם זיו ביקור חולים, ירושלים" יש לעדכן את תיאור התוכנית לאחר כל השינויים שבוצעו כבר ויבוצעו לאור החלטות הוועדה יש לקבוע יחס ביטול לתוכנית 2097 ויחס כפיפות לתוכנית 5166ב. בטבלה 1.7 יש לקבוע את נספח הבינוי כ'מנחה' למעט הסייגים שבהם הוא מחייב הגרפיקה של נספח הבינוי לוקה בחסר. יש לשפר אותה באופן משמעותי, ולתת יותר מידע יותר ברור, בעיקר בחתכים. בתוכניות/חתכים/חזיתות יש להציג הקשר סביבתי רחב יותר וברור יותר (להציג מבנים קיימים, עצים, לציין שמות רחובות וכד') יש להגדיל את השטח המוצג בתשריט מצב מאושר. להציג בקומפליציה את תוכנית 178129 הקו הכחול של הרק"ל. יש לשפר הגרפיקה בנספח הבינוי- להדגיש קירות קיימים, קירות מוצעים, הבדל בין קווי חתם לקווי מבט וכד' בסעיף 4.1.1 יש להסיר השימוש "גג ירוק" יש להציג קווי בניין גם בכל התוכניות בנספח הבינוי	
התכנית יורדת מסדר היום לתיאום תכנון מחודש.	28/06/2017
הוחלט : לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית ועיריית ירושלים, החליטה הוועדה כדלקמן : הוועדה מברכת על התכנית המוצעת. מתחם ביקור חולים מהווה אחד מנקודות הציון של מרכז העיר ושל ירושלים בכלל, הן מהבחינה ההיסטורית והן מבחינה עירונית. הוועדה סבורה כי הפיתוח המוצע לצד השימור הינו ראוי ועתיד לתרום תרומה משמעותית לפיתוח מרכז העיר ולמרכז רפואי. המתחם מצטרף לרצף המתחמים המתחדשים של מרכז העיר, תוך התחשבות מירבית במבנים לשימור מחד, ועיבוי שטחי מסחר, רפואה, מגורים, מלונאות ומשרדים מאידך תוך עירוב שימושים עירוני ראוי. על כן, מחליטה הוועדה לאשר את הפקדת התכנית וזאת בכפוף לנאמר בסעיפים הבאים ולתיקון התכנית כמפורט להלן. 1. ע"פ מדיניות תכנית המתאר, האזור מיועד לבינוי של עד 8 קומות, ובתנאים מסוימים עד 10 קומות. עם זאת בהתחשב בגודלו של המתחם, בהיקף השימור המחמיר המוצע, גודל והיקף השימושים המוצעים והיקף השטחים הציבוריים שמתווספים למרכז העיר הוועדה מאשרת חריגה מהמדיניות ומאשרת את הבינוי המוצע בגובה 12-13 קומות ביחס לרחוב. הוועדה תציין בהקשר זה כי מדרום לגבול	

התכנית קיים בניין מגורים בגובה 13 קומות.

2. הועדה לא רואה הצדקה תכנונית בהשאת ייעוד השצ"פ הקיים (תא שטח 2) בחזית לכיוון רחוב הנביאים וזאת מן הטעמים הבאים: ראשית, קיים צורך אמיתי בהרחבת המדרכה בחזית זו. התכנית אכן מציעה הרחבה זו בתחום השצ"פ אולם הועדה סבורה כי לצורך זה עדיפה הגדרת ההרחבה בייעוד דרך ולא בייעוד שצ"פ. כמו כן, מאחר ורצועת השצ"פ פוגשת בחלקה המזרחי בייעוד דרך מאושרת (רחוב כג"ן) יש הצדקה ליצירת רצף של ייעוד דרך. שנית, מאחר ומוצע בינוי בקו 0 – קרי בגבול הנכס - לתא שטח 2 ועל מנת לאפשר פתיחת פתחים בחזית יש להגדיר את תא שטח 2 בייעוד דרך. על כן, קובעת הוועדה כי ייעוד השצ"פ בתא שטח 2 יבוטל ובמקומו תקבע דרך מוצעת.
3. בבחינת מערך שינוי הייעודים וגבולות המגרשים עולה כי התכנית מציעה למעשה מתווה של איחוד וחלוקה. לאור זאת תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת הוראות ונספח לאיחוד וחלוקה וטבלאות איזון והקצאה ככל שהאיחוד וחלוקה יהיה ללא הסכמה, לאישור היועצת השמאית של לשכת התכנון. טבלאות האיזון והחלוקה יוצגו בפני מליאת הוועדה.
4. יש לערוך את טבלה 5 בהוראות התכנית בתיאום עם לשכת התכנון ובכלל זאת פיצול זכויות הבניה לשימושים השונים, קביעת מספר יח"ד.
5. יש להתאים נפחי בנייה שבנספח בינוי לטבלת הזכויות (טבלה 5).
6. ייקבע כי 30% מהדירות המוצעות יהיו בגודל של עד 45 מ"ר. יתרת יחידות הדירור לא יעלו על גודל של 80 מ"ר.
7. לא תותר חריגת מרפסות מקווי הבניין.
8. תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום עם תכנית אב לתחבורה ביחס לקו הבניין התת קרקעי המוצע לאורך תא שטח 4 בייעוד דרך משולבת.
9. תקבע סטייה ניכרת על קווי הבניין, תמהיל שימושים, מספר הקומות המרבי וגובה הבינוי, ההוראות הנוגעות לשטחים המסומנים בזיקת הנאה והוראות השימור בתכנית.
10. בהיעדר תכנית פנויה להחדרת מי נגר בתחום המגרש הוועדה פותרת את התכנית מהוראות תמ"א 34.
11. מאחר והתכנית אינה מגדירה את השימושים העתידיים במבנה ההיסטורי ומכיוון שמדובר במונומנט היסטורי ייחודי יקבע כי השימוש העתידי יהיה בעל אופי ציבורי אשר יאפשר כניסת מבקרים אליו, כגון גלריות, סדנאות, משרדים.
12. תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום התכנית עם יועצת השימור של הוועדה והטמעת הוראות שימור בתיאום עם לשכת התכנון.
13. השימושים ייקבעו מרכז רפואי לרבות בית חולים ו/או בית יולדות ככל שיינתן אישור משרד הבריאות.
14. מלבד שטחי המסחר המרפדים את הרחוב שאר השטחים שאינם למגורים ואינם למרכז רפואי יהיו לתעסוקה.
15. יש לקבוע כי נספח הבינוי הינו מחייב לעניין הנחיות השימור וההריסה הקבועים בו.
16. במסגרת התאמת המבנה לשימוש העתידי לא תותר פגיעה באופי המבנה, בערכי השימור ובמקצב החללים הפנימיים שבו. מכיוון שמדובר במבנה לשימור

מחמיר חוץ פנים, שהאדריכלות שלו מבוססת ברובה על סדרת חללים קטנים לאורך מסדרון השימוש החדש צריך להיות תואם לאדריכלות זו ללא פגיעה באופי המבנה, בערכי השימור ובמקצב החללים הפנימי למעט בור המים הדרומי אשר לגביו מאמצת הוועדה את המלצת הוועדה המקומית.

17. יקבע בהוראות התכנית כי לא יתאפשרו שימושים של מגורים או מסחר במבנה המונומנט, למעט מסחר בקומת הקרקע הן במפלס הכיכר המסחרית בזיקת הנאה והן במפלס רחוב הנביאים.

18. תנאי למתן היתר יהא קביעת הוראות הנדסיות אשר יבטיחו את יציבות ועמידות המבנה לשימור לאורך עבודות הבניה. הדבר נכון במיוחד במידה ויוצע בינוי מתחת למבנים לשימור כמופיע בנספח הבינוי.

19. לא יותר כל בינוי על גג המבנה לשימור ולא תותר הצבת מערכות מכניות עליו.

20. יש לסמן כל קטעי גדר המבנה ההיסטורי המיועדים לשימור ולקבוע כי לא תותר כל הגבהה שלהן.

21. יש לסמן להריסה את כל הבינוי שאינו המבנים ההיסטוריים שהוגדרו לשימור.

22. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לגג המבנה לשימור לאישור אדריכל העיר.

23. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום השטחים הציבוריים הבנויים והשימושים בהם עם אגף תרבות בעיריית ירושלים, עם חברת עדן ועם האגף למבני ציבור.

24. השימושים המותרים בקומת הקרקע של המבנים יהיו מסחר, מבואות כניסה למגורים, לבית החולים ו/או לפונקציות הציבוריות הנוספות שישולבו בבינוי, ושירותים ציבוריים הפתוחים לציבור.

25. מפלס קומות הקרקע של המבנים המוצעים יהיה תואם למפלס הכיכר. תיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.

26. בפיתוח הכיכר והמעברים המובילים אליה יעשה שימוש מועט ככל הניתן במדרגות להתמודדות עם הפרשי גבהים. ניתן לשלב אמצעי הנגשה שונים (כדוג' מעלית/דרגנועים).

27. תנאי למתן היתר הבניה יהא הגשת תכנית פיתוח לכיכר, ולכל השטחים המסומנים בזיקת הנאה לאישור אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע.

28. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה פיתוח בפועל של הכיכר והשטחים המסומנים בזיקת הנאה לאישור אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע.

29. יש להטמיע הוראות לפיתוח שטח הכיכר והשטחים בזיקת הנאה אלו בתיאום עם לשכת התכנון כתנאי להפקדת התכנית.

30. יש לקבוע הוראות בדבר עיצוב הבינוי הסובב את הכיכר אשר יבטיחו מבטים אל הכיכר מכיוון הרחוב.

31. יש להציג במסמכי התכנית את קו הפקעת הדרך בהתאם לתכנית 178129 הקו הכחול של הרכבת הקלה.

32. החניה המוצעת בתחום התכנית תהיה כדלקמן: 100 מקומות חניה עבור מגורים, 150 מקומות חניה עבור מרכז רפואי. לא יוקצו שטחים עבור חניון ציבורי.

33. תותר יציאה אחת בלבד מתחום החניון התת קרקעי אל תחום הכיכר. המיקום

הסופי של היציאה יתואם לעת מתן היתר הבניה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

34. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת נספח תנועה לאישור יועץ התנועה של הוועדה אשר יכלול בין השאר התייחסות מפורטת למאזן החניה המוצע בהתאם לשימושים השונים, ציון פתרונות פריקה וטעינה לשטחי המסחר ולבית החולים, פתרון לרכבי חירום וכיו"ב.

35. מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי כמפורט בנספח הבינוי הינו מחייב. תיקבע סטייה ניכרת על מיקום זה.

36. יחידות דיור בגודל של עד 45 מ"ר יהיו פטורות מחניה על פי תקן החניה למע"ר.

37. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון עם אדריכל העיר לעניין פיתוח המרחב הציבורי ועיצוב חזיתות המבנים החדשים.

38. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת ממצאי סקר העצים בתשריט התכנית.

39. תנאי למתן היתר הבניה יהא תיאום בדבר נטיעת עצים בוגרים בשטח התוכנית עם מח' גננות באגף שפ"ע.

40. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת חוו"ד מח' איכות הסביבה בתיאום עם לשכת התכנון.

41. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פרטים למיגון אקוסטי של הפתחים במבנים למניעת מטרדי רעש, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

42. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת כל הרכיבים/מבנים המיועדים להריסה, והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו'), בהתאם להנחיות וועדת השימור. החרג היחיד לקביעה זו יהיה היחס בין שלבים 6 ו-7 בשלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התוכנית, המאפשר רציפות תפקודית של מחלקת היולדות.

43. תנאי למתן היתר בניה יהא הסרת השילוט הקיים מחזיתות הבניין.

44. יש להוסיף הוראות לתיאום השילוט במתחם לאישור אדריכל העיר.

45. תיאסר הקמת גדרות חדשות בשטח התוכנית, למעט במקומות בהם הדבר נדרש מטעמי בטיחות (כניסה לחניה, הפרשי גבהים וכו'). כל הגדרות החדשות ייבנו בגבהים המינימליים הנדרשים ומחומרים קלים השומרים על פתיחות מבטים ובתיאום מול אדריכל העיר.

46. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נושא הפתיחות/הריסות של קטעי גדרות היסטוריים מול מח' שימור, תוך השארת גמישות בנושא לטובת שיקולים של פתיחות המתחם הסגור כיום לעירוניות שמסביב.

47. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס שרות.

48. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

49. תנאי להפקדת התכנית תיאום הוראות התכנית עם יועמ"ש הוועדה המחוזית.

50. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל

51. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון ובכלל זאת פירוט השימושים בתוכניות ובתכנים, סימון גבולות תאי השטח בתכניות כל המפלסים בנספח הבינוי, הטמעת סימוני הריסה ושימור בתשריט ובנספח הבינוי. 52. 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 53. 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. 54. יקבע בהוראות התכנית סטייה ניכרת בדבר קיומן של קומות מפרידות בין המגורים למרכז הרפואי. 55. תנאי לדיון בהיתר הבנייה יהא אישור משרד הבריאות לתכנית מפורטת של המרכז הרפואי. 56. יתווסף להוראות התכנית סעיף הקובע שלביות ביצוע לפיו לא: לא יינתן היתר בנייה למבנה המגורים המזרחי אלא במקביל או לאחר היתר בניה למרכז הרפואי 57. חובת תשלום היטל השבחה תהא בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. 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. קווים: שירה תלמי-באבאי יו"ר, טליה שוסברגר, חלי לשר, ישי טלאור, אמנון ארבל/עופר ברקוביץ, יוחנן וייצמן, חיים יפרח, אברהם שקד, ערן ג'וזף/יובל סיגלר, אילון ברנהרד, אבי בן צור/טל פרי, ציון גזל, אבישי בר אושר, עמליה אברמוביץ.	
רקע 1. התכנית עוסקת במתחם בשטח של 8.8 דונם הממוקם בין הרחובות הנביאים, שטראוס והרב אג"ן בשטח המכונה "גוש 50" בגבול הצפוני של המע"ר, ירושלים. 2. המתחם נמצא בסמיכות לקו הרק"ל האדום הפעיל ברחוב יפו ולקו הרק"ל הכחול שאושר ברחוב שטראוס. 3. בתחום התכנית קיים מבנה היסטורי המכונה "מבנה זיו" שנבנה כ"בית החולים הגרמני" בשנת 1894 (תוכנן ע"י אדריכל קונרד שיק בשיתוף עם אדריכל תיאודור זנדל) ולימים הופעל בו בית החולים "ביקור חולים" והוא משמש גם כיום בייעוד זה. המבנה כלול בכרטיס השימור ובתכנית 2079 לשימור מונומנטים ומהווה מבנה היסטורי חשוב מתקופת היציאה מהחומות. 4. מטרת התכנית היא פיתוח מתחם עירוני אינטנסיבי הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, מלונאות ומגורים, והקמת מרכז רפואי חדש ומודרני לביקור חולים. התכנית כוללת שיחזור ושימור מקיף של מבנה זיו ביקור חולים ההיסטורי, הריסת תוספות בניה מאוחרות, הנגשת המבנה והתאמתו לשימוש בהתאם לסטנדרטים עדכניים. 5. התכנית התקפה בתחום התכנית היא 2709 ג' (אושרה בשנת 2001) אשר קבעה ייעוד שטח למוסד למגרש בו נמצא מבנה בית החולים. כמו כן כלול בתחום התכנית מגרש בייעוד שצ"פ לאורך רחוב הנביאים וחלק מרחובות שטראוס והרב אג"ן.	

6. התכנית הוגשה בחודש אוק' 2016 במתכונת אשר הציעה בינוי למגורים, למסחר, שטחי תעסוקה ומרכז רפואי חדש במקום זה הקיים במבנה ההיסטורי. בניין אחד השתרע לאורך הגבול הדרומי של המתחם, ובניין שני בפניה הצפון מזרחית של המתחם. כמו כן הוצע בינוי במרכז המתחם בסמיכות למבנה ההיסטורי תוך חסימה חלקית של החזית הדרומית של המבנה.

7. בתכנית שהוגשה נעשו מספר שינויים בהתאם להנחיית לשכת התכנון וזאת על מנת לרווח את הבינוי כדי ליצור מרחב ציבורי פתוח ונגיש מכיוון רחוב אגן כהמשך של גן אנה טיכו ומכיוון רחובות שטראוס והנביאים. כמו כן, הונמך הבינוי במרכז התכנית כך שנחשפה החזית האחורית של המבנה ההיסטורי.

8. סוכם היקף השטחים למגורים לא יקטן ויעמוד על 9,546 מ"ר כפי שהוגש, וכי שטח יהווה עד 55% מסך השטחים העיקריים העל קרקעיים בתכנית.

9. התכנית דגן מציעה שינוי ייעודים משטח למוסד, שצ"פ ודרך לייעודים מעורב עירוני, שצ"פ ודרך משולבת, שני מבני מגורים בגובה 12-13 קומות וכיכר עירונית בלב המתחם נגישה מכל דפנותיה.

10. מוצע שימור מלא של המבנה ההיסטורי והעברת בית החולים ממנו אל המבנה הדרומי החדש תוך התאמתו לסטנדרטים מודרניים לבתי חולים.

11. התכנית תואמה עם משרד הבריאות והמחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.

12. הוועדה המקומית דנה בעניינה של התכנית ביום 10.1.18 והמליצה על אישורה בתנאים.

מהלך דיון :

1. יו"ר הוועדה הציגה את התכנית וציינה כי מדובר בתכנית חשובה ומאתגרת המעלה סוגיות של עירוב שימושים, פיתוח לצד שימור וזאת לאור הצורך לצופף את העיר ולהחיות את מרכז העיר.

2. נציג לשכת התכנון הציג את התכנית : מוצעים שני אגפים חדשים בגובה 12-13 קומות. אגף אחד למגורים מעל קומת מסחר, אגף אחד למגורים מעל בית חולים. מוצע שחזור ושימור של מבנה בית החולים ביקור חולים. מוצעת כיכר ציבורית בלב המתחם כחלק מגישה לשצ"פ קיים מחוץ לתחום התכנית.

3. מר אבישי גימלדורף, אדריכל ראשי של חברת שיכון ובינוי יזמי התכנית בשיתוף עם חברת טעמן נדל"ן ציין כי מדובר בתכנית שעמלו עליה רבות ומדובר בפרויקט מורכב ומחולל שינוי. נערכו תיאומים עם עיריית ירושלים ולשכת התכנון. כמו כן הגיעו להסכמות עם בית החולים שערי צדק בדבר הצרכים שלהם.

4. אדריכל התכנית ירון קופרשטוק הציג את עיקרי התכנית : המנופים לפרויקט שימור ושחזור המונומנט ההיסטורי, מבנה בית החולים. היום המבנה במצב רע ומוקף תוספות. נדרש שיקום מקיף שלו. המטרה ליצור סביבה מעניינת יותר, מקום איכותי החיאת מרכז העיר על ידי יצירת מתחם מעורב של מגורים, תעסוקה, מסחר תרבות ופנאי וכיכר פתוחה. שיפור השירותים הרפואיים של בית החולים שכרגע נמצאים במבנה ההיסטורי שאינו מתאים לבית החולים. מציעים למקם את השירותים הרפואיים במבנה מודרני. עירוב השימושים של בית חולים עם מגורים קיים בעולם.

5. רות רלב"ג סמנכ"לית כספים של בית החולים שערי צדק תיארה את הרקע להצטרפות בית החולים לתכנית. מצבו הכלכלי של בית החולים "ביקור חולים" בשנים האחרונות היה בכי רע והגיע עד כדי מספר פירוקים. בית החולים שערי צדק

לקח על עצמו להמשיך את פעילות בית החולים וקלט את עובדי בית החולים. השקיע כספים רבים בהתאמת המבנה. שקלו האם להמשיך את פעילות בית החולים או לסגור אותו בהדרגה. כיום סבורים שיש צורך ציבורי לבית החולים במיקומו במרכז העיר. הגיעו להסכמות עם יזמי התכנית והשטחים שהוקצו להם מתאימים ונעשו בתיאום עם האדריכלים של שערי צדק. בכל מקרה בית החולים פועל ויפעל לפי הנחיות משרד הבריאות.

6. במהלך הדיון עלו הנושאים הבאים: הצורך בבית חולים במרכז העיר ואופי ומגוון השירותים הרפואיים שיינתנו במבנה המוצע בתכנית ובפרט הצורך והאפשרות של קיום בית יולדות במבנה. אפשרות השילוב של פעילות רפואית עם שימושי מגורים. היקף שטחי התעסוקה והמסחר ביחס לשטחי המגורים, תמהיל הדירות המוצע, היקף שטחי החניה המוצעים. התאמת הבינוי המוצע למדיניות הבינוי באזור.

7. במהלך הדיון הפנימי התקיימה הצבעה בדבר הגדרת השימושים הרפואיים במבנה. הצעתה של הגב' טליה שוסברגר נציגת שר הבריאות היא לשימוש "מרכז רפואי". הצעת יו"ר הוועדה היא "מרכז רפואי לרבות בית חולים ו/או בית יולדות ככל שיינתן אישור משרד הבריאות". בעד הצעת נציגת שר הבריאות הצביעו 5 חברים. בעד הצעת יו"ר הוועדה הצביעו 8 חברים.

הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית ועיריית ירושלים, החליטה הוועדה כדלקמן:

הוועדה מברכת על התכנית המוצעת. מתחם ביקור חולים מהווה אחד מנקודות הציון של מרכז העיר ושל ירושלים בכלל, הן מהבחינה ההיסטורית והן מבחינה עירונית. הוועדה סבורה כי הפיתוח המוצע לצד השימור הינו ראוי ועתיד לתרום תרומה משמעותית לפיתוח מרכז העיר ולמרכז רפואי. המתחם מצטרף לרצף המתחמים המתחדשים של מרכז העיר, תוך התחשבות מירבית במבנים לשימור מחד, ועיבוי שטחי מסחר, רפואה, מגורים, מלונאות ומשרדים מאידך תוך עירוב שימושים עירוני ראוי.

על כן, מחליטה הוועדה לאשר את הפקדת התכנית וזאת בכפוף לנאמר בסעיפים הבאים ולתיקון התכנית כמפורט להלן.

1. ע"פ מדיניות תכנית המתאר, האזור מיועד לבינוי של עד 8 קומות, ובתנאים מסוימים עד 10 קומות. עם זאת בהתחשב בגודלו של המתחם, בהיקף השימור המחמיר המוצע, גודל והיקף השימושים המוצעים והיקף השטחים הציבוריים שמתווספים למרכז העיר הוועדה מאשרת חריגה מהמדיניות ומאשרת את הבינוי המוצע בגובה 12-13 קומות ביחס לרחוב. הוועדה תציין בהקשר זה כי מדרום לגבול התכנית קיים בניין מגורים בגובה 13 קומות.

2. הוועדה לא רואה הצדקה תכנונית בהשארת ייעוד השצ"פ הקיים (תא שטח 2) בחזית לכיוון רחוב הנביאים וזאת מן הטעמים הבאים: ראשית, קיים צורך אמיתי בהרחבת המדרכה בחזית זו. התכנית אכן מציעה הרחבה זו בתחום השצ"פ אולם הוועדה סבורה כי לצורך זה עדיפה הגדרת ההרחבה בייעוד דרך ולא בייעוד שצ"פ. כמו כן, מאחר ורצועת השצ"פ פוגשת בחלקה המזרחי בייעוד דרך מאושרת (רחוב כג"ן) יש הצדקה ליצירת רצף של ייעוד דרך. שנית, מאחר ומוצע בינוי בקו 0 – קרי בגבול הנכס - לתא שטח 2 ועל מנת לאפשר פתיחת פתחים בחזית יש להגדיר את תא שטח 2 בייעוד דרך. על כן, קובעת הוועדה כי ייעוד השצ"פ בתא שטח 2 יבוטל ובמקומו תקבע דרך מוצעת.

3. בבחינת מערך שינוי הייעודים וגבולות המגרשים עולה כי התכנית מציעה למעשה מתווה של איחוד וחלוקה. לאור זאת תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת הוראות ונספח לאיחוד וחלוקה וטבלאות איזון והקצאה ככל שהאיחוד וחלוקה יהיה ללא הסכמה, לאישור היועצת השמאית של לשכת התכנון. טבלאות האיזון

- והחלוקה יוצגו בפני מליאת הוועדה.
4. יש לערוך את טבלה 5 בהוראות התכנית בתיאום עם לשכת התכנון ובכלל זאת פיצול זכויות הבניה לשימושים השונים, קביעת מספר יח"ד.
 5. יש להתאים נפחי בנייה שבנספח בינוי לטבלת הזכויות (טבלה 5).
 6. ייקבע כי 30% מהדירות המוצעות יהיו בגודל של עד 45 מ"ר. יתרת יחידות הדירור לא יעלו על גודל של 80 מ"ר.
 7. לא תותר חריגת מרפסות מקווי הבניין.
 8. תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום עם תכנית אב לתחבורה ביחס לקו הבניין התת קרקעי המוצע לאורך תא שטח 4 בייעוד דרך משולבת.
 9. תקבע סטייה ניכרת על קווי הבניין, תמהיל שימושים, מספר הקומות המרבי וגובה הבינוי, ההוראות הנוגעות לשטחים המסומנים בזיקת הנאה והוראות השימור בתכנית.
 10. בהיעדר תכנית פנויה להחדרת מי נגר בתחום המגרש הוועדה פותרת את התכנית מהוראות תמ"א 34.
 11. מאחר והתכנית אינה מגדירה את השימושים העתידיים במבנה ההיסטורי ומכיוון שמדובר במונומנט היסטורי ייחודי יקבע כי השימוש העתידי יהיה בעל אופי ציבורי אשר יאפשר כניסת מבקרים אליו, כגון גלריות, סדנאות, משרדים.
 12. תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום התכנית עם יועצת השימור של הוועדה והטמעת הוראות שימור בתיאום עם לשכת התכנון.
 13. השימושים ייקבעו מרכז רפואי לרבות בית חולים ו/או בית יולדות ככל שיינתן אישור משרד הבריאות.
 14. מלבד שטחי המסחר המרפדים את הרחוב שאר השטחים שאינם למגורים ואינם למרכז רפואי יהיו לתעסוקה.
 15. יש לקבוע כי נספח הבינוי הינו מחייב לעניין הנחיות השימור וההריסה הקבועים בו.
 16. במסגרת התאמת המבנה לשימוש העתידי לא תותר פגיעה באופי המבנה, בערכי השימור ובמקצב החללים הפנימיים שבו. מכיוון שמדובר במבנה לשימור מחמיר חוץ פנים, שהאדריכלות שלו מבוססת ברובה על סדרת חללים קטנים לאורך מסדרון השימוש החדש צריך להיות תואם לאדריכלות זו ללא פגיעה באופי המבנה, בערכי השימור ובמקצב החללים הפנימי למעט בור המים הדרומי אשר לגביו מאמצת הוועדה את המלצת הוועדה המקומית.
 17. יקבע בהוראות התכנית כי לא יתאפשרו שימושים של מגורים או מסחר במבנה המונומנט, למעט מסחר בקומת הקרקע הן במפלס הכיכר המסחרית בזיקת הנאה והן במפלס רחוב הנביאים.
 18. תנאי למתן היתר יהא קביעת הוראות הנדסיות אשר יבטיחו את יציבות ועמידות המבנה לשימור לאורך עבודות הבניה. הדבר נכון במיוחד במידה ויוצע בינוי מתחת למבנים לשימור כמופיע בנספח הבינוי.
 19. לא יותר כל בינוי על גג המבנה לשימור ולא תותר הצבת מערכות מכניות עליו.
 20. יש לסמן כל קטעי גדר המבנה ההיסטורי המיועדים לשימור ולקבוע כי לא

תותר כל הגבהה שלהן.

21. יש לסמן להריסה את כל הבינוי שאינו המבנים ההיסטוריים שהוגדרו לשימור.
22. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לגג המבנה לשימור לאישור אדריכל העיר.
23. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום השטחים הציבוריים הבנויים והשימושים בהם עם אגף תרבות בעיריית ירושלים, עם חברת עדן ועם האגף למבני ציבור.
24. השימושים המותרים בקומת הקרקע של המבנים יהיו מסחר, מבואות כניסה למגורים, לבית החולים ו/או לפונקציות הציבוריות הנוספות שישולבו בבינוי, ושירותים ציבוריים הפתוחים לציבור.
25. מפלס קומות הקרקע של המבנים המוצעים יהיה תואם למפלס הכיכר. תיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.
26. בפיתוח הכיכר והמעברים המובילים אליה ייעשה שימוש מועט ככל הניתן במדרגות להתמודדות עם הפרשי גבהים. ניתן לשלב אמצעי הנגשה שונים (כדוג' מעלית/דרגנועים).
27. תנאי למתן היתר הבניה יהא הגשת תכנית פיתוח לכיכר, ולכל השטחים המסומנים בזיקת הנאה לאישור אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע.
28. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה פיתוח בפועל של הכיכר והשטחים המסומנים בזיקת הנאה לאישור אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע.
29. יש להטמיע הוראות לפיתוח שטח הכיכר והשטחים בזיקת הנאה אלו בתיאום עם לשכת התכנון כתנאי להפקדת התכנית.
30. יש לקבוע הוראות בדבר עיצוב הבינוי הסובב את הכיכר אשר יבטיחו מבטים אל הכיכר מכיוון הרחוב.
31. יש להציג במסמכי התכנית את קו הפקעת הדרך בהתאם לתכנית 178129 הקו הכחול של הרכבת הקלה.
32. החניה המוצעת בתחום התכנית תהיה כדלקמן: 100 מקומות חניה עבור מגורים, 150 מקומות חניה עבור מרכז רפואי. לא יוקצו שטחים עבור חניון ציבורי.
33. תותר יציאה אחת בלבד מתחום החניון התת קרקעי אל תחום הכיכר. המיקום הסופי של היציאה יתואם לעת מתן היתר הבניה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
34. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת נספח תנועה לאישור יועץ התנועה של הוועדה אשר יכלול בין השאר התייחסות מפורטת למאזן החניה המוצע בהתאם לשימושים השונים, ציון פתרונות פריקה וטעינה לשטחי המסחר ולבית החולים, פתרון לרכבי חירום וכיו"ב.
35. מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי כמפורט בנספח הבינוי הינו מחייב. תיקבע סטייה ניכרת על מיקום זה.
36. יחידות דיור בגודל של עד 45 מ"ר יהיו פטורות מחניה על פי תקן החניה למע"ר.
37. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון עם אדריכל העיר לעניין פיתוח המרחב הציבורי ועיצוב חזיתות המבנים החדשים.

38. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת ממצאי סקר העצים בתשריט התכנית.
39. תנאי למתן היתר הבניה יהא תיאום בדבר נטיעת עצים בוגרים בשטח התוכנית עם מח' גננות באגף שפ"ע.
40. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת חוו"ד מח' איכות הסביבה בתיאום עם לשכת התכנון.
41. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פרטים למיגון אקוסטי של הפתחים במבנים למניעת מטרדי רעש, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
42. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת כל הרכיבים/מבנים המיועדים להריסה, והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו'), בהתאם להנחיות וועדת השימור. החרג היחיד לקביעה זו יהיה היחס בין שלבים 6 ו-7 בשלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התוכנית, המאפשר רציפות תפקודית של מחלקת היולדות.
43. תנאי למתן היתר בניה יהא הסרת השילוט הקיים מחזיתות הבניין.
44. יש להוסיף הוראות לתיאום השילוט במתחם לאישור אדריכל העיר.
45. תיאסר הקמת גדרות חדשות בשטח התוכנית, למעט במקומות בהם הדבר נדרש מטעמי בטיחות (כניסה לחניה, הפרשי גבהים וכו'). כל הגדרות החדשות ייבנו בגבהים המינימליים הנדרשים ומחומרים קלים השומרים על פתיחות מבטים ובתיאום מול אדריכל העיר.
46. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נושא הפתיחות/הריסות של קטעי גדרות היסטוריים מול מח' שימור, תוך השארת גמישות בנושא לטובת שיקולים של פתיחות המתחם הסגור כיום לעירוניות שמסביב.
47. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס שרות.
48. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
49. תנאי להפקדת התכנית תיאום הוראות התכנית עם יועמ"ש הוועדה המחוזית.
50. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
51. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון ובכלל זאת פירוט השימושים בתוכניות ובחתיכים, סימון גבולות תאי השטח בתכניות כל המפלסים בנספח הבינוי, הטמעת סימוני הריסה ושימור בתשריט ובנספח הבינוי.
52. 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.
53. 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.
54. יקבע בהוראות התכנית סטייה ניכרת בדבר קיומן של קומות מפרידות בין המגורים למרכז הרפואי.

55. תנאי לדיון בהיתר הבנייה יהא אישור משרד הבריאות לתכנית מפורטת של המרכז הרפואי. 56. יתווסף להוראות התכנית סעיף הקובע שלביות ביצוע לפיו לא: לא יינתן היתר בנייה למבנה המגורים המזרחי אלא במקביל או לאחר היתר בניה למרכז הרפואי 57. חובת תשלום היטל השבחה תהא בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. 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 יו"ר, טליה שוסברגר, חלי לסר, ישי טלאור, אמנון ארבל/עופר ברקוביץ, יוחנן וייצמן, חיים יפרח, אברהם שקד, ערן גיוזף/יובל סיגלר, אילון ברנהרד, אבי בן צור/טל פרי, ציון גזל, אבישי בר אושר, עמליה אברמוביץ.	
---	--

תיאור להצטרפות העירייה כמגישה בהתנגדות

במסגרת ההחלטה להפקדה של התכנית החליטה הוועדה המקומית בתאריך 10/1/2018 :

הוועדה המקומית ממליצה לאשר לעיריית ירושלים להצטרף למגישי התכנית לטובת הסדרה סטטוטורית של השטחים הציבוריים ושינוי החלוקה הקיימת. יש להטמיע הנחיות מח' נכסים.

בעקבות ההליך בבית המשפט והחזרת התכנית לדיון בוועדה המחוזית, בתאריך 7/5/2024 החליטה הוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית ובסעיף 5 להחלטה ביקשה :

5. הוועדה תציין כי הדיון בעניינינו נקבע בהמשך לפסק הדין בעת"מ 9066-11-20 מיום 02.03.2021, וזאת אך ורק לעניין ביטול השימושים לבית חולים / בית יולדות – כך שמסגרת הדיון תהיה ביטול שימושים אלה ולא יישמעו כל טענות בעניינים אחרים. הוועדה תציין למרות האמור, הועלו טענות שונות ביחס לתכנית שאינן נוגעות לביטול השימושים כאמור. יובהר כי הוועדה דנה בהתנגדויות לתכנית ביום 08.01.2019 והחליטה לקבל חלק מהן ולאשר את התכנית וכי התכנית הובאה לדיון נוסף בהתנגדויות הנוגעות כאמור, אך ורק לביטול השימושים כאמור, ובהתאם לפסק דינו של בית המשפט הנכבד. על כן, הוועדה דוחה את הטענות שאינן נוגעות לביטול השימושים כאמור, אשר אינן יכולות להישמע במסגרת הדיון נשוא הפרסום לשמיעה משנית לפי סעיף 106 (ב) לחוק, על כן הוועדה דוחה טענות אלו ויתר הטענות. **להסרת כל ספק הוועדה מורה כי יצורף לתיק התכנית החלטתה של הוועדה המקומית בדבר הצטרפותה כמגישת התכנית. לאור האמור, מחליטה לאשר את התכנית, בכפוף למפורט לעיל ולעריכת תיקונים טכניים במסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון.**

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית על פי הנהלים הקיימים כיום .

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לטובת הסדרה סטטוטורית של השטחים
הציבוריים ושינוי החלוקה הקיימת