

תאריך: 31/7/2024

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2024/8
שתתקיים בתאריך	07/08/2024 - ג אב תשפ"ד
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

תצ"ר גבעת הורדים טשרניחובסקי 48

תביעת פיצויים תכנית 31496

הפקעה 23/1356 בית צפפה הפקעה 23/1352

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1	11:00	1203728	הר נוף	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	מורדות הר נוף	אזורים	ועדה מחוזית
2		879379	בית חנינה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	שינוי יעוד משטח נוף פתוח למגורים ובית קברות. בית חנינה ירושלים	עיריית ירושלים	ועדה מחוזית
3		1261510	גוננים	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	מתחם ציבורי בין בר-יוחאי לדב יוסף, הקטמונים	אגף תכנון עיר	ועדה מחוזית
4		1151901	גוננים	הפקדה	התחדשות עירונית - יצחק שדה 5-7	אזורים	ועדה מחוזית
5		1278902	בית צפפה	הפקדה	הרחבת בינוי ותוספת קומה לבנין קיים, שכ בית צפפה, ירושלים	אברהמים יונאן	ועדה מקומית
6		1082809	גילה	הפקדה	צביה ויצחק 800- התחדשות עירונית, גילה	מקסיקו ישראל	ועדה מחוזית
7		1291202	רמות	הפקדה	תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות ברח מורגנטאו 411,	אלכסנדר שטיינברך	ועדה מקומית
8		1307818	שערי חסד	הפקדה	הגדלת שטחי בניה ותוספת קומות ברח כורזין 24 ירושלים	אורן מזרחי	ועדה מקומית
9		1230390	גבעת המבתר	הפקדה	תוספת דירות בקומה חדשה והרחבות יח"ד קיימות במעלות דפנה, ירושלים	משה פחאם	ועדה מקומית

10	1259159	גבעת שאול	הפקדה	תוספת בניה ברחוב שרירא גאון 2	אביגיל צברי	ועדה מקומית
11	1310291	בית הכרם	הפקדה	הרחבת יח"ד מס 9 ברח שלמה צמח 15, בית הכרם,	אנקווה	ועדה מחוזית
12	61531	מרכז העיר	הפקדה	שימור מבנה אכסניית בנימין, שינוי בקווי בניין ותוספת שטחי בנייה	פנינת הנביאים	ועדה מחוזית
13	1322684	בית חנינה	הפקדה	הקמת בנינים חדשים למסחר ומגורים בשכ בית חנינה-ירושלים	רגאי סלימאן	ועדה מחוזית
14	1204643	מרכז העיר	הפקדה	רחוב יפו 93, 95	שלום גרבייה	ועדה מחוזית
15	1135102	קרית היובל	הפקדה	הרח"ד, תוספת קומות ויחידות דיור ברחוב גורדון 4, ירושלים	אבישי ציאדה	ועדה מקומית
16	1214279	רחביה	הפקדה	מתחם הגימנסיה העברית	אגף מבני ציבור - עיריית ירושלי גוף ציבורי	ועדה מחוזית
17	1219211	בית צפפה	הפקדה	תוספת בנייה מעל בניינים קיימים והקמת בניינים חדשים בשכ' בית צפפה	הודה עליאן	ועדה מחוזית
18	1288190	מקור ברוך	הפקדה	בליליוס - הכניסה לעיר, תוספת שטחים למתחם	איריס בליליוס	ועדה מקומית
19	1216803	שמואל הנביא	הפקדה	פיצול יח"ד עבור דירה מספר 37 ברח שמואל הנביא 101 ירושלים	יעקב קאהן	ועדה מקומית
20	1301258	קרית מנחם	הפקדה	קולומביה- הוספת שטחים לגן ילדים	קרוסו נדל"ן	ועדה מקומית
21	1328822	רמות	הפקדה	שינוי קו בניין, אור שרגא 2	תולדות ישורון	ועדה מקומית
22	1173640	עטרות	הפקדה	מרכז תחבורה עטרות - מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית	ניקולאי גליקמן	ועדה מחוזית
23	1317205	ארנונה	הפקדה	תוספת שטחים ובינוי לבניין מגורים מאושר ברחוב קורא הדורות 13	בע"מ א. פ. ארנונה	ועדה מקומית
24	1319045	גבעת מרדכי	הפקדה	הרחבת יח"ד, הוספת ממ"דים	אורית אייזיקוביץ	ועדה מקומית

		והגבהת גג רעפים ברחוב אביעד 12.				
25	1335298	מקור חיים	הפקדה	מקור חיים 56	ק.ד.י. מקור חיים	ועדה מחוזית
26	1297423	כרם אברהם	הפקדה	הרחבת יח"ד הגדלת ותוספת מרפסות וארקדה למסחר, רח מלאכי 4 ירושלים	מרים קופליק	ועדה מקומית
27	1321389	בית חנינה	הפקדה	מבנה מגורים ושצ"פ , בית חנינה , ירושלים	מחמד עיד עוד	ועדה מחוזית
28	1187269	קרית היובל	הפקדה	התחדשות עירונית רחוב בוליביה 5-7, ירושלים	אנגלאינוסט	ועדה מחוזית
29	1185578	קטמון הישנה	הפקדה	התחדשות עירונית ברחוב חזקיהו המלך 39-45	התחדשות חזקיהו בע"מ אפסילון	ועדה מחוזית
30	1239078	סנהדריה	התנגדויות	תוספת קומה עליונה ותוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות בלוי 37	דוד גנץ	ועדה מקומית
31	1159300	גבעת שאול	התנגדויות	הכשרת מבנה קיים בשכ ראס אלעמוד	ועדת הכורדים בית הכנסת מגן אברהם	ועדה מחוזית
32	1471ב	רמת שלמה	תכנית בינוי	תכנית בינוי בית כנסת ברחוב בוקסבוים	אלדד חיים	ועדה מקומית
33	1485ב	עין כרם	תכנית בינוי	שדרוג וקירוי בריכת ציפורי	האגף לתכנון העיר עיריית ירושלים	ועדה מקומית
34	1241611	מנחת	תיקון החלטה להפקדה	תוספת שימושים וזכויות למקווה טהרה - מלחה, ירושלים	אגף מבני דת עיריית ירושלים	ועדה מקומית
35	1235860	תל-ארזה	תיקון החלטה להפקדה	תוספת בניה ברחוב מחניים 10, ירושלים	רחמים בן שלום שמיאן	ועדה מקומית
36	1238633	נוה יעקב	תיקון החלטה להפקדה	תיקון לתכנית מס' מק/6743 ברחוב אשר גולאק	שלמה ידידיה נקי	ועדה מקומית
37	1106178	רמות	תיקון החלטה להתנגדויות	רח' הדף היומי 1 רמות, ירושלים	נחמה קנר	ועדה מחוזית
38	1024272	תלפיות	תיקון החלטה להתנגדויות	הרחבת דרך חברון בצמתים: התנופה, אשר וינר ושמואל מאיר, ירושלים	ירושלים	ועדה מקומית

מספר סידורי: 1

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1203728
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	אזורים, הר נוף החדשה, אבו יחיאח, נופי הר נוף
עורך התכנית:	פרחי יוסי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	הר נוף התכנית נמצאת מדרום-מזרח לשכונת הר נוף בשטח מתקן פי גלילות. מצפון נמצאת שכונת הר נוף, מצפון מזרח נמצא אזור התעשייה גבעת שאול. מדרום נמצא פארק ומחלף רבידה.

גוש	חלקה	בשלמות
30265	55	כן
30264	121	כן
30264	162	כן
30264	122	לא
30264	164	לא
30264	160	כן
30264	171	לא
30347	8	לא
30347	19	לא
30347	3	לא
30347	7	לא
30347	18	כן
30347	2	כן
30332	20	לא
30332	27	לא
30344	1	לא
30344	10	לא
30344	2	לא
30265	56	כן
30265	121	לא
30265	119	לא
30265	133	לא
30265	80	לא
30265	129	לא
30265	53	כן
30265	112	לא
30265	54	כן

לא	137	30265
לא	113	30265
לא	81	30265
לא	127	30265
כן	128	30265
לא	126	30265
כן	76	30265
כן	71	30265
לא	79	30265
כן	59	30265
כן	61	30265
כן	57	30265
כן	60	30265
כן	58	30265
לא	195	30262
לא	122	30265

עיקרי התכנית ומטרותיה

פינוי מתקן הדלק פי גלילות והקמת שכונה חדשה במורדות המזרחיים של הר נוף

1. שינוי ייעודי הקרקע המאושרים.
2. קביעת מגרשים להקמת בנייני מגורים עבור כ- 1,900 יח"ד, מתוכן 20% יח"ד קטנות, לרבות שימושי מסחר והקצאות ציבוריות מבונות.
3. קביעת מגרשים לצרכי ציבור - מבני ציבור ושצ"פים.
4. קביעת הוראות בדבר שימושים, קווי בנין, גובה הבינוי ושטחי בניה עיקרי ושירות.
5. קביעת הנחיות לפיתוח הרחובות, השצ"פים והמרחביים הציבוריים.
6. קביעת תנאים והוראות למתן היתרי בניה.
7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

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	לא התקבל

	לכבאות והצלה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	מתכנן אזורי/שכונתי
לא התקבל	האגף למבני דת
לא התקבל	אגף חינוך חרדי
	המחלקה

לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח – מח' מיפוי ומדידות	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

מדובר בתכנית המציעה פינוי של מתקן פי גלילות ומייצרת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 1900 יחידות דיור ושלד ציבורי חדש לתמיכה בשכונה החדשה.

התכנית כוללת שטחים ציבוריים ומציעה חילופי קרקע על מנת לשפר את המרחב הציבורי ואת התכנון על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לייצר תכנון איכותי וחילופי קרקע כמוצע.

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	879379
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	טויל בשיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	שעאבאן, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	123	כן
30615	122	כן
30615	121	כן
30615	101	לא
30615	100	לא
30615	116	לא
30615	181	לא
30615	255	לא
30615	129	כן
30615	1129	כן
30615	932	כן
30615	120	לא
30615	127	כן
30615	99	לא
30615	124	כן
30615	128	כן
30615	938	כן
30615	175	לא
30615	944	כן
30615	174	לא
30615	88	לא
30615	87	לא
30615	86	לא
30615	92	לא
30615	91	לא
30615	132	לא
30615	131	לא
30615	179	לא
30615	182	לא
30615	176	לא

לא	130	30615
כן	125	30615
כן	126	30615
לא	98	30615
לא	90	30615

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

מתחם חדש בצפון מערב שועפט, למגורים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, התוויית דרכים והקמה של בית קברות.

הוראות התכנית:

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע הבאים כדלקמן:
2. שינוי יעוד משטח נוף פתוח ודרך ו/או טיפול נופי ל: מגורים ג, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מבנים ומוסדות ציבור לדת, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, דרך משולבת, דרך ו/או טיפול נופי ובית קברות.
3. קביעת מגרש ביעוד לבית קברות.
4. קביעת מגרשים לצרכי ציבור לחינוך ודת, שימושים וזכויות והוראות בניה.
5. קביעת מגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים והוראות לפיתוחם.
6. קביעת התווייה של דרכים חדשות וחיבור לדרכים קיימות.
7. קביעת מס' יח"ד ל- 590 יח"ד.
8. קביעת קווי בניין.
9. קביעת מספר קומות ל- 8 קומות.
10. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
11. קביעת תנאים והוראות למתן היתר בניה .
12. קביעת הוראות בגין הריסה.
13. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה .
14. קביעת שלבי הביצוע למימוש התוכנית.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח'	לא התקבל

המים	
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 3 מונה תדפיס תשריט 3 יש לקבוע פגישה עם אגף הנכסים, הלשכה המשפטית, כלכלה אורבנית לצורך בחינת עריכת התכנית במתווה המוצע מטה: 1. יש לערוך התכנית כתכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ד עם נספח חלוקה. בו יצויין כי חלקות המגורים יירשמו ע"ש הבעלים, שטחי הציבור יירשמו ע"ש עיריית ירושלים ושטח בית הקברות יירשם ע"ש הווקף. 2. יש לערוך הסכם טרום תב"ע מול אגף הנכסים לעניין הסדרת רישום השטח בהתאם לסעיף 1 לעיל. 3. יש להסדיר את נושא פיתוח הכבישים מול היחידה לכלכלה אורבנית. 4. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה כדלקמן: הפקעה " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל
המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	התכנית במסלול יזמים נדרש להעביר למחלקה את דוח הכדאיות הכלכלית והעתק מלא של התכנית לצורך קבלת התייחסות
המחלקה	

לנגישות	אין התנגדות לתכנית המוצעת. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים כלהן: 4.1 מגורים ג': יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות, באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1. 4.2 מבנים ומוסדות ציבור, 4.3 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך: יש לתכנן בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור מדרכה ברוחב של 2.50 מ' לפחות, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה. 4.4 שטח ציבורי פתוח, 4.7 שביל: התכנון יכלול דרכי גישה, שבילים וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור. החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, ובשיפוע מתון. 4.5 דרך מוצעת, 4.6 דרך ו/או טיפול נופי: כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' לפחות.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	בחנתי את התכנית. במקום נסקרו 97 עצים בוגרים. 55 עצים נקבעו לעקירה. 16 עצים נקבעו לשימור 26 עצים להעתקה. ההעתקה תתבצע בתחומי המגרש לשימור העצים והצלחת ההעתקה יפקיד היזם 100,000 ש"ח במהלך היתר הבניה יגיש בקשה מסודרת לכריתה והעתקה. בדיקת הנושא בשטח בתום הבניה יהיה תנאי לטופס 4
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	הנדון: התייחסות ראשונית לתוכנית 879379 – בית חנינה מונה תדפיס: הוראות 3, תשריט 4

1. מיקום התכנית: שעאבאן, בית חנינה. גוש 30615, חלקה: 121-129,932,938,944,1129. חלקות בחלקן: 101-98,90-88,86,116,120,130-132,174-176,179,181,182,255,920,922,931,933,937. שטח: 75 דונם. 2. מצב סטטורי: התכנית מבקשת לשנות תכניות: 3000/ב, תוכנית 13456, ותכנית מתאר 62 לירושלים. - מצב מאושר: ברוב שטח התכנית חלה תכנית 3000ב, תכנית המתאר של צפון ירושלים, המייעדת את רוב השטח ל"שטח נוף פתוח". חלק קטן בצפון תחום התכנית מיועד לדרך ו/או טיפול נופי ע"פ תב"ע 13456 וחלק קטן בצדה הצפון מזרחי מיועד ע"פ תב"ע 7158 לאזור מגורים 1 מיוחד. - מצב קיים: בשטח קיימים מספר מבנים, בעיקר בחלקו הדרומי, מדרום לרח' אל הודא. 3. המצב המוצע: במסגרת התכנית מבוקשים שינויי יעוד, תוספת שטחי בניה, תוספת מספר קומות ותוספת יח"ד כמפורט להלן. - שינוי יעוד הקרקע: מ"שטח נוף פתוח" ל: "בית קברות", "דרך מוצעת", "מבנים ומוסדות ציבור", "מבנים ומוסדות ציבור לדת", "מגורים ג'", ו"שטח ציבורי פתוח". - תוספת שטחי בניה: 70,500 מ"ר שטחי בניה עיקריים למגורים (לא כולל שטחי מרפסות). - תוספת יח"ד: 591 יח"ד. - תוספת קומות: 8 קומות מעל קומת כניסה - תוספת שטחי ציבור: - מבנים ומוסדות ציבור - 3,939.19 - מבנים ומוסדות ציבור לדת - 2,866.38 - שטח ציבורי פתוח - 6,625.6 - בית קברות - 17,990.18 - דרכים - 14,485.87 4. ביקוש לצרכי ציבור הנובע מתוספת יח"ד המוצעת: מדובר בתוספת של 591 יח"ד, ותוספת – 70,500 מ"ר שטחים עיקריים למגורים. להלן הביקוש כתוצאה מתוספת יח"ד בתכנית: פרוגרמה לצרכי ציבור לאוכלוסייה ערבית: נתוני רקע לפרוגרמה סה"כ יח"ד / נפשות סה"כ יח"ד	

591	
גודל ממוצע למשק בית	
4.7	
סה"כ אוכלוסייה בתכנית	
2,778	
גודל שנתון לצרכי חינוך	
2.3	
מספר ילדים לשנתון	
64	
- מעון יום – 5 כיתות. מעון יום נבנה במקבצים של שלוש כיתות ויותר. מקבץ 3 כיתות 440 מ"ר בנוי + 305 מ"ר חצר צמודה. למקבץ 5 כיתות כ – 690 מ"ר בנוי + כ 575 מ"ר חצר צמודה. נדרש 1 דונם עבור מקבץ 5 כיתות. - גן ילדים – 6 כיתות. כיתת גן ילדים 130 מ"ר בנוי + חצר צמודה 175 מ"ר, לכל כיתה. ניתן לשלב במבני מגורים. או לחילופין, להפריש קרקע 2 דונם. - בי"ס יסודי – 14 כיתות. בי"ס נבנה במקבצים של 12 כיתות ויותר. עבור בי"ס 12 כיתות נדרש מגרש בשטח של כ – 2.5 דונם. - בי"ס על יסודי – 14 כיתות. בי"ס נבנה במקבצים של 30 כיתות ויותר. עבור בי"ס 30 כיתות נדרש מגרש בשטח של כ – 6.1 דונם מינימום. - מרפאה שכונתית – 280 מ"ר בנוי. מרפאה קטנה. לשילוב בשטח סחיר או במגרש חום. - מרכז תרבות / מתנ"ס – אגף בבי"ס. - מועדון נוער – מועדון קטן 250 מ"ר בנוי. נדרש מגרש בשטח 0.5 דונם בסמוך לשצ"פ. - מגרש דרבה – 0.8 דונם. - מרחב ציבורי ירוק – 9 דונם. 5. מאזן קרקע לצרכי ציבור: לפי טבלה 3.2 – טבלת השטחים בהוראות התכנית. - - במצב הנכנס – 73,900 מ"ר קרקע מאושרת ביעוד ציבורי של "שטח נוף פתוח" שמהווים 100% משטח התכנית. - - במצב היוצא – סה"כ קרקע למבני ציבור 45,907.15 מ"ר, שמהווים 62.13% משטח התכנית עבור:	

- מבנים ומוסדות ציבור - 3,939.19 (מהווים 5.33% משטח התוכנית) - מבנים ומוסדות ציבור לדת - 2,866.38 (מהווים 3.88% משטח התוכנית) - שטח ציבורי פתוח - 6,625.6 (מהווים 8.97% משטח התוכנית) - בית קברות - 17,990.18 (מהווים 24.35% משטח התוכנית) - דרכים - 14,485.87 (מהווים 19.6% משטח התוכנית) 6. מדיניות להפרשה בקרקע לצרכי ציבור: - 40% הפרשה משטח נוף פתוח – במצב המאושר 70,500 מ"ר ביעוד "שטח נוף פתוח". 40% הם 28,200 מ"ר. - יש להוסיף להוראות התוכנית טבלה 3.2 במצב הנכנס את שטח של דרך/ טיפול נופי. - הקרקע שמופרשת לצרכי ציבור – דרכים, שצ"פ, שטח למבנים ומוסדות ציבור, בית קברות וחניון – מתאימה למדיניות. 7. המלצה ראשונית של המחלקה למדיניות התכנון: מיקום צורה וגודל השטחים, שטחי בניה לצרכי ציבור: - שצ"פ- יש להסב שצ"פ בת"ש 109 ליעוד "דרך ו/או טיפול נופי". - שטחי בניה למגרשים המיועדים למבני ציבור – לא מפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית. לא ברור מהן זכויות הבניה המוצעות. בתאי שטח ביעוד למבנים ומוסדות ציבור במגרשים מעל 2 דונם יש לקבוע 360% אחוזי בניה עד 8 קומות. במגרשים קטנים יותר – 240% אחוזי בניה עד 6 קומות. - - שטח לבית קברות – מדובר בשימוש שהוא כלל עירוני וצורך ציבורי במחסור עבור האוכלוסייה הערבית המוסלמית. - שטח למסגד – מדובר בשימוש ציבורי. עם זאת, המגרש לא יועבר לידי העירייה. יעוד ושימושים לצרכי ציבור: - - יש לשנות את יעוד הקרקע במגרש המיועד לצרכי ציבור ל – "מבנים ומוסדות ציבור". לא לפרט – חינוך. יש לציין את השימושים כמפורט להלן. - שימושים בתא שטח למבנים ומוסדות ציבור 103 - חינוך, קהילה, רווחה, חברה תרבות ופנאי. - יש לקבוע שימושים בכל תאי השטח המיועדים לצרכי ציבור – שצ"פ (לקבוע זכויות בניה למתקן הנדסי אם מצוין), בית קברות (האם צריך מבנה? אם כן, יש לקבוע זכויות בניה לגביו). - יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה. מדובר בהתייחסות ראשונית בלבד. חו"ד המחלקה תינתן לאחר עדכון התכנית ותתייחס גם לבחינה של הפרוגרמה לשכונה ומחסור קיים בשירותי ציבור באזורים סמוכים.	
בשלב קבלת התיק יש צורך בפגישה נוספת כדי לקבוע גודל ומיקום של המתקן	אגף תברואה

	המחלקה לאיכות הסביבה
	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
	אדריכל העיר
תוכנית מס' 879379 בית חנינא- שינוי יעוד מנוף פתוח למגורים ובית קברות מוצע תכנון להרחבת שכונה הכוללת מערכת דרכים המחלקת את האזור למגרשים לפיתוח. מוצעים שני נספחי תנועה בכדי לאפשר פתרון כאשר התוכנית מתחברת לכביש מתוכנן מצפון מערב וכאשר אינה מתחברת לכביש זה אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרכי גישה למתחם בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 2- בכפוף לאישור צוות בקרה פיזי 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד (יועץ תנועה - א. א. כבישים ותנועה)	אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
- חוות הדעת לעניין בקרת תכנון פיזי לתכנית התב"ע: - תאריך חוות הדעת : 11/09/2023. בהמשך לפגישה שהתקיימה בתאריך 11/09 אצל הממונה. - מס' התכנית : 101-0879379 : תכנית ל שינוי יעוד משטח נוף פתוח ל בית קברות ולמגורים בבית חנינא. - שכונה : בית חנינא , אלאשקריה - רחוב : אל הודא. - שם האדריכל : טויל בשיר. - מתכנן הכבישים : אחמד אבו ני - משרד : א א תנועה וכבישים. - חוות הדעת מתייחסת לנספחי הכבישים שנמסרו למחלקה בתאריך 11.9.2023 : יש להוסיף נספח זה עם סט תכנית התב"ע. - באחריות האדריכל מגיש התכנית , באחריות המודד המוסמך ובאחריות מתכנן	צוות בקרת תכנון פיזי

התנועה והכבישים : לבדוק היטב ולהתאים את גבולות המגרשים הסמוכות לדרכים הסטטוטוריות עם גבולות זכות הדרך בהתאם לתכניות התב"ע המאושרות : ולהתאים תשריטי ונספחי התכנית בהתאם. - להלן חו"ד בעניין הפיזי : באופן עקרוני אין מניעה לקידום התכנית בתנאים : 1. מפלסי הכניסות של חניוני המבנים במגרשים המוצעים בתכנית יתואמו בהתאם לתכנון הכבישים הפיזי. 2. בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה על סמך התכנית הזו : על היזמים והבעלים להגיש תכנון פיזי מפורט ולאשרו באגף תושי"ה. 3. בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה על סמך התכנית הזו : על היזמים והבעלים לתאם מול אגף תושי"ה את נושא ביצוע דרכי הגישה. 4. בכפוף לאישור תכנון הסדרי התנועה.	

תיאור להצטרפות הוועדה המקומית
מוצע בזאת לצרף את הוועדה המקומית כמגישה לתכנית, זאת במטרה לאפשר את קידום התכנית שמהותה הרחבה של שכונת שועפט והקמת בית קברות. התכנית קובעת היקפי בניה למגורים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים והתוויית דרכים חדשות. על פי בדיקת בעלויות בשטח התכנית על ידי לשכת התכנון המחוזית עולה כי קיימות הסכמות של 50 אחוז משטח התכנית. 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 מהסיבות הבאות: 1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידום התכנית הכוללת מענה לבית קברות בצפון העיר וזאת תוך כדי הרחבת השכונה על קרקעות של אותם בעלי קרקע בתחום התכנית .

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1261510
סוג דיון :	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית :	עיריית ירושלים
עורך התכנית :	כהן מירון
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	טרם עמידה בתנאי סף
כתובת	בר יוחאי 5 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30200	15	לא
30200	14	לא
30200	19	לא
30200	16	לא
30200	13	לא
30200	21	לא
30200	22	לא
30200	40	לא
30200	23	לא
30200	17	לא
30200	20	לא
30200	36	לא
30200	34	לא

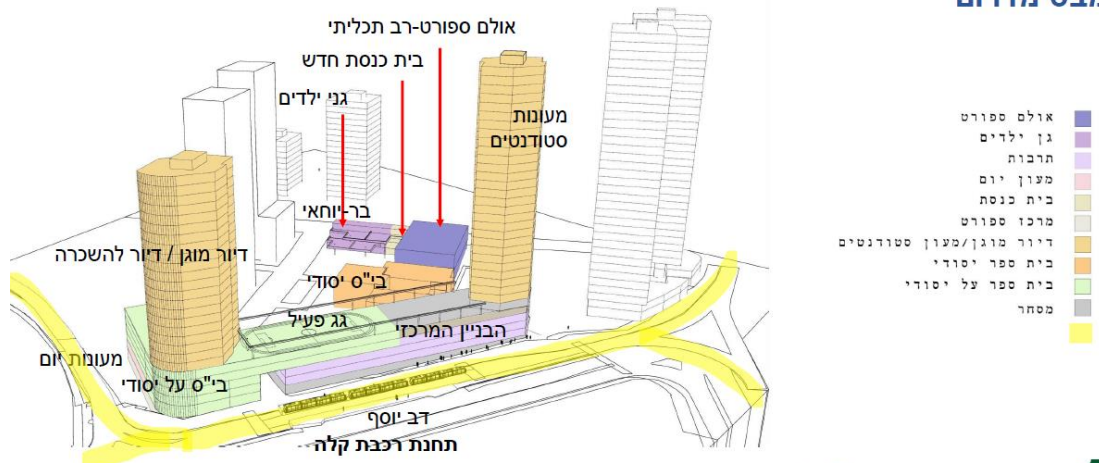
עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית לאפשר הקמת מרכז רובעי חדש בלב אזור המיועד להתחדשות עירונית בקטמונים ח'ט'. במתחם קיימים כיום מוסדות ציבור מסוגים שונים. חלקם מיושנים. התכנית מציעה הרחבת היעודים הקיימים ותוסף שימושים וזכויות בנייה כדי ליצור מרכז רובעי חדש הנשען בין השאר על הרכבת הקלה.

המרכז החדש יענה על צרכי הציבור המתרחבים ברובעים הסמוכים תוך יצירת מוקד עירוני פעיל ונגיש. הכפלה של מספר כיתות הלימוד ושימושים ציבוריים נוספים היא מענה לתוספת יח"ד משמעותית בהתחדשות עירונית בסביבה ומיצוי הפוטנציאל של המתחם, תוך מיצוב השכונה המתחדשת כאיכותית ולשפר את רמת החיים של תושביה.

התכנית תפתח חזית פעילה ונגישה עבור השכונה לעבר מרכזי תחבורה ציבורית ובעיקר לרק"ל תוך עידוד הליכתיות, עירוב שימושים ויצירת מתחם פעיל לאורך כל שעות היום שיהווה אבן שואבת לאוכלוסיות הצורכות מבני חינוך, שירותי דת, מסחר, תרבות, פנאי וספורט וכן דיור בר השגה.

חלופה מועדפת בהתאם לפרוגרמה למרכז רובעי פעיל מבט מדרום



1. שינוי יעוד משטח פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח לשביל, דרך ולשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי יעוד משטח למבנה ציבור לדרך, לשטח פתוח ולשטח לכיכר עירונית.
3. קביעת בינוי להקמת השימושים המוצעים, בהתאם לנספח הבינוי.
4. קביעת שטחי הבניה המרביים בתאי השטח שבתכנית.
5. קביעת קווי בניין המרביים בתאי השטח שבתכנית, לרבות קו בניין אפס.
6. קביעת מספר הקומות המרבי בתאי השטח שבתכנית ל 6 קומות בבניה המרקמית ועד 30 קומות במגדלים.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח ושלבם לביצוע העבודה..
9. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרכות להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור או לעקירה.
11. קביעת חזיתות מסחריות.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 8 מתחם ציבורי בין רחוב בר יוסי לדב יוסף, הקטמונים- "מתחם הקנגורו" התכנית מקודמת ביוזמה עירונית הערות הנכסים על התכנית לכלול סעיף הפקעה סטנדרטי. הערות : נבדק ונמצא כי קיים סעיף הפקעה, כנדרש.

לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1261510 – רח' בר יוחאי 5, גוננים כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מרכז רובעי חדש בלב אזור המיועד להתחדשות עירונית בקטמונים ח'–ט'. התכנית מבקשת לשנות יעוד משצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת שנקבעו בתכניות 1599, 511923, 178129 ותכנית מתאר 62 לשביל, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, דרך מוצעת שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלק מחלקות 13-17, 19-23, 34, 36, 40 בגוש 30200 מדובר בגוש מוסדר. חלקות 13-14, 17 רשומות כבית משותף. יש לתקן בתקנון: איחוד וחלוקה: יש להשמיט מהתכנית את הוראות איחוד וחלוקה, אין לציין בתכנית הפנייה לחלוקה באמצעות פרק ד' היות ומדובר בהליך הניתן בזכות לבעל קרקע האם לאחד או לחלק חלקה הנמצאת בבעלותו במידה ותכנית אינה קובעת הוראות חלוקה, הליך פרצלציה לפי פרק ד' אינו מכח תכנית. במידה ותכנית זו מעוניינת לקבוע הוראות חלוקה הן יהיו רק באמצעות הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובמקרה כזה יש להשמיט את הוראות ההפקעה שבתקנון היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30200 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 27.09.2004 בה נקבעו גבולות חלקות 13-17, 19-23. - בחלקות 34, 36, 40 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 740/2006 הרשומה מתאריך 22.05.2008. - בהתאם לתכנית 511923 הוכנה תצ"ר מס' אליפסה 3073/2021 הכשרה לרישום מתאריך 10/2022. יש לתקן את קבצי parcel ו gvul בהתאם להנחיות הבאות: - יש לדייק את הגבול המזרחי של תא שטח 401 בהתאם לגבולה המזרחי של חלקה 20 – שקו הגבול של הקו הכחול ישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 626 לנק' 571 שבמפת גוש 30200. יש לתקן את הקו הכחול בהתאם לתצ"ר 3073/2021: - יש לדייק את קו הגבול המשותף לתאי שטח 503 ו 505 שיישבו במדויק על קו הגבול שבין נק' 34 לנק' 33 וקו הגבול מנק' 30 לנק' 29 שבתצ"ר. - יש לדייק את שאר גבולות תא שטח 505 שהקו הכחול ישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 29 לנק' 28 ומנק' 28 לנק' 21 שבתצ"ר. - יש לדייק את הגבול הצפוני של תא שטח 400 שהקו הכחול ישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 28 לנק' 36 שבתצ"ר. - יש לדייק את הגבול הצפון מזרחי של תא שטח 403 שהקו הכחול ישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 35 לנק' 36 ומנק' 36 לנק' 38 שבתצ"ר.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

	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.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	- הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים במתחם, תהא כניסה נגישה. - 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. - לאורכה של הדרך המוצעת, תהא מדרכה רציפה.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תברואה	שיטת הפינוי באמצעות מוטמנים. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת כמות המוטמנים ומיקומם יש לתכנן מבנה עבור הנפה בגודל של 150 מטר
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	1. יש לנקות שכבות שלא רלוונטיות לנספח התנועה 2. יש לסמן באופן ברור את הקו הכחול של התכנית בכל המפלסים המוצגים בנספח. 3. אין לסמן קווים צבעוניים וסימבולים שונים ללא הסבר במקרא. 4. יש להוסיף חתכי רוחב של הרחובות הכלולים בנספח, עם רישום ברור לאיזה קטע רחוב החתך מתייחס 5. יש לסמן את זכויות הדרך באופן ברור הערות ראשוניות לנספח התנועה: 6. נדרשת תאום עם צתא"ל 7. צוות תכנון קטמונים ח' ט' ופת ממליץ לתכנן כניסה נוספת לשכונה מרחוב דב יוסף. יש להגיש תכנון ברור של צומת הכניסה, להגדיר יעודי קרקע בהתאם ולתאם עם צתא"ל 8. נדרשת התייחסות ותאום עם תכניות התחדשות עירונית הסמוכות 9. נדרשת בדיקת תפקוד הצמתים הקרובים למתחם והצעות לשיפורם בהתאם לתחזיות התנועה הצפויות. 10. חסרה טבלת מאזן חניה. לא מובן מה השימושים המוצעים במתחם.

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התכנית מציעה הסדרת מבני ציבור ותוספת זכויות בשטחים חומים ובנוסף מציעה תועלות ציבוריות כגון דיור בר השגה ומעונות סטודנטים. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישה לתכנית על מנת לאפשר מסגרת תכנון והסדרת מבני ציבור בשטח התכנית.

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1151901
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	חברת "אזורים" והוועדה המקומית ירושלים
עורך התכנית :	ביטמן בועז
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	09/07/2024
כתובת	שדה יצחק 5, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	85	לא
30169	62	כן
30169	108	כן
30169	123	לא
30169	117	כן
30169	124	כן
30169	125	לא
30200	32	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 21 תשריט 12

התכנית מציעה הריסת מתחם מבני מגורים והקמת מגדל מגורים מעל קומות מסד לשימושים מעורבים ומבנה ציבור, להלן :

1. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח, מגורים מיוחד ודרך מאושרת לשטח למגורים, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
3. קביעת הוראות למגדל מגורים בן 30 קומות מעל קומת מסחר לחזית רח' יצחק שדה.
4. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור לחזית רח' בר יוחאי.
5. קביעת הוראות למבנה ציבור בן קומה וחצי בסמיכות למגדל המגורים המוצע.
6. הסדרת שטחי שצ"פ לחזית רחוב בר יוחאי וחזית מזרחית.
7. הוראות בגין הרחבת דרך לחזית רחוב יצחק שדה ופינת הרחובות יצחק שדה ובר יוחאי.
8. הוראות בגין חנייה – כניסה ברמפה מחזית רח' בר יוחאי לירידה לקומות תת"ק.
9. קביעת יחיד חדשות – כ – 148 (מכפיל 3.7). מדובר על תוספת של 108 יח"ד.
10. קביעת שטחי בנייה ל – 32810 מ"ר מתוכם :

ת.ש 1:

- א. מגורים : 14800 מ"ר שטח עיקרי ו – 4440 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. 10000 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- ב. מסחר : 600 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
- ג. מבנים ומוסדות ציבור : 300 מ"ר שטח עיקרי ו – 100 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.

ת.ש 3: מבנים ומוסדות ציבור : 2056 מ"ר שטח עיקרי ו – 514 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.

11. קביעת הנחיות לעקירה/ שימור/ העתקה לעצים בוגרים הקיימים בשטח התכנית.
12. קביעת הנחיות בעניין חלחול מי נגר.
13. קביעת קווי בניין.
14. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
15. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה.

שטח יח"ד ממוצעת : 100 מ"ר

צפיפות בינוי של כ-33 יח"ד לדונם ברוטו וכ-85 יח"ד לדונם נטו.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מוצעת		621.76	13.88		
מבנים ומוסדות ציבור		1071.92	23.94	2570	240% בניה מרבים
מגורים	148	1733.48	38.71	מגורים: 19240 מסחר: 600	מגורים: 1110% מסחר: 34.62% מבנים ומוסדות ציבור: 17.31%
שטח ציבורי פתוח		1051.08	23.47		
סה"כ		4478.23	100		
תיאור המצב הקיים					
בשטח קיים מבנה טורי בגובה 3 קומות הכולל 24 יח"ד ומבנה נוסף בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד, סה"כ ישנן במתחם 40 יח"ד. במקום ישנו שצ"פ מפותח בגודל שטח 2,050 מ"ר וישנו בית כנסת פעיל בהקצאה עירונית (מס' נכס 4380) אשר ממוקם בצמוד לבניין ברח' יצחק שדה 7. לחזית רחוב בר יוחאי מקלט ציבורי (מס' נכס 4892)					
					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
שטח התוכנית מיועד לאזור מגורים מיוחד לפי תב"ע 3220 – התכנית אישרה תוספות והרחבות. שטח התכנית מיועד לאזור מגורים מיוחד ושצ"פ לפי תב"ע 5179 – התכנית אישרה הרחבות וגובה בנייה במירבי. כמו כן, התכנית אישרה הרחבות דרך לחזית רח' בר יוחאי ויצחק שדה.					
היתרים: ל"ר – מיועד להתחדשות עירונית					
עבירות בניה: ל"ר – מיועד להתחדשות עירונית					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
א. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000 – אזור מגורים. ב. תכנית שכונתית – תכנית אב קטמונים ח – ט. מתחם המיועד להתחדשות עירונית על פי החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 10.6.19 א. בינוי בקו בנין קדמי 0 על מנת להגדיר את הממשק בין הבינוי לרחוב. ב. יצירת מעברים ושטחים משותפים לדיירים בכל המתחם. ג. שילוב שטחי מסחר, תעסוקה ושטח ציבורי בקומת הקרקע. ד. מרווחים בין בניינים בגובה עד 12 קומות לא יפחתו מ 6 מ' ובין בניינים גבוהים יותר לא יפחתו מ 8 מ'. ה. תכסית בינוי עד 60%. מס' המבנים בכל מתחם, גובהם וקווי הבנין המוצעים יהיו מנחים					

ויבחנו באופן מפורט לעת הגשת תכנית.			
ג. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	ראה הרחבה בחו"ד מדיניות תכנון מטה
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 23 מונה תדפיס תשריט 22 התחדשות עירונית יצחק שדה 5-7 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30169/62 רישום בית משותף. גוש/ חלקה 30169/117 רישום בית משותף. גוש/ חלקה 30169/108 העתק רישום מפנקס הזכויות, מתאריך 17/06/2024, חלוקה בבעלות רשות הפיתוח, בשלמות, שטח החלקה 40 מ"ר. גוש/ חלקה 30169/124 העתק רישום פנקס הזכויות, מיום 24/02/2009, איחוד, בעלות עיריית ירושלים, בשלמות, שטח החלקה 285 מ"ר. נכס 4380 שצ"פ ובי"כ חבצלת השרון. גוש/ חלקה 30169/85 העתק רישום פנקס הזכויות, מיום 27/6/2017, תיקון בעלות לאחר הסדר, בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 3,183 מ"ר, בתחום התכנית כ-37.25 מ"ר. מדוד ע"י gis. גוש/ חלקה 30169/123 העתק רישום פנקס הזכויות, מיום 24/02/2009, איחוד, בעלות עיריית ירושלים, בשלמות, שטח החלקה 2,317 מ"ר. מספר נכס 11939 מ"ר. בתחום התכנית כ-1,706 מ"ר. מדוד ע"י gis. גוש/ חלקה 30169/125 העתק רישום פנקס הזכויות, מיום 24/02/2009, איחוד, בעלות עיריית ירושלים, בשלמות, שטח החלקה 146 מ"ר. בתחום התכנית כ-136 מ"ר. מדוד ע"י gis. גוש/ חלקה 30200/42 לשעבר גוש/ חלקה 30200/32 העתק רישום פנקס הזכויות, מיום 28/06/2021, חלוקה, בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 9,032 מ"ר, בתחום התכנית 294 מ"ר. מדוד ע"י gis. ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית היקף שטח ציבורי במצב מאושר הנו 2,493.35 מ"ר ובמצב מוצע *2744.76 מ"ר. *מוצע תלת מימד בחלק ניכר מהשטח הציבורי. היקף שטח בבעלות עירונית במצב נכנס כ-2458.25 מ"ר. מדוד ע"י gis. הערות הנכסים 1. יש לאבחן בין 2 מקרים

- היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. - תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו). כאמור לא ניתן ל"מכור" (רישום תלת מימדי הנו מכירה בשכבות) תת קרקע ציבורי לשימוש פרטי (חניות, מרפסות, מחסנים, מתקנים וכו') היקף השטח הציבורי בבעלות עיריה יחזור במלואו ללא בינוי בתת הקרקע או מעליו. בכדי להבהיר במסמכי התכנית כי אין גריעת שטח במגרש ביעוד הציבורי יש לחלק את המגרש החדש ביעוד ציבורי בו מוצע תלת מימד, לשני מגרשים, ולסכום את השטח הנקי שחוזר לעיריה ללא בינוי מסחרי בתת הקרקע. 2. כאמור בסעיף 1 לעיל, אין לאפשר בינוי בתת הקרקע של השטח הציבורי או מעליו (מרפסות וכד), בסעיף 4.2.1 יש לציין כי הבינוי בשטח הציבורי ישרת את היעוד הציבורי בלבד. יש להשמיט אפשרות שימוש לחניה ומחסנים פרטיים בתת הקרקע של השצ"פ (סעיף 4.3.1) ככל ומדובר בהיקף השטח אשר בבעלות עירונית. 3. שטח ב"כ יוחזר בתחום התכנית, בהתאם למדיניות אגף הנכסים, יש לחתום על הסכם טרום תבע" מול האגף לפיתוח עירוני ועסקי באישור הגזברות. 4. יש לשנות נוסח סעיף רישום 6.4.2 בדבר הפקעה שטחי הציבור וכן ולציין כי שטחי הציבור ייחודו לעיריה ויירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. כמו כן יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. 5. סוג/ היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. יש לבחון האם ניתן לאפשר תוספת 10% ליח"ד כפי שמופיע תחת הטבלה בסעיף 5 בהוראות התכנית.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1151901 - רח' יצחק שדה 5-7, גוננים כללי - מדובר בתכנית התחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי, התכנית מבקשת לשנות יעוד מדרך, שצ"פ ומגורים מיוחד שנקבעו בתכניות 320, 5179 לדרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ושצ"פ. התכנית חלה על החלקות הבאות: גוש 30169 – חלקות 62,108,117,124 וחלק מחלקות 85,123,125. גוש 30200 - חלק מחלקה 42. מדובר בגושים מוסדרים וחלקות 62 ו117 בגוש 30169 רשומות כבית משותף.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 ס4.3 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי :

- תא שטח 2 כולל מגרש תלת ממדי מספר a2, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותר בו השימושים עבור....

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש להשמיט את ס' 6.4.2 ובמקומו לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון :

איחוד וחלוקה :

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

- השטחים הכלולים בתכנית זו, 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 תא שטח 1 המיועד לאיחוד וחלוקה.

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

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

תלת ממד :

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תא שטח מס' 2 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב. - תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של עד 2מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד.

רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה יש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב, בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרשי הראשי ממנו הוא נגרע.

תנאים בהליך הרישוי :

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
- תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר.

לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

הפקעות לצרכי ציבור

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתאי שטח 2,3,4 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.

בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר :

גוש 30169 :

- בגוש 30169 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 62 ו85.
- בחלקה 108 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 702/1997 הרשומה מתאריך 29.06.2004.
- בחלקות 117,123-125 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 752/2008 הרשומה מתאריך 01.03.2009.

- בתחום חלקה 123 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 3267/2023 הכשרה לרישום מתאריך 03/2024, הגבול המזרחי של הקו הכחול תואם לגבול המזרחי של חלקה ארעית [5] מתצ"ר זו. גוש 30200 : - בחלקה 42 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 8/2019 הרשומה מתאריך 05.07.2021. יש לתקן את קובץ parcel וכן התשריטים בהתאם להנחיות הבאות : - יש לתקן בגוש 30200 את מס' חלקה 32 ל42, היות וחלקה 32 בוטלה בתצ"ר 8/2019. - 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 32 מגוש 30200 ובמקומה לרשום את חלקה 42. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 21 מתאריך 9.06.2024 ולגרסת תשריט מוצע 12 מתאריך 22.01.2024] 1. המקום : קטמונים ח-ט, בניין ברח' יצחק שדה 5 מצפון ורח' בר יוחאי מדרום. גוש 30169, חלקות בשלמותן 62,108,117,124, חלקות בחלקן 85,123,125. גוש 30200 בחלקה 32. שטח התכנית 4.478 דונם. 2. מצב סטטוטורי : שטח התוכנית מיועד לאזור מגורים מיוחד לפי תב"ע 3220 תא שטח 62, ולפי תב"ע 5179 תא שטח 7 (1,984.91 מ"ר), שטח ציבורי פתוח לפי תב"ע 5179 תא שטח 3,4 (2,050.44 מ"ר) ודרך מאושרת לפי תב"ע 5179 תא שטח 5,6 (442.91 מ"ר). בשטח קיים מבנה תורי בגובה 3 קומות הכולל 24 יח"ד ומבנה נוסף בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד, סה"כ ישנן במתחם 40 יח"ד. במקום ישנו שצ"פ מפותח בגודל שטח 2,050 מ"ר וישנו בית כנסת פעיל בהקצאה עירונית (מספר נכנס 4380), אשר ממוקם בצמוד לבניין ברח' יצחק שדה 7. ברחוב פת יעבור קו רק"ל. 3. מצב מוצע : מדובר בתכנית להתחדשות עירונית המציעה שינוי בייעודי הקרקע למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת. - מוצעת הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנה חדש בן 30 קומות מעל כניסה קובעת מכיוון רח' יצחק שדה ו-6 קומות תת קרקעיות. - תא שטח 1 כולל בניין לשימושים של מגורים, חזית מסחרית, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. סה"כ מוצעות 148 יח"ד, תוספת של 108 יח"ד. צפיפות בינוי של כ-33 יח"ד לדונם. - תא שטח 3 כולל בניין המיועד למבנים ומוסדות ציבור בגובה 5 קומות מעל כניסה קובעת. - תא שטח 2 מיועד לשצ"פ בגודל 1,051 מ"ר. - סך השטח הכולל המוצע הוא 32,810 מ"ר, מתוכו שטח מרבי בסך 22,710 מ"ר, ושטח עיקרי בסך 17,756 מ"ר, מתוכם 14,800 מ"ר למגורים ו-2,356 מ"ר למבני ציבור. - בתא שטח 1 סך השטח הכולל 30,240 מ"ר, מתוכו שטח מרבי בסך 20,140 מ"ר ושטח עיקרי בסך 15,700 מ"ר, מתוכם 14,800 מ"ר למגורים, 600 מ"ר למסחר ו-300 מ"ר למבני ציבור. - בתא שטח 3 סך השטח הכולל 2,570 מ"ר ושטח עיקרי בסך 2,056 מ"ר מיועד למבנים ומוסדות ציבור. 4. הערכת התכנית :	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

5. בשטח התוכנית ישנו שצ"פ מפותח בגודל של יותר משני דונם, התכנית מציעה לשנות את יעודי הקרקע כך שיהיה שטח שצ"פ בגודל דונם ושטח חום בגודל של כדונם. בנוסף ישנו בית כנסת פעיל בהקצאה עירונית. 6. שכונת קטמונים ח' ט' הוגדרה כשכונה להתחדשות עירונית. על פי בחינה שערכנו בנוגע לקידום תוכניות בשכונה עולה כי נכון להיום מקודמות 5364 יח"ד חדשות ב- 75% מימוש. על פי הפרוגרמה שהוכנה לתכנית האב היה צפי של 4800 יח"ד ב- 75% מימוש. 7. עיריית ירושלים והאגף לתכנון העיר, רואים חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית ובבנייה חדשה כמנוף לשיפור איכות החיים מחד, וציפוף המרקם העירוני הבנוי מאידך, תוך טיוב השטחים. לנוכח תהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו ויש לתת על כך מענה בכל תכנית. 8. מפרוגרמה לשכונה אשר הוכנה במחלקתנו, עולה כי באזור זה של השכונה, יש צורך במענה בין היתר עבור גני ילדים, מעון יום, שטחים ציבוריים פתוחים וזה לצד צרכי ציבור נוספים. כפי שצינו, באזור התכנית בפרט, נמצאות בהליכי תכנון מתקדמים מס' תכניות לפינוי בינוי ובאזור צפויה תוספת ניכרת של יח"ד. 9. על השצ"פ בתא שטח 2 בחלקו הצפון מזרחי להיות מונגש להולכי רגל, השטח מתחבר עם השצ"פ בתכנית 855668 הסמוכה. יש לתאם עם תב"ע זו בנושא פיתוח השצ"פ ולתאם עם צוות אדריכל העיר את נושא זה. יש להוסיף סעיף בתקנון התכנית, לפיו פיתוחו של השצ"פ יעשה על ידי היזם ועל חשבונו במסגרת הסכם טרום תב"ע, בתאום עם אגף שפ"ע והאגף לפיתוח אסטרטגי ולאחר קבלת הנחיות פיתוח עבורו. 10. בשצ"פ אשר ממוקם מעל מפלסים תת קרקעים יש להשאיר עומק קרקע מספק לשורשי עצים וצמחייה. עומק מינימלי של מטר וחצי. 11. התוכנית מציעה הפרשה מבונה של מבני ציבור בתא שטח 1. על פי טבלה 5 מציעים 300 מ"ר עיקרי ועוד 100 מ"ר שרות ובנספח בינוי שטח זה מחלוק לשנים עם לובי המפריד ביניהם. יש לאחד את השטחים ככה שיהיו כשטח אחד עיקרי ורציף עם כניסות נפרדות ונגישות. 12. לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות וכדלקמן: - ההפרשה המבונה בתא שטח 1 תוקצה לבית כנסת בשטח בגודל של 450 מ"ר (במקום בית הכנסת הקיים שעתיד להיהרס). יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים. - בתא שטח 3 המיועד למבנים ומוסדות ציבור השימושים הציבוריים יוגדרו עבור צריך חינוך/חברה/קהילה/תרבות וכו', וישמשו עבור מעון יום בן 3 כיתות בגודל 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכיתה) וחצרות בשטח 305 מ"ר, שתי כיתות גני ילדים בגודל 130 מ"ר לכיתה ו-200 מ"ר לחצר לכיתה. בנוסף לכך, פונקציות ציבוריות נוספות ימוקמו בקומות מעל. יש להבטיח גישה מרחוב יצחק שדה ומרחוב בר יוחאי ולנצל את הטופוגרפיה במגרש. 13. ישנו בית כנסת פעיל הממוקם בשטח התוכנית, אשר הינו נכס בבעלות עיריית ירושלים (מספר נכס 4380). על היזם לדאוג לפתרון ביניים לבית הכנסת בדומה לתוכניות דומות בסביבה בתיאום עם קהילת בית הכנסת ועם מר יצחק הנאו מנהל מבני דת. 14. יש להסיר מטבלה 5 את הערה (2) אשר אומרת: "שתותר הגדלה של 10% במס' יח"ד עבור 20% יח"ד דיוור קטנות עד 55 מ"ר ללא תוספת שטחים". כמו כן, לדאוג שיהיה תמחיל של דירות קטנות וגדולות. 15. יש להסיר מטבלה 5 את ההוראות: א ו-ב. לא יותר לניוד שטחים. 16. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי וההפרשות המבונות מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים הרלוונטיים. 17. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 18. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיוור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אדריכל העיר
1151901	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה להלן הערות ראשוניות לתכנית :

1. יש להגיש נספח תנועה על רקע מצב קיים (מדידה) שיכלול גם קטע מערבי שר רחוב סן מרטין, רחוב בר יוחאי וכביש המחבר ביניהם 2. יש לסמן את זכויות הדרך מדויק יותר עפ"י התבטאות באיזור. 3. כניסה למתחם מתוך הצומת לא מקובלת. יש להציג חלופה אחרת. 4. יש להציג פתרון מפרצי הורדה/העלאה עבור מבני ציבור	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	האגף לחרום וביטחון
לא התקבל	הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית
בתחום התכנית בית כנסת קיים ופעיל (מקלט, נכס עירוני 4380) בצמוד ליצחק שדה 7. יתן לאשר את התכנית בתנאים. תנאים אלו הינם קשיחים, וללא החלטה הכוללת תנאים אלו במלואם וכן חיוב / התחייבות היזם למילוי התנאים כולם, אנו מתנגדים בנחרצות לאישור התכנית. תנאים לאישור התכנית : לחור"ד זו מס' היבטים. 1. הריסת בית כנסת קיים. 2. מתן מענה למתפללים בזמן הבנייה. 3. בית כנסת במקום בית הכנסת שנהרס. ובפירוט : 1. לא ניתן להרוס בית כנסת קיים ושמיש (הלכתית ומעשית) ללא הקמת בית כנסת אחר במקומו באופן מושלם עוד טרם הריסת בית הכנסת הקיים, תנאי להריסת בית כנסת הוא השלמת בנייה (כולל טופס 4 ואכלוס בפועל) של בית כנסת חילופי (זמני או קבוע). 2. היות ומדובר בבית כנסת פעיל, יש צורך במענה הולם למתפללים בכל שלב (מעבר לחובה ההלכתית שלא הורסים בית כנסת עד להקמת אחר במקומו), ולשם כך יש לצרף להליך זה הידברות והסכמות עם הקהילה המשתמשת ובמעורבות העירייה. 3. בית כנסת זמני ו/או קבוע ידרש להיבנות בכללים כפי שיוסכמו ויחתמו במסמך מחייב מול העירייה, כולל לדוגמא : מיקומו, גודלו (על בסיס מס' מושבים קיים אך בהתאמה לתקנים עדכניים לכל מרכיבי הבניין), מימון הבנייה ע"י היזמים, סטנדרט הבנייה, רמת הגימור, שלביות מול קידום המגורים, תנאים להיתר ולטופס 4 למגורים (כחלק מתנאי תכנית התב"ע) רישום בעלות ע"ש העירייה ועוד. כללי : להסכם בניית בית כנסת במקום בית הכנסת להריסה ישנם תנאים נוספים רבים.	האגף למבני דת

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	פרויקט התחדשות עירונית	התאמה לחזון העיר
מבנה ציבורי לא ממצה את מירב הקומות הפרשות מבונות במס' חללים מפוזרים ללא סיבה תכנונית	מבנה ציבורי בתא שטח נפרד מסחר מוצע לחזית רח' יצחק שדה	כלכלת היישוב/ הרשות:
הריסת בית כנסת ציבורי, ללא התייחסות		השפעות חברתיות:

למקום חלופי / ארעי		
תשתיות ותחבורה:	חנייה מוסדרת בתת הקרקע	
סביבה ונוף:	הסדרת שצ"פ ומעבר בהתייחס לתכנית המאושרת המצרנית	
אחר:	אין התייחסות למקלט הציבורי לחזית רח' בר יוחאי	

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/05/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית לטובת הסדרת ייעודי הקרקע הציבוריים בשטח התכנית. הצטרפות הוועדה אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות בתחום המגרש הפרטי. הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות. תנאי להפקדה יהיה קבלת הסכמות של בעלי הקרקע בתחום התכנית בהתאם לתקנות, יובהר כי הצטרפות הוועדה המקומית היא לאור העובדה שהתכנית כוללת שטחים בבעלות עירונית ולא במקום הסכמת בעלים, ככול ולא יוגשו הסכמות כאמור החלטת הוועדה המקומית בעניין ההצטרפות מבוטלת.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה המקומית מברכת על קידום התכנית המציעה התחדשות עירונית של המבנים הקיימים תוך בניית מגדל מגורים בן 30 קומות הכולל חזית מסחרית והפרשה מבונה לצרכי ציבור. כמו כן, התכנית מציעה שיפור של המרחב הציבורי לרבות יצירת שטח למבני ציבור וכן שטח ציבורי פתוח כלפי רח' בר יוחאי. להלן הערות ותנאים להפקדת התכנית:
2. יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאי של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיוור המוצעים בהתאם.
3. יש להציע מרחק של 8 מ' לפחות בין מגדל המגורים למבנה הציבור. על מנת לשמר מרחק ראוי.
4. התכנית אינה מתייחסת להריסת בית כנסת ציבורי (מס' נכס 4380). בהתאם לחו"ד מבני דת:
 - א. לא ניתן להרוס בית כנסת קיים ושמיש (הלכתית ומעשית) ללא הקמת בית כנסת אחר במקומו באופן מושלם עוד טרם הריסת בית הכנסת הקיים, תנאי להריסת בית כנסת הוא השלמת בנייה (כולל טופס 4 ואכלוס בפועל) של בית כנסת חילופי (זמני או קבוע).
 - ב. היות ומדובר בבית כנסת פעיל, יש צורך במענה הולם למתפללים בכל שלב (מעבר לחובה ההלכתית שלא הורסים בית כנסת עד להקמת אחר במקומו), ולשם כך יש לצרף להליך זה הידברות והסכמות עם הקהילה המשתמשת ובמעורבות העירייה.
 - ג. בית כנסת זמני ו/או קבוע יידרש להיבנות בכללים כפי שיוסכמו ויחתמו במסמך מחייב מול העירייה, כולל לדוגמא: מיקומו, גודלו (על בסיס מס' מושבים קיים אך בהתאמה לתקנים עדכניים לכל מרכיבי הבניין), מימון הבנייה ע"י היזמים, סטנדרט הבנייה, רמת הגימור, שלביות מול קידום המגורים, תנאים להיתר ולטופס 4 למגורים (כחלק מתנאי תכנית התב"ע) רישום בעלות ע"ש העירייה ועוד.
5. התכנית אינה מתייחסת למקלט הציבורי (מס' נכס 4892) המצוי לחזית רחוב בר יוחאי (חציו מצוי בתחום החלקה וחציו בייעוד דרך מחוץ לגבול התכנית). כמו כן, מוצעת ירידה לרמפת חנייה על חשבון המקלט. יש לקבל בהתאם את התייחסות ואישור אגף חירום ובטחון ואגף נכסים.
6. התכנית אינה מתייחסת לתכנית מאושרת 855668 בחלקה המצרנית ממזרח. בהתאם לכך, יש לתקן תשריט מצב מאושר ולהראות בינוי גובל מאושר בחתכים בנספח הבינוי.

פרוגרמה וצרכי ציבור

7. התוכנית מציעה הפרשה מבונה של מבני ציבור בתא שטח 1. בנספח הבינוי שטח זה מחולק

- לשנים עם לובי וחללים טכנים המפרידים ביניהם. בתיאום עם מח' תכנון מבני ציבור, יש לאחד את השטחים כך שיהיו כשטח אחד עיקרי ורציף עם כניסות נפרדות ונגישות.
8. לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות להלן:
 9. ההפרשה המבונה בתא שטח 1 תוקצה לבית כנסת בשטח בגודל של 450 מ"ר (במקום בית הכנסת הקיים שעתיד להיהרס – ראה לעיל). יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים.
 10. בתא שטח 3 המיועד למבנים ומוסדות ציבור, כאמור, יש להציג בינוי עד 6 קומות 240% מרבים. השימושים הציבוריים יוגדרו עבור צריך חינוך/חברה/קהילה/תרבות וכו', וישמשו עבור מעון יום בן 3 כיתות בגודל 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכיתה) וחצרות בשטח 305 מ"ר, שתי כיתות גני ילדים בגודל 130 מ"ר לכיתה ו-200 מ"ר לחצר לכיתה. בנוסף לכך, פונקציות ציבוריות נוספות ימוקמו בקומות מעל. יש להבטיח גישה מרחוב יצחק שדה ומרחוב בר יוחאי ולנצל את הטופוגרפיה במגרש. קו הבניין יסומן במרחק של 3 מ' ממגרש המגורים וקו בניין אפס ליתר החזיתות.
 11. בשטח התוכנית ישנו שצ"פ מפותח בגודל של יותר משני דונם, התכנית מציעה לשנות את יעודי הקרקע כך שיהיה שטח שצ"פ בגודל דונם ושטח חום בגודל של כדונם.
 12. על השצ"פ בתא שטח 2 בחלקו הצפון מזרחי להיות מוגש להולכי רגל, השטח מתחבר עם השצ"פ בתכנית 855668 הסמוכה. יש לתאם עם תב"ע זו בנושא פיתוח השצ"פ.
 13. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי וההפרשות המבונות מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים הרלוונטיים.

בינוי ופיתוח

14. 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו בשטח של 55 מ"ר בהתאם להנחיה בתמ"א 35- שטח ממוצע של יחידות הדיור יקטן בהתאם לכ 100 מ"ר ממוצע, ככול והדוח השמאי יצריך תוספת יחידות דיור לאור שינויים אלה התכנית תתוקן בהתאם.
15. תבוטל האפשרות לתוספת של 10 אחוז ביחידות הדיור – התכנית צריכה לקבוע באופן מפורש בהתאם לדוח השמאי את היקף יחידות הדיור המבוקש בתכנית.
16. הכניסות למבנים תהיינה בגישה ישירה מהמרחב הציבורי באופן רציף, המשכי, ללא גדרות וללא מכשולים.
17. חצרות/גינות אשר מוצעים על גגות בניינים יזכו לעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' לשם נטיעות ושתילות ראויות.
18. מפלסי הקומות המוצעות במפלסי המרחב הציבורי יוצע בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה או מפלס המרחב הציבורי הסמוך. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מטעמו.
19. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
20. בתחום מגרש המגורים גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה, יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
21. 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 יוטעמו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות הנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר. לעניין זה יש לבטל את האפשרות להתקנת חדרי שנאים על גגות – בתת הקרקע בלבד ולא בתחום השצ"פ.
22. 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.
23. כאמור לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
24. התוכנית מציעה פתרון פינוי אשפה בפירצה לחזית רח' יצחק שדה בסמיכות לשטחי המסחר. בתיאום מול אגף תברואה ומח' תכנון, תנאי להפקדת התוכנית תהיה הוכחת היתכנות לפינוי אשפה בתת הקרקע לרבות שיפוע רמפת הכניסה לחניון וגובה החניון שיתאים לפינוי אשפה.
25. 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.
26. יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר בתיאום מחלקת איכות הסביבה.
27. יש לקבוע כי תותר קומת טכנית אחת בגג המגדל ובגובה מינימלי לצורך הסתרת המערכות הטכניות.
28. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי,

פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

עצים:

29. התכנית מחליפה ומסדירה את שטחי השצ"פ בתחום התכנית ומרחיבה דרך. השינוי המוצע גורם לעקירת העצים בשטח התכנית. בתאום אגף שפ"ע גננות, יש לשתול עצים בוגרים באופן משמעותי כפיצוי על העצים המוצעים לעקירה. בחלקים של השצ"פ אשר ממוקם מעל מפלסים תת קרקעיים יש להשאיר עומק קרקע מספק לשורשי עצים וצמחייה. עומק מינימלי של מטר וחצי.
30. נדרש לבצע נטיעות של עצים בוגרים בכל 50 מ"ר פנוי מבינוי.

תנועה וחנייה

31. יש להשלים ולקבל חו"ד סופית בתאום מול אגף תושבי"ה תוך התייחסות לכניסה לחניון מחזית רחוב בר יוחאי על חשבון שטח המקלט הציבורי הקיים וחתך רחובות יצחק שדה ובר יוחאי.
32. מאחר ושטח התכנית נמצא במרחק של כ- 190 מ' מציר הרק"ל עבור השימוש למגורים ניתן לאפשר את הפחתת תקן החניה ליחס של 1:1 ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, יש להציע תוספת של מקומות חנייה לאורחים בתחום החניון בהיקף של 10% מסך יח"ד.
33. יש לייצר מדרכה ברוחב של 3.5 מטר בהתאם למדיניות בייעוד הרחבת הדרך בחזית רח' יצחק שדה ורח' בר יוחאי.
34. מפלסי החניון כולם יהיו בתת הקרקע ללא מופע של שטחי שירות וחניון כלפי החזיתות.
35. הכניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.
36. יש להגיש נספח תנועה על רקע מצב קיים (מדידה) שיכלול גם קטע מערבי שר רחוב סן מרטין, רחוב בר יוחאי וכביש המחבר ביניהם.
37. יש לסמן את זכויות הדרך מדויק יותר עפ"י התב"ע"ות באיזור.
38. יש להציג פתרון מפרצי הורדה/העלאה עבור מבני ציבור.

נכסים ורישום

39. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
40. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו).
41. היקף השטח הציבורי בבעלות עיריה יחזור במלואו ללא בינוי בתת הקרקע או מעליו. בכדי להבהיר במסמכי התכנית כי אין גרעית שטח במגרש ביעוד הציבורי יש לחלק את המגרש החדש ביעוד ציבורי בו מוצע תלת מימד, לשני מגרשים, ולסכום את השטח הנקי שחוזר לעיריה ללא בינוי מסחרי בתת הקרקע.
42. אין לאפשר בינוי בתת הקרקע של השטח הציבורי או מעליו (מרפסות וכד'), בסעיף 4.2.1 יש לציין כי הבינוי בשטח הציבורי ישרת את היעוד הציבורי בלבד. יש להשמיט אפשרות שימוש לחניה ומחסנים פרטיים בתת הקרקע של השצ"פ (סעיף 4.3.1) ככל ומדובר בהיקף השטח אשר בבעלות עירונית.
43. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.
44. יש לשנות נוסח סעיף רישום 6.4.2 בדבר הפקעה שטחי הציבור וכן ולציין כי שטחי הציבור ייחודו לעיריה ויירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
45. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח מטה: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית.

איכות סביבה: יש לקבל חו"ד איכות סביבה בהתאם לדו"ח הסביבתי שהוגש.

כללי:

46. לאחר אישור התכנית יהיה ניתן להגיש בקשות לממ"דים עבור יח"ד הקיימות בהתאם לתקנות כל זאת עד להריסת המבנים הקיימים ובניית המבנים החדשים.
47. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
48. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
49. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
50. שלביות ביצוע:
- א. מגדל המגורים יבוצע בהינף אחד.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה למגורים יהא אישור תכנית פיתוח מפורטת לשצ"פ על ידי אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
- ג. תנאי לאכלוס יהיה תיאום ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
- ד. תנאי לטופס אכלוס ביצוע בפועל של ההפרשות המבונות לצרכי ציבור וכן פיתוח השצ"פ.
51. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת

- הנגישות במרחב הציבורי.
52. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר. ולהוסיף זכויות מותנות עבור תחזוקה לטווח ארוך בכפוף לבחינה השמאית.
53. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
54. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלה והטמעת חו"ד הבאות: מידע (חו"ד עדכנית) איכות סביבה, אדריכל העיר, נגישות, המחלקה לעבודה קהילתית, צוות בקרה תכנון פיזי, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפי"ע כבישים ומדרכות, היטלי השבחה, שפי"ע עצים וגננות, הרל"י התחדשות עירונית, אגף לחרום ובטחון.
55. 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.
56. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

1. בתיאום עם תושי"ה, יש לקבוע שימושים והוראות פיתוח בסעיף 4.4 עבור ייעוד הדרך המוצעת.
2. יש לקבוע הוראות לקבוע שימושים והוראות פיתוח בסעיף 4.3 עבור ייעוד השצ"פ.
3. יחס החלפה לתכנית מתאר 62 ויחס כפיפות לתכנית 5166'.

מידע:

הנדון: חו"ד תכנית מס' 1151901 - רח' יצחק שדה 5-7, גוננים

יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 ס' 4.3 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי:

- תא שטח 2 כולל מגרש תלת ממדי מספר a2, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותר בו השימושים עבור.

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש להשמיט את ס' 6.4.2 ובמקומו לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:

איחוד וחלוקה:

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

- השטחים הכלולים בתכנית זו, 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 תא שטח 1 המיועד לאיחוד וחלוקה. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד.

תלת ממד:

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדי בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תא שטח מס' 2 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב. - תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של עד 2' בכפוף

לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד.

רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה יש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב, בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרשי הראשי ממנו הוא נגרע.

תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

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

לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע:

- יש להשמיט את חלקה 32 מגוש 30200 ובמקומה לרשום את חלקה 42.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1278902
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	יונאן אברהמים
עורך התכנית:	טויל בשיר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	27/6/24
כתובת	איסלייב , בית צפפה ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
31334	1	לא

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

התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימת, השלמת קומה ותוספת קומה לטובת יח"ד חדשות (ללא תוספת שטחים) להלן: 1. תוספת קומה שביעית חלקית 2. הרחבת יח"ד 16 במפלס קומה 6. 3. השלמת קומת גג ותוספת קומה לטובת 2 יח"ד חדשות. 4. קביעת שטחי בנייה ל – 3756.45 מ"ר. מתוכם 2351.78 מ"ר שטח עיקרי ו – 507.38 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 897.29 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. 5. הגדלת מספר יח"ד מאושרות בהיתר מ-17 יח"ד ל 19 יח"ד. 6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה .

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	19	1270.68	100	2859.16	225% בנייה מרביים
תיאור המצב הקיים					
במגרש קיים אתר בנייה בפועל. 2 מבני מגורים בבנייה. התכנית מתייחסת למבנה מגורים אחד מבין השניים - בן 6 קומות מעל חנייה עילית (משותף ל 2 הבניינים בחלקה). סה"כ 17 יח"ד מאושרות בהיתר בבנין					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 13379 משנת 2012 אשר ייעדה את החלקה לאזורים מגורים ג'. התכנית חילקה את החלקה ל 2 תאי שטח. התכנית דגן מתייחסת למבנה בת.ש 1. בינוי עד 6 קומות מעל חנייה עילית (קיר תמך לרחוב). סה"כ 18 יח"ד.					
היתרים:					
2013/0346.00 לטובת הקמת 2 מבני מגורים בני 6 קומות מעל חניון עילי משותף. מבנה 1 - 17 יח"ד. מבנה 2 - 11 יח"ד. הופק היתר בנייה.					
2013/0346.01 לטובת חפירה ומילוי במגרש המיועד לבינוי 2 מבני מגורים בני 6 קומות. נדונה בוועדת ערר.					
2013/0346.02 חידוש היתר לטובת היתר בנייה 2013/0346.00.					

03/0346/2013 הרחבת יח"ד 16 במפלס קומה ה'. הפיכת מרפסת גג לשטח עיקרי. בקשה בהליך.			
עבירות בניה: הרחבת יח"ד 16 בקומה 6. בניית רוב הקירות של קומה 7 ללא גג על פי היתר מרפסת גג. בפועל בנוי כשטח עיקרי.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ד. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני. ה. תכנית שכונתית – תכנית אב בית צפפה. בינוי עד 5 קומות. 180% בנייה מרבים. ו. תכנית מאושרת 13379 – בינוי עד 6 קומות בת.ש 18. יח"ד. 233% בנייה מרבים. ז. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	מענה פרוגרמטי לתוספת יח"ד יינתן ברמת השכונה
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	החווד לעניין תכנון פיזי לדרכים בלבד: המגרש גובל בשני כבישים קיימים: הכניסות לפי המצב הקיים - חל על המגרש תיק היתר מס' 2013/0346.02 - לעניין תכנון פיזי: אין מניעה עקרונית לקידום התכנית בתנאים: 1. בכפוף לקבלת אישור בקרת תכנון תנועה. 2. יש לבדוק את גבולות המגרש בייחס לגבולות זכות הדרך ו לתוואי השביל - למצה הסטטוטורי לדרכים הגובלים-
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1278902 - שכ' בית צפפה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת מבנה קיים ותוספת קומה. התכנית חלה על חלק מחלקה 1 בגוש 31334, מדובר בגוש לא מוסדר ולו רישום בספר ודף.

היות ותכנית 13379 לא קבעה הוראות איחוד ו/או חלוקה יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו." - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו." יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו 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 1 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 568/1980. - בהתאם לתכנית 13379 הוכנה תצ"ר מס' אליפסה 1421/2012 הכשרה לרישום מתאריך 13.06.2013. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה ון הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל. 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 תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת יח"ד חדשות	חריגה בגובה מתכנית האב	התאמה לחזון העיר
--		כלכלת היישוב/ הרשות:
--		השפעות חברתיות:
חניון מוסדר משותף ל 2 המבנים בחלקה.	חניון עילי (לא תת"ק) יוצר קיר תמך לחזית רחוב	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:

אחר:	חריגות בנייה בפועל – ללא היתר

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. הוועדה רואה בחומרה כי בוצעו בשטח עבירות בנייה משמעותיות הכוללות השלמת קומה שישית ותחילת בנייה של קומה שביעית וזאת ללא היתרים ובחלקם בניגוד לתכנית המאושרת – יחד עם זאת היות והתכנית מסדירה את כלל הבינוי ניתן לקדם את הבקשה.
2. ניתן לקבל את החריגה המוצעת בגובה מהנימוקים הבאים:
 - א. התכנית ממצה את יתרת זכויות הבנייה שלא מוצו במסגרת התב"ע המאושרת.
 - ב. שטחי הבניה יצומצמו בהתאם לתכנית המאושרת בלבד ללא תוספת זכויות כלל מעל לקרקע.
 - ג. בשל הפרשי טופוגרפיה, מדובר במופע של 5 קומות למגרש מצרני מדרום.
 - ד. בשל מיקומו של המגרש בסמיכות לשכונת גילה (בשולי שכונת בית צפפה).
3. בתאום מול עורכי התכנית, התכנית אינה מוסיפה או מקטינה שטחים. טבלה 5 בהוראות התכנית מציגה כביכול הקטנת שטחים מהתכנית המאושרת. בהתאם לכך, יש להציג בדיוק את השטחים המאושרים במסגרת תכנית 13379 בטבלה 5 המוצעת בתכנית ולתקן את המסמכים בהתאם.
4. נספח הבינוי מציג הרחבת יח"ד 16 במפלס קומה ה', בשטח המופיע בהיתר מאושר כמרפסת גג. בפועל ההרחבה קיימת ובמקביל הוגשה בקשה להיתר 2013/0346.03 לשטח ההרחבה (ההיתר עדיין לא אושר) בהתאם לכך יש לסמן שטח זה בסימון הכשרה.
5. יש להציג את הבינוי בנספח הבינוי בדיוק כפי שמופיע בהיתר מאושר 2013/0346.00, בדגש על מפלס קומה ה'.
6. להשלים חוות דעת תושי"ה לעניין החניה המוצעת. פתרון החנייה ליח"ד החדשות יוצעו בתחום החניון הבנוי במגרש ולפי תקן.
7. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
8. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד תושי"ה, מידע (חו"ד עדכנית).
9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
10. 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.
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון 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

הוראות התכנית:

התכנית המאושרת הינה 13379 אשר קבעה את החלקה לאזור מגורים ג'. יש לתקן את אחוזי הבניה המאושרים בהתאם.

סעיף 4.1.2 סעיף א – יש להסיר ס"ק ג סעיף 1 לנושא עמודת המרפסות בטבלה 5. אין עמודה כזאת בטבלה. בסעיף 1.6, יש לקבוע יחס של כפיפות לתכנית 5166.

בנספח הבינוי, יש לסמן בינוי מוצע וקיים להכשרה בתיאום עם מח' תכנון עיר.

יש לתקן בנספח הבינוי, כותרת מפלס קומה ז' – מדובר בקומה ו'.

מידע:

היות ותכנית 13379 לא קבעה הוראות איחוד ו/או חלוקה, יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:

איחוד וחלוקה:

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

1965.

- במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו

ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו."

- במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו

יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו."

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

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

תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת של מח' מידע תכנוני.

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1082809
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מקסיקו ישראל בע"מ
עורך התכנית:	פייגין יואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/01/2024
כתובת	"מרכז מסחרי" בין רחובות צביה ויצחק 800, השליו והלשם שכ' גילה, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
28052	4	כן
28052	74	כן
28052	3	כן
28052	81	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 14 תשריט 8

מטרת התוכנית:

התחדשות עירונית במתחם "מרכז מסחרי גילה" ע"י פינוי קומפלקס הכולל 4 מבנים בני 5 קומות המכילים 32 יח"ד למגורים ושטח של כ-3,030 מ"ר לשימוש מסחרי עבור חנויות, משרדים, קופות חולים ובנק ובינוי של 5 מגדלים בני 35 קומות המכילים 660 יח"ד למגורים, שטחים לצרכי ציבור, מסחר ותעסוקה.

עיקרי הוראותיה:

- שינוי ייעודי הקרקע מ-אזור מסחרי ושטח ציבורי פתוח לייעודים הבאים: מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
- קביעת הוראות בינוי, זכויות ושטחי בניה, סה"כ היקף השטחים המוצע הינו 153,300 מ"ר כוללים.
להלן פירוט שטחי הבניה ע"פ השימושים:
 - עבור מגורים - 69,300 מ"ר עיקרי ו-26,400 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת.
 - עבור מסחר ותעסוקה - 5,700 מ"ר עיקרי ו-1,500 מ"ר שירות מעל ומתחת הכניסה הקובעת.
 - עבור מבנים ומוסדות ציבור - 320 מ"ר עיקרי ו-80 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.
 - עבור חניון - 50,000 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.

3. קביעת מספר הקומות ל-35 קומות ב-5 מגדלים.
4. קביעת מס' יח"ד ל-660, תוספת של 628 יח"ד חדשות, מכפיל של 20.6. (בהתעלם מזכויות בנייה קיימות למסחר ומשרדים הקיימים במתחם – המרכז המסחרי הישן של השכונה הכולל 2,898 מ"ר
5. קביעת הוראות לשילוב של עד 528 דיוריות ביחידות הדיור.
6. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד.
8. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
9. קביעת הוראות לתכנון ורישום שטח תלת ממדי.
10. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.
11. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, הוראות שימור מי נגר עילי ותנאים לאכלוס בשטח.
12. קביעת הוראות פיתוח.
13. קביעת שלבי הביצוע למימוש התכנית.
שטח יח"ד ממוצעת בתוכנית הינו כ-117 מ"ר כולל ממ"ד.
צפיפות בינוי של כ-81 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 ותעסוקה	660	8,143.49	65.46	סה"כ מגורים מסחר ותעסוקה*: 103,300 מ"ר מתוכם עבור מגורים: 95,700 מ"ר מסחר ותעסוקה*: 7,200 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור: 400 מ"ר	כ-1,268% בנייה מרביים. * שטחי השרות עבור מסחר ותעסוקה מוצעים בשטח כולל של 1,500 מ"ר ללא הפרדה בין מעל ל- מתחת הכניסה הקובעת ומחושבים בטבלה זו כשטחים מעל הכניסה הקובעת.
מבנים ומוסדות ציבור		1,015.82	8.17		
שטח ציבורי פתוח		3,173.57	25.51	מסחר: 5,700 מ"ר**	** שטח המסחר מחושב גם ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה מאחר ומוצע שטח כולל ללא הפרדה בין

הייעודים. בשל הפרשי המפלסים מוצע שטח מסחרי תחת שטח בייעוד שצ"פ.					
		0.86	106.99		דרך מוצעת
	103,300 מ"ר	100	12,439.87		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
"מרכז מסחרי גילה", קומפלקס הכולל 4 מבנים בני 4 קומות כאשר קומת הקרקע משמשת למסחר, משרדים, קופת חולים ובנק ומעליה 3 קומות למגורים המכילות סה"כ 32 יח"ד, הכניסה אל הקומפלקס אינה נגישה ונעשית דרך מדרגות קיימות בפיתוח מרח' צביה ויצחק.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכניות 2415 משנת 1979- מייעדת את המתחם לאזור מסחרי ושצ"פ. תוכנית 1905 משנת 1977-מייעדת את המתחם לאזור מסחרי ושצ"פ.					
היתרים: ל"ר, הבינוי הקיים בשטח התוכנית מוצע להריסה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני ט. 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. י. מדיניות הבינוי לאורך צירי הרכבת הקלה מאפשרת אחוזי בניה של עד 1200% לאחר הפקעת 40% מהמגרש, ועד 30 קומות בקו רכס. יא. תכנית אב גילה- התכנית נמצאת בסמוך לציר מרכזי שיש לחזקו. יב. התוכנית נמצאת בתחום תוכנית שלד שהוכנה לבלוק אפטאון/לב גילה, אשר הציעה ממזרח התוכנית הנדונה עיבוי השטח החום הקיים לצורך מתן מענה לצרכי ציבור ויצירת כביש ממזרח למערב לטובת קישוריות בין רח' הצבר לרח' השליו . יג. 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					
תואם					תמ"א 35
תואם					תמ"א 1

ל"ר			תמ"א 18
			אחרת
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ		כן	ראה חוו"ד מח' מדיניות התכנון מטה
מבני ציבור		כן	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף מבני ציבור - המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 14 מונה תדפיס תשריט 8 צביה ויצחק 800- התחדשות עירונית גילה בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 28052/3 העתק רישום פנקס בתים משותפים, גוש/ חלקה 28052/4 חלוקה, מדינה, בשלמות שטח החלקה 31 מ"ר הערות הנכסים 1. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחוו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. 2. ההפרשות המבונות יירשמו ע"י הרשום המקומית במסגרת רישום הבית המשתף. 3 יש להוסיף סעיף הפקעה כללי במפורט מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן

לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית.	
תיק חווד דעת שמאים 2024/17 שבונת גילה רחוב צביה ויצחק 800- התחדשות עירונית	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1082809 – רח' צביה ויצחק 800, גילה כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית של פינוי ובינוי, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מסחרי ושצ"פ למגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת. התכנית חלקה חלקות 3-4 בגוש 28052, מדובר בגוש שומה וחלקה 3 רשומה בבית משותף. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. 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 28052 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 שאינן ברות ביצוע. - יש למצוא פתרון רישומי/תכנוני אחר לעניין החניות מתחת לשטחים הציבוריים. - 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 לבדוק עם אגף נכסים האם יש הפקעה בתאי השטח המיועדים לצרכי ציבור, במידה ואגף נכסים יקבע כי יש להפקיע שטחים אלו יהיה צורך לערוך את התכנית כאיחוד ו/או חלוקה על חלק מתחום התכנית, התאים שיופקעו יצוינו ספציפית בתקנון שמיועדים להפקעה. במקרה בו הרישום יתבצע ע"י הפרשה ללא תמורה לא ניתן לבצע רישום זה מכח פרק ח' לחוק התכנון והבניה אלא ע"י טבלת הקצאה, במקרה זה התכנית תוגדר כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בכל תחום התכנית וסעיף ההפקעה בתקנון ימחק. יש להוסיף לתקנון: איחוד וחלוקה: - במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח בס' 2 בפרק 6.11 יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו". - במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה. - יש להשמיט בס' 2 בפרק 6.11 לתקנון את המשפט "כניסתה לתוקף של החלוקה החדשה יהיה עם הגשת בקשה להיתר בניה ראשון. בשטח שאינו כלול במתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי."	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערכה 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. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקות 3-4 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 539/1985 הרשומה מתאריך 25.01.1987. - בחלקות 73-75,80-81 הגובלות צפונית, צפון מזרחית ומערבית לחלקה 3 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 510/2007 הרשומה מתאריך 28.08.2012. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל. במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשר את התכנית היות ואינה ניתנת לרישום.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	אגף תברואה
מדובר על נספח תנועה ראשוני בלבד לא ניתן להתקדם ולהוציא חו"ד לתב"ע. חסרה התייחסות לנושאים רבים כמו הצגת הסדרי תנועה ברחובות הגובלים למתחם, הצגת פתרונות תחבורתיים למתחם שכולל מגורים, מבני חינוך ומסחר, בדיקת קיבוצי ותפקוד צמתים והצגת פתרונות בהתאם, מסלולי הליכה, שבילי אופניים, תכנון מדרכות, הסדרת צומת כניסה למתחם, מפרצי הורדה/העלאה עבור מבני חינוך וכד'. חסרים מידות, חסרים חתכים טיפוסיים נדרשת הסדרה סטטוטורית של דרך גישה למגרש נדרש תאום עם פרוייקטים הסמוכים למתחם יש לערוך נספח תנועה עפ"י הפורמט המקובל ולהעביר להתייחסות האגף.	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
	אדריכל העיר

פרויקט התחדשות עירונית גילה (מרכז מסחרי צביה ויצחק) - ירושלים

התוכנית מציעה הריסה של מתחם מסחר ומגורים בן 5 קומות ובו 32 יח"ד, 30 חנויות, קופ"ח ובנק, ומציעה במקומם הקמה של 5 מגדלים בני 35 קומות שיכללו כ-660 יח"ד ושטחי מסחר, תעסוקה והפרשות מבונות לצרכי ציבור. התכנית מפרישה כ-1 דונם למבנים ומוסדות ציבור וכ-3 דונם לשצ"פ לטובת חיבור בין רח' צביה ויצחק לרח' השליו.

1. תנאי להפקדה: להציג חלופה של תכנון השצ"פ במפלס רחוב צביה ויצחק, ללא שמירת ההגבהה הקיימת כיום, אשר מפרידה את המתחם מהרחובות הקיימים ומנתקת אותו מהם.

הרחוב הפנימי המקורה שמוצע כיום במפלס רחוב לשם, מעין "קניון" מקורה אינו מומלץ ואינו מסייע לתנועתיות במרחב.

2. תנאי להפקדה: תיאום הפיתוח והממשק של התכנית עם המגרש המצרני מצפון, פרויקט אפ-טאון, תוך דגש על קישוריות, בצורה רציפה עד למפלס הרכבת הקלה ברח' צביה ויצחק.

3. יש לייצר חזיתות מסחריות רציפות ככל שניתן בחזית לצומת הרחובות לשם וצביה ויצחק וכן במפלס הרחוב הפנימי הפונה לשצ"פ – במפלס הרחוב – ללא הפרדות מפלסיות, תוך דגש על הצללה, נטיעות עצים ופיתוח שטח המעודד שהייה במתחם.

4. החניה תהיה תת קרקעית במלואה על פי התקן התקף לאזור. תקן חניה יהיה בהתאם למדיניות ציר רק"ל- מינימלית ככל האפשר.

5. יש להקפיד על יישום כל השטחים החומים שיועדו מראש למגרש זה בצורה רציפה בחלק המערבי של המגרש ללא צמצום השטח או פירוקו למנות נפרדים במגרש. תנאי להפקדת התוכנית יהא הצגת מגרש חום מאוחד ולשביעות רצון מחלקת מדיניות התכנון ותכנון העיר.

6. בסקר עצים שנעשה לתכנית נספרו עצים בעלי ערכיות גבוהה, יש לאתר מקבצי עצים קיימים ועצים בודדים בעלי ערכיות גבוהה וגבוהה מאוד לשמרם ולשלבם בתכנון ככל הניתן לרבות תכנון קווי הבניין התת קרקעיים לחניון.

7. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרשים לבינוי בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש (כולל עצים קיימים לשימור). 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 הבניינים (גג ירוק) ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון.

8. רשת הליכתיות ומרחב ציבורי

9. יש לייצר רציפות של השצ"פ ממזרח למערב וכן לרחוב צביה ויצחק.

10. רוחב שבילים ציבוריים לא יפחת מ-6 מטרים.

11. יש לאפשר בהוראות התכנית אמצעי הנגשה מכניים במעברים אלו בכדי לגשר באופן נגיש על הפרשי הטופוגרפיה לכיוון הרק"ל.

12. יש להראות השתלבות מערך ההליכה בתכנית לרבות חיבורים נגישים (רגליים ומכניים) עם הבינוי הקיים ומפלסי הקרקע שלו מדרום לתכנית.

13. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי.

14. יש לקבוע חובת כניסות עיקריות נוספות לכל הבניינים מהחזיתות הדרומיות שלהן לכיוון רח' השליו ובמפלס המשיק בכל מבנה.

15. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.

16. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב

17. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.

18. 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.

19. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. במפגש של חצרות גני ילדים עם המרחב הציבורי כלפי שצ"פ יקבע כי יש לשמור על רצועת גינון (באפר) שלא יפחת מ-1.2 מ'.

20. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום אדריכל העיר.

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

22. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם לרבות אוורור חניונים ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ועד לגג המבנה, יבחנו נקודתית פתרונות להטמעה בפרטי הפיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

23. 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. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

24. גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש לחייב בהוראות התכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות החניונים כגגות ירוקים, יצירת גינות גג בעלות עומק שתילה כמפורט לעיל. יש לאפשר על גגות המבנים התקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

25. יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש השטחים כלל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים. יש לבחון התכנות לבינוי פינוי בינוי.

26. יש לשמור על גמישות סטטוטורית גבוהה ככל הניתן. יש לקבוע כי נספח הבינוי מנחה בלבד למעט הנושאים החשובים שיקבעו כמחייבים (גובה, קווי בניין, מס' קומות ומיקום

עקרוני של בינוי למגדלים) וכי הנספח מדגים בלבד לנושאים העיצוביים. 27. בשל גודלה ומורכבותה של התוכנית, ולאור השינויים המשמעותיים במבוקשים במסגרת חו"ד זו- תנאי להפקדת התוכנית (או לכל הפחות תנאי להיתר בניה ראשון) יהא אישור אדריכל העיר לתוכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התוכנית בקנ"מ 1:500 אשר יכלול עקרונות לעיצוב אדריכלי, פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסות למבנים ולפונקציות הציבוריות, מיקום שטחי המסחר וחלוקתם, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס רחוב מרגלית, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים. 28. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. 29. מסמכי התכנית חסרים חזיתות ובעיקר חזית צפונית רוחבית לכל אורך רחוב צביה ויצחק, חזית מזרחית לרחוב לשם וחזית אורכית דרומית לאורך רחוב שליו. 30. עיצוב הבניינים יהיה בהתאם למדיניות אדריכל העיר לבנייה באבן למגדלים בירושלים.	
1. כללי 2. התכנית מבקשת להרוס מתחם קיים של מגורים ומסחר ולבנות 5 מגדלים למגורים הכוללים חזית מסחרית והפרשה מבונה וכן להפריש שטח עבור בית ספר ושצ"פ.. 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 8 ולמונה תדפיס הוראות 14. 4. תנאי להפקדת התכנית 5. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים. 6. יש להשלים במסמך הסביבתי את נושא הרעש בהתאם למפורט בסעיף 4.3.2 7. יש להגיש נספח ניהול מי נגר בהתאם למפורט בסעיף 5 8. התקבל מסמך סביבתי מאת חב' יוזמות. להלן ממצאי המסמך והערות המחלקה לגביו. 9. בחינת חלופות 10. הנספח הסביבתי הציג את החלופות והדגיש את התועלות של חלופה 1 הנבחרת. על פי המסמך, אחת התועלות הסביבתיות היא יצירת שצ"פ גדול ומרכזי המהווה ייתרון לחלחול מי גשם על פני קרקע אטימה. אך התכנית מציעה בינוי של חנייה תת קרקעית מתחת לשצ"פ וכך לא מתקיימת שום תועלת של חלחול. יתר על כן, בפרמטרים סביבתיים אחרים שנבחנו, כגון מיקרו-אקלים עולה כי השצ"פ חשוף למפגעי רוחות וכי קיימת בו הצללה מרובה בעונת החורף באופן שאינו עומד בקריטריון. 11. בבחינת השפעות התכנית על הסביבה נכתב במסמך כי שטח התכנית בנוי כיום וכי יישום התכנית לא צפוי להגדיל את מקדם הנגר וספיקות הנגר. טענה זו אינה נכונה כיון שבשטח התכנית היום קיימים שטחים טבעיים והתכנית המוצעת מבנה את כל שטח התכנית ואינה מותירה מקום לחלול טבעי. 12. רעש 13. התכנית מציגה את הבחינה שנערכה לקו הירוק במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה ואת הקולטן המוצב ברח' צביה ויצחק אשר על פי החיזוי מראה כי לא צפויה חריגה מהקריטריון. על כן, מסיק המסמך, אין צורך בכתיבת דוח אקוסטי לתכנית. 14. המחלקה לא מקבלת את ההנחה של המסמך ומבקשת לערוך חיזוי אקוסטי לתכנית	המחלקה לאיכות הסביבה

אשר עלולה להיות מושפעת גם מהקרבה לצומת הרחובות לשם וצביה ויצחק. וכן לבחון את ההשפעה על מבני הציבור בהפרשה המתוכננת למגורים אשר התקן שלה מחמיר יותר.

15. איכות אוויר

16. המחלקה מקבלת את תוצאות ניתוח המודל שנערכו במסגרת התסקיר לרק"ל המציגות כי איכות האוויר לא תיפגע.

17. מיקרו-אקלים הצללות

18. על פי בדיקת המסמך עולה כי גגות המבנים ברחוב צביה ויצחק 7-17 אינם עומדים בקריטריון החשיפה לשמש הן מצד הקרינה הנמוכה והן מצד שעות שמש המועטות על הגג. גג מבנה צביה ויצחק 2-4 נחשף לשעות שמש באופן החורג מקריטריון השעות, אך מקבל קרינה מספקת. ישנם גגות נוספים החווים הרעה של המצב המוצע לעומת המצב הקיים אך עדיין מקבלים חשיפה של מעל 4 שעות שמש בגג.

19. מבדיקת החזיתות הדרומיות עולה כי המבנים בצביה ויצחק 7-17 אינם עומדים בקריטריון החשיפה לשמש הן מצד הקרינה הנמוכה והן מצד שעות שמש המועטות. חזיתות המבנים הדרומיות במבנים הבאים: ליש 4-1, הסנונית 21, צביה ויצחק 6-16, כרפס 3-7, צאלים 7-15, צאלים 1-5, צאלים 3-9, יפה רום 1, צביה ויצחק 2-4 ומבנה ציבור קריית ג'ל ד.ויילר חווים הרעה של מעל 20% בשעות החשיפה לשמש לעומת המצב הקיים, אך המסמך לא מפרט את מספר השעות והאם על אף אותה הרעה עדיין מתקיימים 4 שעות חשיפה לשמש בחזיתות הדרומיות.

20. בתוך התכנית גג מבנה מס' 7 המיועד למסחר וגם מבנה ציבור, חזיתות דרומיות נבדקו רק בהיבט של חשיפה לקרינה ולא של שעות שמש ונמצאו מעט חזיתות שאינן עומדות בתקן.

21. השטח הפתוח בתוך התכנית אינו עומד בתקן.

22. מיקרו-אקלים רוחות

23. על פי בדיקת המסמך קיימת הגברת רוחות לא נוחות ואף לא בטוחות בשטח התכנית בסביבות המבנים, במעבר בין המגורים לבין בית הספר ובשצ"פ.

24. המסמך לא בחן את הגגות המרקמים אשר בנספח הבינוי מסומנים כגגות ירוקים ואשר המחלקה ממליצה לאפשר בהם שימוש. יש לבחון את השפעת הרוחות גם על אותם גגות.

25. יש להטמיע בהוראות התכנית דרישה לחזור על בדיקת הרוחות לעת מתן היתר בנייה והתקנת אמצעים אדריכליים מבונים למיתון הרוח.

26. נגר

27. לתכנית לא הוגש נספח ניהול נגר כנדרש בהתאם להנחיות תמ"א 1/8, אלא תשריט המציג את מיקומי ההשהיה, החלחול וכיוון הזרימה.

28. בתשריט מוצגים שטחי גינון מחלחל אשר בפועל בנספח הבינוי מוצגת בהם חנייה תת-קרקעית ולא ניתן לאפשר בהם חלחול מי נגר.

29. יש להגיש נספח בהתאם להנחיות ובהתאם לנספחי התכנית העדכנים.

30. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית

31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבנה הציבור יידרש לעמוד בתקן של 2 כוכבים לבנייה ירוקה, המגדלים הגבוהים מעל 30 קומות יחויבו בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן ושאר

המבנים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה

32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.

33. 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. 34. סקר אנרגיה 35. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה שיוגשו לקראת הפקדת התכנית, יש לקבוע כי התכנית תחויב ביצירת 25% אנרגיה מפוטנציאל היצור. 36. 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 יפחת עד למינימום ההכרחי. 37. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 38. 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. 39. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 40. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 41. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. הגג העליון או ג טכני בגובה. 42. תנאי למתן היתר בנייה 43. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 44. 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 ואגף שפ"ע.	
- לאורכו של רחוב השליו, תהא מדרכה רציפה. - יש להציע פתרון מפורט להנגשת השדרה המרכזית. - יש להציע פתרון מכני אחר במקום הדרגנוע המוצע. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהא כניסה נגישה.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	חברת הגיחון - מח' הביוב

	והניקוז
לא התקבל	חברת הגיחון מח' המים
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	צוות בקרת תכנון פיזי
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
[חוו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 14 מתאריך 31.10.2023 ולגרסת תשריט מוצע 8 מתאריך 15.10.2023] 1. המקום: גילה, מתחם בין רח' צביה ויצחק מצפון, רח' לשם ממזרח, ורח' השליו מדרום וממערב. גוש 28052 חלקה 3-4. שטח התכנית 12.439 דונם. 2. מצב סטטוטורי: שטח התכנית מיועד ע"פ תכנית 2415 לאזור מסחרי (11,996 מ"ר) ולשצ"פ (443 מ"ר). בשטח קיימים מבנה בן 5 קומות הכולל מרכז מסחרי ומגורים, 32 יח"ד, 30 חנויות, וכן קופת חולים ובנק. 3. מצב מוצע: מדובר בתכנית להתחדשות עירונית המציעה שינוי בייעודי הקרקע לייעודים הבאים: מגורים, מסחר ותעסוקה - תאי שטח 1 ו-2 בשטח כולל בסך 8,142 מ"ר (תא שטח 1 בשטח 5,230 מ"ר ותא שטח 2 בשטח 2,912 מ"ר); שצ"פ - תא שטח 3 בשטח 3,173 מ"ר; מבנים ומוסדות ציבור - תא שטח 4 בשטח 1,016 מ"ר; ודרך מוצעת - תאי שטח 5 ו-6 בשטח כולל בסך 107 מ"ר. מוצעת הריסת המבנים הקיימים והקמת חמישה מגדלים בני 35 קומות: שניים בחזית רח' לשם ושלושה בחזית רח' השליו, אשר נקבע כמפלס 0.0. סה"כ מוצעות 660 יח"ד – 360 יח"ד בתא שטח 1 ו-300 יח"ד בת"ש 2. מתקבלת צפיפות בינוי של 81 יח"ד לדונם. כמו כן יותרו עד 528 דיוריות. מוצעת חזית מסחרית כלפי רח' צביה ויצחק, רח' לשם ורח' השליו. בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ייכללו שימושים נלווים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, בריכות שחייה וכיו"ב.	

סך השטח הבנוי הכולל המוצע בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה הוא 95,300 מ"ר, מתוכו שטח עיקרי בסך 69,300 מ"ר, מתוכם מוצע שטח עיקרי בסך 5,700 מ"ר למסחר ותעסוקה (כולל בתא שטח 3 המיועד לשצ"פ).

מוצע שטח ציבורי בנוי בסך 400 מ"ר, מהם 320 מ"ר שטח עיקרי.

בתא שטח 4 המיועד למבנים ומוסדות ציבור מוצעים שימושים לחינוך, תרבות, ספורט, דת, שירותי קהילה, רווחה, בריאות, פנאי ונופש.

4. הערכת התכנית:

5.

6. בהנחת גודל משק בית ממוצע של 3.8 נפשות, בתחום התכנית הכולל 660 יח"ד צפויים להתגורר 2,508 תושבים.

לפי שנתון חינוך בגודל 2.2% (55 ילדים לשנתון) צפוי ביקוש לשימושים הבאים:

-

4 כיתות מעון יום - נדרש אשכול הכולל 4 כיתות. השטח הנדרש הוא 147 מ"ר בנוי ל-3 כיתות הראשונות ו-125 מ"ר לכיתה נוספת. סה"כ 566 מ"ר בנוי. שטח החצרות הנדרש הוא 415 מ"ר. יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי.

-

6 כיתות גן ילדים - שטח בנוי 130 מ"ר לכל כיתה - סה"כ 780 מ"ר בנוי, וכן חצר בשטח 175 מ"ר לכל כיתה – 1,050 מ"ר חצרות סה"כ.

-

12 כיתות בי"ס יסודי.

-

12 כיתות בי"ס על-יסודי.

-

נדרשים שני בתי כנסת בשטח 400 מ"ר כ"א.

-

שצ"פ - עבור שצ"פ שכונתי (לפי מדד של 2.4 מ"ר לנפש) נדרש שטח של 6 דונם.

7.

8. בסעיף 4.1.1 ד' מצוין שהשימוש הציבורי ייקבע בתיאום עם מח' מדיניות תכנון ואילו בסעיף 4.1.2 ג' מצוין שהשימוש בו יהיה לבתי כנסת. כאמור לצורך מענה ליח"ד המוצעות בתכנית, נדרשים אשכול מעונות יום הכולל 4 כיתות, 6 כיתות גני ילדים ושני בתי כנסת. יש להציג הקצאת שטחים ציבוריים בנויים עבור השימושים הנ"ל, באופן מפורט, לאישור האגף למבני ציבור ומנח"י. לחלופין ניתן להציע מגרש נוסף בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בגודל של כ-1 דונם ובו ניתן יהיה לשלב חלק מהשימושים הנ"ל, במקום בהקצאה מבונה, כגון את אשכול מעונות היום.

9. כמו כן יש להציג בבנייני המגורים שטח בנוי עבור שני בתי כנסת בגודל 400 מ"ר כ"א. ניתן לשקול את הקמתם במסגרת השטח הבנוי של מבני המגורים, ללא הפקעתם עבור

עיריית ירושלים, כך שיהיו בבעלותם ושימושם של הדיירים בפרויקט המוצע, ובלבד שיתווסף סעיף בתקנון המדגיש כי שטחם יירשם כשטח משותף של כל דיירי הבניין וישמש כשטח לתפילה ו/או התכנסות הדיירים. במידה ויוחלט להפריש מגרש ציבורי נוסף בשטח של דונם, אחד מבתי הכנסת יכול להשתלב בו מעל מעונות היום.

10. התכנית מייצרת צורך ב-12 כיתות בי"ס יסודי ו-12 כיתות בי"ס על-יסודי. המענה לכיתות בי"ס על-יסודי הנדרשות יינתן מחוץ לתחום התכנית. אולם המענה לכיתות בי"ס היסודי הנדרשות צריך להינתן במסגרת התכנית. לאור זאת, נדרש להגדיל את תא שטח 4 המיועד למבנים ומוסדות ציבור לשטח בסך 3 דונם. יש לשקול להרחיב את שטח התכנית מערבה כך שתכלול את חלקות 74 ו-81. בנוסף יש ליישר את הגבול המזרחי של תא שטח 4 כדי לייצר שטח רגולרי תוך הגדלתו כאמור ל-3 דונם.

11. לא ברור מנספח הבינוי מה הגובה של המפלסים התת-קרקעיים הכוללים חניון, מחסנים, מסחר ותעסוקה המוצעים מתחת לשצ"פ. יש לדאוג שעומק הקרקע יהיה מספק עבור עצים בוגרים. מעבר לכך לא ברור מדוע שטחי שירות כה נרחבים של מגרש סחיר צריכים להימצא מתחת לשצ"פ וליועד של מבני ציבור. יש לשאוף לאפשר עוד קומות ת"ק בשטח המגרש הסחיר. יש לקבל בנושא זה התייחסות והנחייה מצוות אדריכל העיר.

12. גם בתא שטח 3 המיועד לשצ"פ וגם בתא שטח 4 המיועד למבנים ומוסדות ציבור מוצעים בין השימושים גם מתקנים הנדסיים. אם מדובר במתקנים עבור מבני המגורים הם צריכים להימצא בתחום המגרש הסחיר. כך גם בנוגע לשימושים שונים לשירות המגורים אשר מוצעים בתת הקרקע בשצ"פ ובמגרש למבני ציבור. גם בעניין זה יש לקבל הנחיות מצוות אדריכל העיר.

13. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הרווחה, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח ביטול של המעון (במידה והוא מוצע בהקצאה מבונה). במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של מוסדות החינוך רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.

14. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בניי וחצרות (כמפורט בסעיף 4.1 לעיל), ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.

15. יש לשקול למקם את שטחי הציבור המבונים בקומת הקרקע בחזית הדרומית הפונה לרח' השליו, זאת בהתאם לסכמה העקרונית של הבלוק לפיה שטחי ציבור מבונים ימוקמו בחזיתות הפונות לצירי התנועה החוצים את הבלוק ממזרח למערב ומצפון לדרום.

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

17. 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".

18. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לבעלות העירייה.

19. יש לקבוע תנאים לפיתוח השצ"פ המוצע ע"י היזם, לפי מפרט שיתקבל מאגף שפ"ע וכן כיצד תתבצע התחזוקה שלו.

20. התכנית מציעה 5 מגדלים של 35 קומות וזאת במיקום הגבוה ביותר בירושלים, וכן בסמוך למתחם "אפטאון" אשר מקודמת גם בו תכנית למגדלים. חשוב לבחון את ההשלכות של הבינוי המוצע על משטר הרוחות, בייחוד במרחב הציבורי הפתוח שנמצא בשטח שבין הפרויקט המתוכנן לבין פרויקט "אפטאון". בהקשר זה יש גם להבהיר כיצד מתוכנן ומעוצב המרחב הציבורי במעבר בין רח' צביה ויצחק לבין רח' השליו שמדרום, אשר כנזכר לעיל, אמור לשמש כציר תנועה חשוב המקשר בין שטחים ציבוריים.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התוכנית מאפשרת שימוש בקרקע מחדש והגדלת היצע יח"ד בשכונה	מכפיל יח"ד גובה וחריג משמעותית ביחס לתוכניות המקודמות בסביבה. הבינוי ברובו אינו יושב במפלס הרחוב הראשי ובכך משמר מצב של מתחם המנותק מהרצף האורבני.
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצעים שטחי מסחר ותעסוקה משמעותיים	
השפעות חברתיות:	מוצעים שטחי ציבורי לטובת תושבי השכונה	
תשתיות ותחבורה:		לא מוצעת הסדרת מערכת הדרכים בהתאם למוצע בתכנית השלד
סביבה ונוף:		קיים חוסר תיאום בין התכנית המצרנית המקודמת במתחם האפטאון
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מוצעת במתחם מרכז מסחרי גילה אשר במצבו הנוכחי אינו מממש את מלוא הפוטנציאל כמוקד עירוני אטרקטיבי, אחד מהגורמים העיקריים לחוסר האטרקטיביות של המתחם הקיים הוא היותו מנותק מהמרקם העירוני: המתחם מתוכנן בהפרש גובה משמעותי ממפלס הרחוב הראשי כאשר הכניסה המרכזית אליו היא באמצעות מדרגות מרח' צביה ויצחק, כמו"כ המתחם ממוקם ברובו בקו שני מהרחוב הראשי, בעוד שבקו ראשון לרחוב צביה ויצחק במגרש המצרני מצפון למתחם הנדון, קיים בור ריק מבינוי השייך לפרויקט אפטאון ללא קישוריות בינו לבין המתחם ובכך נוצר מתחם סגור ברובו המייצר חיץ וניתוק בינו לסביבה.
2. ההתחדשות עירונית המוצעת במתחם הינה הזדמנות לשיפור המרחב ליצירת רצף אורבני פעיל, חיוני, אטרקטיבי ואינטגרלי עם השכונה. לאור זאת, בתוכנית הנדונה, תאום ותכנון מפלסי כניסות המבנים, מעברים, כיכרות וחזיתות פעילות שישבו על מפלס רחוב צביה ויצחק הינו קריטי לשיפור המרחב, קידום התוכנית בהעדר ודאות תכנונית למגרש המצרני של פרויקט אפטאון הממוקם על

הרחוב, משמר מצב תיכנוני לא אפקטיבי ומנותק מסביבתו. לאור זאת, תנאי להפקדת התוכנית יהיה תאום פיתוח הממשק עם צוות התכנון של המגרש המצרני מצפון "פרויקט אפטאון" תוך מתן פתרון אופטימלי לקישוריות המתחם בצורה רציפה עם רח' צביה ויצחק והצגת חלופה לתכנון המוצע לאישור מול מהנדס העיר או מי מטעמו. החלופה העדיפה היא תכנון מפלס הכניסות למבני המגורים במפלס רח' צביה ויצחק תוך ביטול קומת המסד המוצעת לשטחי מסחר וחניה, תכנון השצ"פ במפלס הרחוב וטיפול בטופוגרפיה באמצעות הבניינים.

3. התכנית מציעה היקפי בנייה של 5700 מ"ר למסחר ותעסוקה שרובם המכריע אינו נגיש מכיוון הרכבת הקלה ומוצע בצורה שאינה מיטבית, יש לשנות את המיקום של כל השטחים האלה, (ואף ניתן להגדיל אותם לאור מיקום המרכזי של השכונה ולהוסיף קומות של תעסוקה) אך בהפניה ברורה ובנגישת מלאה לרכבת הקלה ולציר הראשי ובתכנון איכותי.

4. התכנית מציעה תוספת משמעותית מאוד של יחידות דיור, מכפיל יח"ד והשטחים גבוה משמעותית לתוכניות בהתחדשות עירונית בכלל ולתוכניות מקודמות בסביבה זו, המתחם הוא אומנם מתחם ייחודי הכולל היקפי מסחר משמעותיים שהתכנית מציעה להרוס והחישוב השמאי שונה במקרים כאלה, אך יחד עם זאת מדובר על היקפים מאוד משמעותיים של בינוי למגורים יש לבחון את תקן 21 המוגש לתוכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ולצמצם משמעותית את היקפי הבינוי המוצעים בהתאם.

5. בשל תוספת יח"ד המשמעותית הצפויה בשכונה והתוספת המשמעותית המוצעת בתכנית זו, בהתאם לחו"ד מח' מדניות התכנון נדרש לייצר שטח עבור 12 כיתות בי"ס יסודי בגודל של 3 דונם, יש להגדיל את השטח החום המוצע בעוד 2 דונם. בהתאם לזאת, יש להרחיב את הקו הכחול של התוכנית מגבולה המערבי ולכלול את חלקות 74+81 שיגדילו את השטח החום המוצע בעוד כ-1 דונם, לשם כך הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתוכנית. כמו"כ, תא שטח 4 המוצע לצרכי ציבור יוגדל מצדו המזרחי בעוד 1 דונם נוסף תוך ביטול מגדל מגורים אחד כך שסך השטח החום יעמוד על 3 דונם כנדרש. השטח יורחב בצורה רגולרית בקו ישר ללא שבירות, יש לקבוע אחוזי בנייה של 240% ב-6 קומות, קווי הבניין למבנה יקבעו ל-3 מ' כלפי מבני המגורים ו-0 כלפי ייעוד ציבורי, השימושים במגרש יקבעו לחינוך, קהילה ותרבות.

6. כפי שנקבע בעקרונות התכנון שנעשו לבלוק כולו, יש לייצר דרך ממזרח(רח' הלשם) למערב(רח' השליו) מגבולה הדרומי של התוכנית, לשם כך, יש להרחיב את הקו הכחול של התוכנית ולכלול את חלקות 6+7 המאושרות לייעוד חניה פרטי ולקבוע אותם בייעוד דרך. רוחב הכביש לא יפחת מ-12 מ'. יש לתכנן בכביש זה מפרצי העלאה והורדה לשימוש ביה"ס בתאום מול מח' תוש"ה. כמו"כ, יש לכלול את חלקה 5 ולהסדיר את תוואי הכביש הקיים לדרך רציפה וישירה ללא פיתולים או שבירות חדות.

7. בהמשך לסעיף הכללת חלקות 6+7 בתחום התוכנית, החלקות הנ"ל משמשות לחניה פרטית עבור המבנים המצרניים מדרום לתוכנית, יש לתת מתן פתרון חניה חילופי למבנים אלו בתחום התוכנית ולקבוע כי במידה ובמבנים אלו תקודם תוכנית להתחדשות עירונית התוכנית הראשונה שתאושר תיתן מענה לחניה חילופית בתחומה.
8. בהתאם לנוהל מנהל התכנון, יש לקבוע כי מספר הדירות שיתאפשר בתוכנית יהיה 20% מסך יח"ד המוצעות, ולא 528 דירות כפי שמוצע בהוראות טבלה 5 סעיף ח.
9. שטח ממוצע של יחידות דיור מוצע גבוה ביחס למקובל בעיר ועומד על 117 מ"ר יש לשנות את התמהיל המוצע ולקבוע כי שטח ממוצע של כל יחידות הדיור יעמוד על 100 מ"ר מרבי וכי 20 אחוז מהדירות יהיה בשטח של עד 55 מ"ר – הדוח השמאי יתוקן בהתאם כך ובמידת הצורך יפחתו שטחי הבניה כוללים בהתאם לכך.

בינוי ופיתוח:

10. קווי הבניין יסומנו כקו בניין אפס כלפי רח' השליו, 3 מ' צידי, קו הבניין הפנימי כלפי רח' צביה ויצחק יקבע לאחר תיאום התוכנית עם פרויקט אפטאון מול מהנדס העיר או מי מטעמו, המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-20 מ'.
11. יודגש כי המפלסים של הקומות הנושקות למרחב הציבורי יוצעו בהתאם למפלס המרחב הציבורי הסמוך- תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מטעמו. בהתאם לצורך מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
12. יש להראות השתלבות מערך ההליכה בתכנית לרבות חיבורים נגישים (רגליים ומכניים) עם הבינוי הקיים ומפלסי הקרקע שלו מדרום לתכנית.
13. יש לאפשר בהוראות התכנית אמצעי הנגשה מכניים במעברים ציבוריים בכדי לגשר באופן נגיש על הפרשי הטופוגרפיה לכיוון הרק"ל.
14. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
15. יש לייצר חזיתות מסחריות רציפות ככל שניתן בחזית לצומת הרחובות לשם וצביה ויצחק וכן במפלס הרחוב הפנימי הפונה לשצ"פ – במפלס הרחוב – ללא הפרדות מפלסיות, תוך דגש על הצללה, נטיעות עצים ופיתוח שטח המעודד שהייה במתחם.
16. גובה קומה מסחרית יאה בהתאם להנחיות מרחביות.
17. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. במפגש של חצרות גני ילדים עם המרחב הציבורי כלפי שצ"פ יקבע כי יש לשמור על רצועת גיבון (באפר) שלא יפחת מ-1.2 מ'.
18. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.

19. בבניין חדש אין הצדקה להקמת ממ"קים ויש להציע עבור כל יח"ד מרחב מוגן דירתי אי לכך יש לבטל בהוראות טבלה 5 את סעיף ז המאפשר הקמת ממק"ים והפיכת שטחי הממ"ד המוצעים לשטחים עיקריים.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

20. יש למקם את שטחי הציבור המבונים בקומת הקרקע בחזית הדרומית הפונה לרח' השליו, זאת בהתאם לסכמה העקרונית של הבלוק לפיה שטחי ציבור מבונים ימוקמו בחזיתות הפונות לצירי התנועה החוצים את הבלוק ממזרח למערב ומצפון לדרום.

21. בהתאם לחוות דעת מח' מדניות התכנון, יש להקצות במגרשי המגורים שטחים ציבוריים מבונים ע"פ הפירוט הבא:

22. 4 כיתות מעון יום - נדרש אשכול הכולל 4 כיתות. השטח הנדרש הוא 147 מ"ר בנוי ל-3 כיתות הראשונות ו-125 מ"ר לכתה נוספת. סה"כ 566 מ"ר בנוי. שטח החצרות הנדרש הוא 415 מ"ר. יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי.

23. 6 כיתות גן ילדים - שטח בנוי 130 מ"ר לכל כיתה - סה"כ 780 מ"ר בנוי, וכן חצר בשטח 175 מ"ר לכל כיתה – 1,050 מ"ר חצרות סה"כ.

24. שטח בנוי עבור שני בתי כנסת בגודל 400 מ"ר כ"א וסה"כ 800 מ"ר.

25. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הרווחה, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון (במידה והוא מוצע בהקצאה מבונה). במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של מוסדות החינוך רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.

26. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בנוי וחצרות (כמפורט בסעיף 4.1 לעיל), ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.

27. ההפרשות המבנות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי.

איכות הסביבה:

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

29. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבנה הציבור יידרש לעמוד בתקן של 2 כוכבים לבנייה ירוקה, המגדלים הגבוהים מעל 30 קומות יחויבו בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן ושאר המבנים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה B. ליחידת דיור בבנין מגורים חדש יהיה C.
31. 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.
32. יש לקבוע כי התכנית תחויב ביצירת 25% אנרגיה מפוטנציאל היצור בהתאם לממצאי סקר האנרגיה שיוגשו לקראת הפקדת התכנית.
33. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.
34. כתנאי להפקדת התוכנית יש להשלים את המסמך הסביבתי לעניין הרוחות, הרעש וההצללות ואת נספח ניהול מי נגר בתיאום מול מח' איכות הסביבה ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם להנחיות מח' איכות הסביבה.
35. תנאי להפקדת התוכנית יהיה תיקון נספח הבינוי בתיאום מול מח' איכות הסביבה.
36. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
37. 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 ואגף שפ"ע.

תנועה וחניה:

38. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות.
39. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
40. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
41. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
42. 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. עבור יתר השימושים פתרונות

החנייה יוצעו בהתאם לתקן.

עצים:

43. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
44. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.
45. 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).
46. יקבע בהוראות התוכנית כי על כל עץ בוגר המוצע לכריתה יוצע פיצוי נופי בתיאום מול מח' גבנות.

תשתיות:

47. 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.
48. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
49. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
50. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

כללי:

51. לאחר אישור התוכנית ועד למימושה ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי בנייה להוספת ממ"דים למבנים הקיימים בהתאם לתקנות פיקוד העורף.
52. יש לבטל בסעיף 4.1.1.ב את השימושים של בנקים בתי קפה ובתי מרקחת ולהותיר שימוש של מסחר בלבד כמו"כ יש לבטל את השימושים משרדים קליניקות מרפאות וכיוצ"ב ולהשאיר שימוש של תעסוקה בלבד.
53. בסעיף 4.1.4, יש לבטל את השימושים המוצעים בתחום הדרך ולהשאיר שימוש לדרך בלבד.
54. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.

55. שלביות ביצוע:

- א. מבני המגורים יבוצעו בהינף אחד.
- ב. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע כי תנאי להיתר בנייה למגורים יהא אישור תכנית פיתוח מפורטת לשצ"פ וכן לדרכים המוצעות. תנאי
- ג. יש לקבוע כי תנאי לטופס אכלוס מבני המגורים יהיה ביצוע פיתוח השצ"פ וסיום פיתוח הדרכים המוצעות וכן ביצוע בפועל של ההפרשות המבונות.
56. 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.
57. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט: 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.
58. יש לשמור על גמישות סטוטורית גבוהה ככל הניתן. יש לקבוע כי נספח הבינוי מנחה בלבד למעט הנושאים החשובים שיקבעו כמחייבים (גובה, קווי בניין, מס' קומות ומיקום עקרוני של בינוי למגדלים) וכי הנספח מדגים בלבד לנושאים העיצוביים.
59. בשל גודלה ומורכבותה של התוכנית, ולאור השינויים המשמעותיים במבוקשים במסגרת חו"ד זו-תנאי להפקדת התוכנית יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התוכנית בקנ"מ 1:500 אשר יכלול עקרונות לעיצוב אדריכלי, פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסות למבנים ולפונקציות הציבוריות, מיקום שטחי המסחר וחלוקתם, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס רחוב מרגלית, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.
60. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.
61. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהא כניסה נגישה.
62. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
63. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
64. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
65. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
66. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
67. 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.

68. 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 והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

1. בהתאם לחו"ד מח' מידע תיכנוני-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 28052 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 שאינן ברות ביצוע.
2. בסעיף 4.1.1 ד' מצוין שהשימוש הציבורי ייקבע בתיאום עם מח' מדיניות תכנון ואילו בסעיף 4.1.2 ג' מצוין שהשימוש בו יהיה לבתי כנסת, יש לתקן ולהציע שימושים בהתאם לחו"ד מח' מדיניות התכנון
3. נספח הבינוי- מסמכי התכנית חסרים חזיתות ובעיקר חזית צפונית רוחבית לכל אורך רחוב צביה ויצחק, חזית מזרחית לרחוב לשם וחזית אורכית דרומית לאורך רחוב שליו.

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1291202
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שטיינברג אלכסנדר
עורך התכנית:	ברלב דן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	27/06/2024
כתובת	הנרי מורגנטאו 411, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	11	כן

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

תוספת בניה לתוספת מחסנים, ממ"דים ושינוי הבינוי המאושר באגף הדרומי, לשם הרחבת יח"ד קיימות ברח' מורגנטאו 411. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: א. קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומות קרקע, א', ב', ו-ג', לשם הרחבת יחידות הדיוור הקיימות בהן. ב. קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומת מרתף בהתאם לנספח הבינוי. ג. קביעת בינוי להרחבת חדר מדרגות בקומת קרקע, ותוספת חדר מדרגות בקומה ג'. ד. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל- 1,097.63 מהם 753.14 מ"ר שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת, ו- 344.49 שטחי שירות מהם 261.76 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 82.73 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת. ה. קביעת קווי בניין לבניה. ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה. ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור. ט. קביעת הוראות בגין הריסה. י. קביעת שלבי ביצוע.

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

	לקרקע				
מגורים ב'	1,014.9	100	1459.48	12	69.54% בנייה מירבית
סה"כ	1,014.9	100	1459.48	12	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים הכולל 4 אגפים. 3 אגפים הם בגובה 4 קומות, האגף הפנימי (צפון מזרח) הוא בן 3 קומות. המבנה גובל לרחוב אך נמצא במפלס של כ- 7 מטר גובה ממפלס הרחוב. קיימות סגירות ללא היתר בבניין.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
5/27/01 תכנית רישום שיכונים ציבוריים מאושרת משנת 1985. אזור מגורים 3-4 קומות, מגרש 411. 2263 מאושרת משנת 1979. תכנית מפורטת למתחם 04 ברמות. אזור מגורים 4, מגרש 11. שטח המגרש 1.37 דונם. מאושרות 12 יח"ד, 900 מ"ר שטחי רצפה, במבנה מגורים בן 3 קומות. 4535 הרחבות דיור ברמות, מאושרת משנת 1996- אזור מגורים מיוחד, מגרש 411. התכנית קבעה תוספת של 288.3 מ"ר שטחי בנייה עיקריים לתוספת חדר ו- 93.87 מ"ר לתוספת מרפסת, עוד קבעה התב"ע כי לכל הדירות בקומת הקרקע תותר יציאה לגינה. החללים שיווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה יסגרו בקירות אבן 4535 התרת בנייה בשלבים וקביעת הוראות בינוי, מאושרת משנת 1997- תכנית תקנונית המשנה את שלביות הביצוע כפי שאושרה בתכנית 4535. התכנית קובעת כי תותר בניית תוספות הבנייה בשלבים באופן שתבוצענה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה תכנון הקונסטרוקציה לתוספות הבניה לעמודה כולה ע"י מגיש הבקשה הראשונה להיתר ועל חשבונו. ביצוע הקונסטרוקציה בקומה נשואת הבקשה להיתר יהא עפ"י תכנון הקונסטרוקציה האמורה לעיל. חובת הצגה של פרט בניה למעקה בגובה 110 ס"מ. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, סיתות, גיוון וכיחול האבל הקיימת. 708628 הרחבת יח"ד רחוב מורגנטא 27, מאושרת משנת 2020- התכנית קבעה שטחים להרחבת 8 יח"ד בשלושה אגפים - בשני האגפים הצפוניים ובאגף הדרום מערבי. ובניית מחסנים לשלוש יח"ד. מאושרות 12 יח"ד בארבע קומות. סה"כ 1700.16 מ"ר שטחי בנייה כוללים.					
היתרים: 1978/0541, תוספת מבנה, טיוטת היתר הודפסה בשנת 1979- מבנה בן 4 קומות, סה"כ שטחי בנייה כוללים 1,125.85 מ"ר (כולל מחסנים, מקלטים חדרי מדרגות וחדרי הסקה) 1997/0844.01, תוספת בנייה לדירות, היתר הופק בשנת 2009- תוספת בהיקף של 53.53 מ"ר לצורך הרחבות ותוספת מרפסות גג עבור שני יח"ד בקומת הגג 1997/0844.02, תוספת בנייה לדירות, היתר הופק בשנת 2014- תוספת בהיקף של 32.08 מ"ר לצורך הרחבה ותוספת ממ"ד עבור יח"ד באגף הדרומי 1997/0844.03, תוספת בנייה לדירות, היתר הופק בשנת 2016- תוספת בהיקף של 82.12 מ"ר לצורך הרחבות					

ותוספת ממ"דים ותוספת מחסנים, אושרה תוספת מרפסת זיז במפלס +4.20
1997/0844.04, תוספת בנייה לדירות, היתר הופק בשנת 2017- תוספת בהיקף של 79.32 מ"ר לצורך הרחבות, תוספת ממ"דים ותוספת מרפסות
1997/0844.05, תוספת בנייה לדירות, היתר הופק בשנת 2022- תוספת בהיקף של 125.39 מ"ר לצורך הכשרת שלד מחסנים קיים וגרמי מדרגות חיצוניים קיימים, הרחבות ותוספת ממ"ד
2018/0333.00, תוספת בנייה לדירות, בקשה נדחתה בועדה בשנת 10/01/2019
1997/0844.06, תוספת בנייה לדירות, נוסח פרסום אושר בשנת 2024- הרחבה עבור יח"ד מזרחית באגף צפוני, מפלס 2.80

עבירות בניה: 2020/3635, הופק כתב אישום, שנת 2020- עבירות בניה במפלס מחסנים. מרבית עבירות הבניה הוכשרו במסגרת היתר בניה 97/0844.05

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

י.ד. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני
ט. התייחסות לתכנית הבניה- בינוי עד 6 קומות, 240%
טז. תכנית שכונתית- ל"ר
יז. תקן חנייה עירוני- גבוה

התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1

תואם

התאמת התכנית לתכנית 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

אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1291202 - רח' מורגנטאו הנרי 411, רמות

התכנוני	כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות, תכנית זו מחליפה את תכנית 708628. התכנית חלה על חלקה 11 בגוש 30720, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 11 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 151/1986 הרשומה מתאריך 06.05.1992. המודד הצהיר כי המדידה שנעשתה במפת המדידה הינה גרפית, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. לא ניתן לאשר במתכונת הנוכחית את מפת המדידה כל עוד המדידה הינה גרפית, יש לבצע מדידה אנליטית ובהתאם לכך לעדכן את הצהרת המודד בתשריט המוצע. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	שיפור רווחת הדיור	התאמה לחזון העיר
		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 מציעה שינוי בינוי מאושר, ותוספת בינוי באגף הדרומי בלבד. תכנון חלקי זה מקובל כיוון שעבור יח"ד באגף הצפוני אושרה תכנית להרחבות דיור בשנת 2020. 2. שטחי הבניה המוצעים בתכנית מצמצמים את שטחי הבניה המאושרים בתכנית 708628 בכ – 600

מ"ר, למרות שמוצעת תוספת בניה. יש להבהיר את הסוגייה ולתקן את שטחי הבניה המוצעים בתכנית, בתיאום מחלקת התכנון.

3. התכנית מבקשת להוסיף קומת מרתף במפלס 708.81 ובמפלס 710.21 באגף הדרומי של הבניין, עבור הקמת 6 מחסנים, כאשר הגישה מוצעת למחסנים ע"י גרמי מדרגות חיצוניים.

חלק מהמחסנים המוצעים הם מעל הקרקע ועם חלונות. לא תותר הקמה של מחסנים מעל הקרקע ועם חלונות (ראו חתך א-א, חזית מערבית). ככל ומוצעים מחסנים מעל הקרקע ועם חלונות, יש להסב אותם לשימוש של הרחבות דיור ליח"ד שמעליהם או לבטלם. הגישה תהיה במדרגות פנימיות מתוך הדירות. יש לתקן, בתיאום מחלקת התכנון.

4. יש למספר את כל המחסנים המוצעים בתכנית הקומה.

5. במסגרת התכנית מוצעת תוספת בניה על הגג, לטובת הרחבת יח"ד בקומה שמתחת. יש להציג מיקום המתקנים המשותפים על הגג. יש להציע את הגישה אל הגג המשותף מתוך חדר המדרגות המוצע, ולא מהגג עצמו. יש לתקן את הבינוי בתיאום מחלקת התכנון.

6. בהמשך לנ"ל, יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין העתקת המתקנים המשותפים אל הגג ושמירה על הגישה אליהם.

7. יש לתקן את הבינוי המוצע על הגג להרחבת יח"ד מס' 11, בצד המערבי, באופן שהרחבת יח"ד תהיה בהמשך וצמודה לחדר המדרגות המוצע, ולא תייצר מרפסת פנימית. המרפסת תוצע בהיקף של הבניין. יש לתקן את התכנון בתיאום מחלקת התכנון.

8. בהמשך לנ"ל, יש לבטל מרפסת מוצעת על הגג בחזית מערבית לדירה 11 ברוחב 76 ס"מ, על גג עמודת הממ"דים. יש להציג בינוי של החדר בכל קונטור הממ"ד המוצע מתחת. יש לתקן את הבינוי, בתיאום מחלקת התכנון.

9. יש לתקן את שלבי הביצוע המוצעים בתכנית בהתאם לשלבי הביצוע המאושרים בתכנית 708628 לתוספות באגפים הצפוניים. יש לציין על גבי התכנית כל אגף בנפרד – D,C. יש לתקן את סעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן הבא: תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד – בכל אגף בנפרד. 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 שתיקבע על ידי הועדה המקומית.

10. יש לודא התאמה מושלמת בין תכניות, חתכים וחזיתות ובהתאמה לכל היתרי הבניה המאושרים בכל הקומות. תוספת בניה מוצעת שאינה מאושרת, תסומן להכשרה בקו אדום מקוטע, או להריסה, בקו צהוב.

11. יש להעביר את חתך ג-ג דרך כל התוספת המבוקשת באגף הדרומי, ולהציג את כל הבינוי המוצע

- בתכנית ממזרח למערב בחתך זה על מנת להבהיר את היחס בין גובה פני הקרקע והמחסנים.
12. התכנית מציעה הרחבות בחזית דרומית בתחום שביל מעבר משותף. יש להציג בתכנית קומת הקרקע והפיתוח את החיבור אל המדרגות הקיימות מדרום בשטח השצ"פ.
13. עפ"י מערכת ה GIS נראה שקיימת בנייה ללא היתר באגף הצפון מערבי, שגובלת לכניסה הצפון מערבית של הבניין. יש לסמן להריסה כל בינוי קיים בתחום התכנית שאינו מאושר בהיתר בניה..
14. תנאי להפקדה הוא ביצוע מדידה אנליטית ועדכון הצהרת המודד בתשריט המוצע וחתימה דיגיטלית.
15. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.
16. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
17. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
18. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית-

- א. דברי ההסבר לתכנית – יש לציין גם תכנית 2263 מכוחה הוקם הבניין.
- ב. סעיף 1.5.5 טבלת גושים וחלקות בתכנית - יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר' בטבלה.
- ג. סעיף 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות אחרות – יש להוסיף תכנית 2263 ולקבוע יחס כפיפות. יש להוסיף תכנית 4535א – יחס החלפה.
- ד. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית. מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות, מספר יח"ד, גובה הבניין.
- ה. סעיף 4.1.2ד – יש לציין תוספת מחסנים בקומת המרתף.
- ו. סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה - יש לתקן את שטחי הבניה המוצעים בתכנית. יש להשמיט את ההערה מתחת לטבלה לעניין שטחים בתכניות 708628, 4535. הטבלה תכלול כל השטחים המוצעים והמאושרים בתחום התכנית.

נספח הבינוי-

- א. יש לציין על גבי התכניות באגף הדרום מערבי – שטחים מאושרים בתכניות 708628, 4535 לניוד (דירות 7,9,11). יש לציין גם במיקום המוצע בחזית המערבית. שטח זה יתוחם בקו כתום, כשטח מאושר לניוד. יש להוסיף סימן למקרא.
- ב. יש להסיר סימון של שטח מוצע, בקו אדום רצוף, בתחום בשביל המעבר.
- ג. יש לתקן מפלסים של יח"ד בקומות הגג, שכן מוצגים מפלסים זהים בשני האגפים למרות שהם אינם בגובה זהה.
- ד. יש לסמן בחץ על גבי התוכניות את הכניסות אל הבניין.
- ה. טבלת חישוב שטחים – יש לוודא התאמה בין השטחים המאושרים לדירות באגף הדרומי (7,9,11), לבין השטחים המאושרים בתכנית 708628. כרגע אין התאמה.

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1307818
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	טבול ארז
עורך התכנית:	קטורזה יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	24.6.2024
כתובת	כורזין 24, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30108	60	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10_ תשריט 7_

הריסת מבנה קיים ובניית מבנה בן 2 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל קומת מרתף כדלקמן:

- קביעת שינוי ייעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד ודרך משולבת לאיזור מגורים ד' ודרך משולבת.
- קביעת שטח בניה מירבי בתכנית ל-182.5 מ"ר מירבי.
מתוכנן - 170.1 מ"ר עיקרי (מעל ומתחת לכניסה הקובעת) ו-12.4 מ"ר שרות (מעל ומתחת לכניסה הקובעת) סה"כ 394% בניה מרבי.
- קביעת מס' קומות המירבי ל-2 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל קומת מרתף.
- קביעת מס' יח"ד ל-1.
- קביעת קווי בניין מרביים חדשים.
- קביעת קווי בניין למרפסות זיז מעל דרך מאושרת.
- קביעת גובה בניין.
- קביעת הוראות בינוי, הריסה, קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבויות 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'	1	46.33	86.64	182.5	394% בניה מרבי.
דרך משולבת	-	7.16	13.39		

סה"כ	1	53.49	100%		
תיאור המצב הקיים					
מבנה בעל יח"ד 1 בן קומה אחת וגג רעפים בשכונת נחלאות-שערי חסד. המבנה הקיים הינו מאוחר ואינו בעל ערך לשימור.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית מספר 8043 משנת 2006 שמהותה תוספות בניה הקובעת את המגרש לאיזור מגורים 5 מיוחד- היקף זכויות הבניה יהיה 75 מ"ר עקרי סה"כ למגרש ב- 2 קומות וגג רעפים ויח"ד אחת. תוכנית מספר 4289 משנת 1998 שמהוה שינוי תוכנית מתאר לשכונה לעניין דרכים משולבות. תוכנית מספר 30108 משנת 1959 – תוכנית מתאר לירושלים הקובעת את האיזור למגורים 3 היקף זכויות הבניה יהיה 90 % ב- 3 קומות.					
היתרים: לא נמצאו במערכת.					
עבירות בניה: 2016/3079.00- תלונה – בניה ללא היתר – 2016 2019/3328.00 – תלונה – בניה ללא היתר – 2019					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
המבנה הקיים הינו מאוחר ואינו בעל ערך לשימור.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יח. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור לשימור - יעוד ע"פ תכנית מאושרת. יט. התייחסות לתכנית הבנייה: אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר. כ. תכנית שכונתית: סעיף 77 – נחלאות. כא. תקן חנייה עירוני: תקן חניה גבוה 2 חניות ליח"ד מעל 95 מ"ר					
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					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	לא	לא			
מבני ציבור	לא	לא			
עתודות / אחר	לא	לא			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1307818 – רח' כורזין 24, נחלת אחים כללי - מדובר בתכנית המבקשת בניית מבנה חדש בן 3 קומות עבור יחידת דיור מעל קומת מרתף ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 8403 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 60 וחלקה מחלקות 61,87 ו-9021 בגוש 30108, מדובר בגוש שומה הנמצא כרגע בהליכי הסדר, הקו הכחול נמצא בתחום גוש חדש 31430 ולו מפה ארעית. התכנית מתבססת על החלוקה שנקבעה בתכנית 8403 וכפופה להוראות איחוד וחלוקה שבה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 60 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 892/1937. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה תואמים לתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקת מכתב זה.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	סדר יום ועדת שימור תאריך 15.7.2024 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 006 מספר תיק שימור 6330 נתונים כלליים כתובת כורזין 24 שם המבקש ועורך הבקשה קטורזה סיבת הפניה שינוי תב"ע מספר תכנית 1307818 סמכות מחוזית איש קשר במחלקת השימור אדר' שחר פוני המבקש: ארז טבול, אורן מזרחי. עורך הבקשה: יצחק גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 20 31430 עיקרי התכנית ומטרותיה:

מהות הבקשה : הריסת מבנה קיים. בניית מבנה חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית שימור סטטוטורי לא. רשימת שימור לא. מבנה היסטורי לא. תיק תיעוד לא נדרש התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום : 18.2.24 מצב מוצע : הריסת מבנה קיים. בניית מבנה חדש בן 3 קומות (הקומה העליונה מהווה קומת גג מוגבהת) מעל קומת מרתף שתקרתה גבוהה מעל מפלס הרחוב בכ 1.45 מ'. התקנת מרפסות זיז בשתי הקומות העליונות והתקנת גרם מדרגות חיצוני מול החזית המזרחית. מצב קיים : המבנה ממוקם בשכונת שערי רחמים. שכונה שנוסדה בשנים הראשונות של המאה ה 20 עבור עולים מפרס, כורדיסטאן ועיראק, ומתאפיינת ברובה בסמטאותיה הצרות. המבנה הקיים הינו מאוחר ואינו בעל ערך לשימור. תכנית מאושרת בתוקף : 8043 ייעוד בתב"ע בתוקף : מגורים מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית : - היתרים : אין מדיניות בנייה : בשכונה : 2 קומות + גג רעפים. ע"פ התב"ע שבתוקף מתאפשרת בניית מבנה בן 2 קומות + קומת גג מוגבהת (גובה מקסימלי של גג הרעפים : 788.85 מעל פני הים) וועדת שימור : המלצת וועדת שימור מס' 006 : לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : (ההמלצה מתייחסת לגירסה קודמת ולא עדכנית) תתאפשר הקמת מבנה חדש בן 2 קומות + קומת גג. בהתאם למדיניות הבניה בשכונה כולה, כפי שעוגנה בתכנית המתאר 4289, ניתן להגביה את גובה מדלפות הגג עד כדי 100 ס"מ מעל תקרת הקומה העליונה ועל כן אין להגביה את קומת הגג מעל הגובה הנ"ל (בכל מקרה, לא תימנע הגעה לגובה המקסימלי שאושר בתכנית 8043 : 788.85 מ' מעל פנה"י, אך אין לחרוג מגובה זה). הגבהה נוספת תיצור פגיעה בגובה הבינוי האופייני השכונתי, וכן פגיעה בדירוג המאפיין את הבינוי ברחוב זה, היורד מצפון לדרום.	
תוכנית 1307818 מוצע הריסה של מבנה קיים בעל יח"ד 1 בקומה 1 ובניה מבנה מגורים בעל יח"ד 1 על פני 3 קומות תוך תוספת אחוזי בניה התוכנית לא מקובלת 1- לא ניתן לתכנן מדרגות/מכשול על זכות דרך 2- יש להציג חתך של הרחוב המראה כי מרפסות הזיז אינן פוגעות בתנועת רכבים תפעוליים במקום 3- יש להציג בנספח הבינוי או נספח נפרד תוכנית תנועה כמקובל המראה את קוי זכות הדרך בבירור וכו' 4- נדרשת טבלת מאזן חניה כמקובל הכוללת הצעה לפתרון חניה 5- יש להתייחס בתקנון לתקן 5166' בכפיפות	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
יש לתכנן מתקן לעגלה 1 בנפח 1000 ליטר בשלב קבלת היתר בניה יש צורך בפגישה נוספת למיקום וגודל מתקן האשפה	אגף תברואה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	תואם בגובה לסביבה הבנויה ולמדיניות	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	לא נדרש בחניה בשל תנאי המגרש.	לא מוצע פתרון חניה בחלקה
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

ראשית יש לציין כי בוצע תאום תכנון מול המתכננים, ההערות הנ"ל מתייחסות לגרסה שהוגשה ב 27.07 באמצעות המייל. רוב ההערות אשר מתייחסות ל הוראות 10 תשריט 7 תוקנו. ההערות שמטה מתייחסות לתכנית מעודכנת אשר טרם הועלתה למבא"ת.

1. קוו בניין –בחזית מזרחית יש להתיישר עם קו הבניין של מבנה בית הכנסת הצמוד ולא לבלוט מהמישור שלו.
2. גג רעפים- תינתן הגבהת חלל גג רעפים עד 1 מ' גג לטובת שימוש החלל למגורים ככל שיתאפשר. גג הרעפים יהיה מלא "ללא אמבטיה" (ללא שטח שטוח בקצה הגג) וכן נדרש לייצר שיפוע אופייני של 30 מעלות, העלייה לגג תתבצע ללא חדר מדרגות אלא בעזרת סולם. תשתיות יהיו בחלל הגג ככל הניתן – בהתאם להנחיות מרחביות בעיר ההיסטורית.
3. פתרון מיגון – יש להזיז את הממ"ד למפלס אשר מאפשר חלון תיקני לממ"ד, עיצוב וחזית הממ"ד יעשה בתיאום עם מחלקת שימור ותכנון.
4. חניה –היות והמגרש קטן והתכנית לא מוסיפה יחידות דיור יש לפטור את המגרש מחניה.
5. אשפה –בהתאם לדרישת מחלקת תברואה, יש להציע פתרון אשפה בתחום החלקה בחזית מערבית בתיאום עם מחלקת התכנון ובכפוף לאישור מח' תברואה.
6. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום

ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

7. שליחת הודעות לחלקות המצרניות 61 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

8. 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

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1230390
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פחאס משה
עורך התכנית:	שמואלי מירי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	7.7.24
כתובת	מיצרי טירן 15 , גבעת המבחר, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30657	146	חלק

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות __3__ תשריט 3

הרחבת יחידת דיור אחת קיימת במבנה דו משפחתי כמפורט להלן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' - הגדלת שטחי בניה מ 191 מ"ר ל 281 מ"ר. - הגדלת מס' קומות מ-2 קומות מעל קומת מרתף ל-3 קומות מעל קומת מרתף. - שינוי בקווי בנין - תוספת בינוי בקומת המרתף לצורך בניית מקווה וממ"ד - הכשרת בניה קלה בקומת הקרקע והכשרת עבירות בקומה מעל - תוספת מרפסות זיז

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	1	351.5	100	281.03	
סה"כ	1	351.5	100	281.03	
תיאור המצב הקיים					
בחלקה 146 קיים מבנה דו משפחתי בן 2 קומות. התכנית המוצעת מתייחסת לחצי הדרום מערבי של המבנה הדו משפחתי בו הקומה השנייה אינה בנויה במלואה. בקומת הקרקע בחזית האחורית של המבנה קיימת תוספת מקורה, מבניה קלה, ללא היתר. בנוסף, במגרש קיימים עצים הפונים לרחוב מצרי טירן ולבתים השכנים.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תב"ע 1424- גבעת המבצר תוכנית מתאר שאושרה ב 1968: התכנית קבעה בשטח "אזור מגורים 5 מיוחד" שבו מותר לבנות עד 2 קומות. אחוזי בניה מרביים המותרים הן לא יותר מ 30% משטח המגרש במבנים בני קומה, או 50% משטח המגרש במבנים בני שתי קומות. בשטח התכנית מותר לבנות 175.75 מ"ר מירבי. היתרים: 1969/1033.00, אושר ב 25.10.1978- אישור תוספת של 48.95 מ"ר. סה"כ מותר לבנות בשטח המבנה 191.88 מ"ר			
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – המבנה אינו מסומן לשימור בכרטסת השימור העירונית. עיר היסטורית – החלקה מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כב. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. כג. התייחסות לתכנית הבניה- אזור לא לציפוף, המאפשר תוספת של 50% שטחים עיקריים מהשטחים המותרים בתכנית המאושרת ללא תוספת יח"ד. התכנית תואמת למדיניות. תכנית שכונתית- אין תכנית שכונתית כד. תקן חנייה עירוני- תקן גבוה 2:1.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	

מדובר על הרחבת דירה קיימת 80 מר להרחבה אין תוספת יח"ד אין דרישות	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1230390 – רח' מיצרי טירן 15, גבעת המבתר כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת בית מגורים קיים ושינוי יעוד לחלק מהחלקה מאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית 1424 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלק מחלקה 146 בגוש 30657 מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים 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. - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו." - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו." יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 146 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 82/1970 הרשומה מתאריך 28.06.1981. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות והקו הכחול תואמים לתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
רחוב מיצרי טירן 15 גבעת המבתר.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח'

לתחזוקת כבישים ומדרכות	אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	שיפור רווחת התושבים	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
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. התכנית מציעה להכשיר בניה קלה שמסומנת בנספח הבינוי כ"פרגולה עם קירות זכוכית". בינוי זה יחשב בשטחי הבניה המירביים ולצורך בדיקת סמכות מקומית.
2. יש לסמן להריסה את כל הבינוי שחורג משטח החלקה.
3. יש לסמן להריסה את כל הבינוי ללא היתר אשר אינו מוצע להכשרה. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הבינוי המוצע להריסה.
4. קווי הבניין יסומנו על קונטור הבינוי הקיים והמוצע. יש להסיר את קו הבניין התת קרקעי כיוון שכל הבינוי שבתת הקרקע הוא בתוך קווי הבנין העיליים.
5. לא ברורים השימושים המוצעים בקומת המרתף- מקווה ואוצרות- השימוש היחידי המותר הוא מגורים ונספח הבינוי צריך להתאים לכך. כמו כן לא ברורה הנגישות והאוורור המוצע לשטח זה.
6. שלביות ביצוע תהיה בהינף אחד.

7. בתשרי התכנית, יש לסמן את העצים הנמצאים בקו הכחול של התכנית. אלו שמחוץ לקווי הבניין לשימור ואלו שבתוכם לעקירה. ככל שנעקרים יותר מ-5 עצים יוגש סקר עצים לאישור אגף שפ"ע.
8. התכנית מציעה סגירת מרפסות גג ובהמשך להן מוצעות 2 מרפסות זיז גדולות בעומק של עד 2 מ', בעוד שמוצעות 2 מרפסות גג גדולות בקומה החדשה וכן נותרת מרפסת גג בקומה הקיימת. המרפסות מעמיסות על החזית באופן לא אחיד ובכלל זאת במבט על כל הבניין (גם החלק שלא בתכנית). לאור זאת יש להסיר את המרפסות המוצעות.
9. שלביות ביצוע: יש לתקן את סעיף שלביות ביצוע כך שהבניה תבנה בהינף אחד.
10. תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר
11. בהתאם לחוות הדעת של אגף שפ"ע, יש לשקם תשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה
12. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות
13. 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.
14. 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.
15. 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: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1259159
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	צברי אביגיל
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	5/6/2024
כתובת	שרירא גאון 2 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30162	127	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8____ תשריט 3

תוכנית להרחבות ותוספת יח"ד כדלהלן: - קביעת יעוד למגורים ג' - קביעת שטחי בניה על סך: 2,036.73 מ"ר מתוכם 950.66 מ"ר עיקרי ו-543 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, ו-543.07 מ"ר מתחת - קביעת מספר קומות ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת (תוספת 2) - קביעת מספר יח"ד ל-14 יח"ד (תוספת 3 יח"ד) - קביעת הוראות בינוי ופיתוח - קביעת שלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	14	562	100	1,493.66	266% בניה לא כולל שטחי שרות בתת"ק
סה"כ	14	562	100	1,493.66	
תיאור המצב הקיים					
במקום קיים מבנה מגורים בקצה רחוב ללא מוצא עם כניסה לחניון תת"ק. המבנה בגובה 4 קומות מעל קומת					

עמודים לכיוון מעבר ציבורי מדרום. בחלקה סמוכה לבית יתומים ווינגרטן ולמבני מגורים חלקם מסומן לשימור.	
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
• 12022 א' משנת 2013 תוכנית בסמכות וועדה מקומית לשינוי קווי בניין • 12022 משנת 2008, בסמכות מחוזית, הקובעת יעוד מגורים א', איחוד חלקה ושינוי יעוד דרך ממזרח בצמוד לבית היתומים ווינגרטן. שטח עיקרי של 437.04 מ"ר (ללא תוספת זכויות) • 2910 משנת 1983 התוכנית קובעת יעוד מגורים 2 בתחום החלקה, הרחבת דרך רחוב שרירא גאון מזרחית לרחוב בעל השאליות ויצירת דרך ללא מוצע עם חניה בקצה מזרחי, קביעת מעבר ציבורי מזרחה בהמשך לרחוב שרירא גאון.	
היתרים: 12017/0215 משנת 2015 לבנין חדש של 3.5 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית. עיקרי 505.56 מ"ר שרות 912.6 מ"ר 12017/0215 משנת 2019 תוכנית שינויים לתוספת יח"ד בחצי קומה עליונה – לא התקדם מעבר להגשה מקוונת 12017/0215 משנת 2023 תוכנית שינויים הכוללת הרחבות ותוספת יח"ד בקומה עליונה מכח זכויות נותרות (הקלות) מתוכנית 12022. עיקרי 559.29 מ"ר מעל הקרקע, שרות 186.07 מ"ר מעל הקרקע ו-40.06 מ"ר מתחת	
עבירות בניה: 2018/3644 נפתח תיק פיקוח חפירה ללא היתר	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
המבנה צמוד לבית היתומים ווינגרטן – מבנה לשימור	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
כה. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני כו. התייחסות לתכנית הבניה- עד 6 קומות כז. תכנית שכונתית- לפי תוכנית אב שלא אושרה אך מהווה מדיניות תכנון באזור. התוכנית בתחום אזור א'- מתחם לשימור מרקם עירוני אופייני לשכונה, 200% בניה ב- 5 קומות כח. תקן חנייה עירוני- בינוני, החלקה נמצאת מתחום תח"צ	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/30	
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	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1259159 – רח' הרב שרירא 2, גבעת שאול כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה להרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשות, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים א' שנקבע בתכנית 12022 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 127 בגוש 30162, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 127 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1070/2008 הרשומה מתאריך 24.09.2009. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	ניצול מיטבי של הקרקע ותוספת יח"ד	חריגות בניה ופלישה למגרש שכן אינן מסומנות להריסה. הקטנת קו בניין באופן לא סביר לטובת מרפסות
כלכלת היישוב/הרשות:		

		השפעות חברתיות:
מוצעת חניה מעל הקרקע בנוסף לחניון תת"ק קיים		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התוכנית ממוקמת בלב ההיסטורי של שכונת גבעת שאול בצמוד למבנה בית יתומים. במקום הוקם מבנה חדש של 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית. המבנה הקיים הינו בתכנית גבוהה וקווי בניין קדמי ואחורי מצומצמים ביותר. מצפון ישנם מבני שיכון הנמצאים בתהליך תמ"א 38, ולנוכח התפתחות השכונה ניתן לאשר תוספת כפי שמוצעת 6 קומות לכיוון צפון ו-5 קומות לדרום. ללא חריגה מהקונטור של הבינוי הקיים.
2. יש לסמן בתשריט קו בניין לפי קונטור הבינוי הקיים והמוצע – קו בניין עילי כולל מרפסות.
3. התוכנית מציעה הרחבת יח"ד בקומת הכניסה על חשבון שטחי שרות משותפים מאושרים הכוללים מחסנים וחדר הסקה. יש לדאוג להעביר שטחים אלה לתת"ק, יש לבטל סימון חלונות רפפה בחזיתות ולדאוג לגודל חלונות למגורים בהתאם לתקן. מאחר וטרם הושלם הליך רישום יש להוכיח כי המחסנים לעיל אינם מוצמדים לדירות המבנה.
4. התוכנית כמעט מכפילה את השטח העיקרי ומשלשת את שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת מעבר למאושר בהיתר האחרון מס' 2015/0217.02 אך הדבר לא בא לידי ביטוי בתכנית הבינוי. יש להבהיר את חישוב השטחים לתקן את המסמכים בהתאם כולל בדיקת הסמכות של הוועדה המקומית לקידום התכנית.
5. מוצעת תוספת 2 חניות בחניון תת"ק אחת מהן במקום בו נקבע בהיתר מאושר מס' 15/217.02 כי מקום חניה זה לא תקני וחניה נוספת בהרחבת החניון על חשבון שטחי חלחול. בנוסף מוצעת חניה מעל הקרקע בתחום שטח משותף. ניתן להציע חניות ע"ח מחסנים וליעל את ניצול שטח הקומה. לא תותר הגדלת שטח החפירה והבינוי התת"ק ע"מ לאפשר חלחול מי נגר ונטיעות מאחר וקיים חניון תת"ק מעל ל-90% שטח החלקה. יש לקבל חו"ד תושי"ה לעניין תכנית החניה.
6. ככל ולא ניתן להוסיף חניה בהתאם לתקן יופחת מספר היח"ד.
7. יש לבטל את החניה העילית ולסמן במקום שתילת עץ בוגר מאחר וזהו השטח היחיד שלא מעל

חניון.

8. לפי תוכנית המדידה וה- GIS , בגבול המזרחי של החלקה החצר חורגת מגבול המגרש וחודרת לשטח בית היתומים ובנוסף קיים במקום בינוי שלא בהיתר. יש לסמן את כל החריגות להריסה, תנאי להיתר של כל מגיש בקשה להיתר יהיה ביצוע הריסה בפועל של עברות הבניה בדירה.
 9. לא יותרו מרפסות במרחק של פחות שלושה מטרים מכיוון מגרשי מגורים סמוכים .
 10. יש להשלים חוות דעת של צוות בקרת תכנון פיזי, תושי"ה ותברואה
 11. מאחר ולא מוצעת בניה באגפים ניתן למחוק את הסעיף לעניין זה בשלביות ביצוע ולקבוע בניה בהינף אחד בלבד
 12. כיוון שהתוכנית מקודמת בסמכות מקומית, יש להציג את תוספת השטחים בהתאם לסעיפי הסמכות המקומית בחוק התכנון והבניה. ככל ויש חריגה, יש לצמצם בתאום מחלקת תכנון העיר.
 13. בחזית צפונית מפלס קרקע אין חוסר התאמה לתוכנית- יש לתאם בין תוכניות
 14. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
 15. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
 16. 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.
 17. 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 התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הערות טכניות

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1310291
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אנקווה
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	26/06/2024
כתובת	צמח שלמה 15 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30161	147	כן

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

מטרת התכנית:
הרחבת יח"ד מס' 9 הממוקמת בקומה העליונה בבניין מדורג של 10 יח"ד תוך הכשרת עבירות בניה.
עיקרי הוראותיה:
1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים א.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית ל 1,525 מ"ר.
3. קביעת קווי בנין.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים א'	10	1,798.77	100	1,525	85%
סה"כ		1,798.77	100		
תיאור המצב הקיים					
בניין מדורג בין 2-4 קומות בכל חתך דירוג					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1594 משנת 1594א משנת 1974 הפיכת שמורת טבע למגורים הקובעת את המקום כאזור מגורים 5 עם זכויות בניה של 50%.					
תכנית 148684 משנת 2020 להרחבות, נגנזה לאור אי קידום התכנית.					
תכנית 1166404 נגנזה בשנת 2024 לאור אי עמידה במסלול של סמכות מקומית.					
היתרים:					
היתרים:					
היתר בת.ב. 92-95 משנת 1995 להקמת הבניין.					

היתר בת.ב. 95-92.1 משנת 1995 לעבודות עפר. היתר בת.ב. 95-92.2 משנת 1998 לתוספות בניה. היתר בת.ב. 95-92.3 משנת 2001 לתוספות בניה. היתר בת.ב. 95-92.4 משנת 2002 לפרגולה. היתר 2010-146 משנת 2010 לבניית מרפסת. בקשה בת.ב. 10-146.1 משנת 2022 לבניית בריכה פרטית , פרגולה, תוספת בניה, הבקשה נדחתה במתכונת המוצעת ולא התקדמה.			
עבירות בניה: קיים תיק עבירה פעיל 22/4131 עבור היחידה נשוא התכנית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – המבנה אינו לשימור עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. ל. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור ללא ציפוף המאפשר תוספת של 50% מהמאוסר. לא. תכנית שכונתית – מדיניות תכנית 16,000 אזור מגורים ב' תא שטח 154 המאפשר בינוי של 5 קומות ו165% בינוי מירבי. לב. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 2:1.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
המגרש נמצא מעל דרך במנהרה תואם אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	המגרש נמצא בצמוד לשטח יער ויעור		
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		

לא התקבל	התובע העירוני
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	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	
הכשרת עבירות בניה	התכנית חורגת ממדיניות מתאר 2000 לאזורים ללא ציפוף אך תכנית 16000 המהווה מדיניות המקום גוברת, לכן התכנית עומדת במדיניות מתאר 16000 המאפשרת 165%	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הכשרת עבירות בניה

א. מדובר בתכנית אשר עיקר מטרתה להכשיר עבירות בניה עבור יח"ד מס' 9, קיים תיק עבירה פעיל לעניין העבירות בנס, התכנית תציין בדברי ההסבר כי מדובר בהרחבות יח"ד תוך הכשרת עבירות בניה.

ב. תוספת מוצעת בחזית צפונית במפלס +3.12 קיימת בפועל ובנויה מחומרים קלים, יש לסמנה להכשרה ולציין כי הבניה תבוצע מאבן טבעית.

ג. התכנית מציעה הכשרת פרגולה על גג הבניין. לא מקובל יש לסמן להריסה. יש

להתקדם במסלול של היתרי בניה לעניין פרגולות או בהתאם לתקנות פטורים.

2. **חדר טכני** – התכנית מציעה חדר טכני מעל הקרקע בחזית הבניין. שטחי שירות מעל הקרקע אינם מקובלים ובין היתר תוך פגיעה בחזית קדמית של הבניין. יש להסיר את החדר הטכני המוצע ולסמן להריסה את הסככה הקיימת במקום.

3. קווי בניין

א. קווי בניין יסומנו על הבניין הקיים והמוצע.

ב. מוצעת בריכת שחיה פרטית בקרבה יתרה כלפי חלקת השכן מצפון ביעוד של מבנים ומוסדות ציבור, התכנית תציג מרחק של 3 מ' לכל הפחות מחלקה מס' 249 ביעוד של מבנים ומוסדות ציבור. כלפי חזית קדמית יש לשמור על קו בניין של 1 מ' לכל הפחות.

4. **הערות טכניות** – בגבול החלקה מצפון קיים בינוי ארעי אותו יש לסמן להריסה.

5. **גורמים לחו"ד** – יש להשלים חו"ד אגף תברואה, מידע טכנוני, שפ"ע החזקה.

6. 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.

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

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

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

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	61531
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים, פנינת הנביאים בע"מ
עורך התכנית:	ברידמן יואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	13/05/2024
כתובת	הנביאים 45, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30050	104	כן
30050	105	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 39 תשריט 30

קביעת מבנה אכסניית בנימין כמבנה לשימור, הסדרת זיקת הנאה למבנה החדש ותוספת קומה חלקית מובלעת בגג רעפים מעל אגף במבנה לשימור כדלקמן:

- קביעת שינוי יעוד שטח משצ"פ -למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 2.
- קביעת שטח בניה מרבי בתוכנית עבור:
תא שטח מס' 1 ביעוד שצ"פ וזיקת הנאה בתשריט:
141.97 מ"ר (8%).
תא שטח 2 הכולל מבנה לשימור ומבנה חדש בשטח של:
מבנה לשימור הכולל 1001.74 מירבי (הכולל 943.49 עיקרי ו57.54 שרות) המהווה 61% בנייה מירבי (חישוב עבור תא שטח 2).

מבנה בנוי הכולל 6195.86 מירבי,
מתוכם- 4911.04 מ"ר עיקרי (מעל ומתחת לכניסה הקובעת) ו-1284.82 מ"ר שרות (מעל לכניסה הקובעת) סה"כ 483% מירבי.

- קביעת מבנה אכסניית בנימין כמבנה לשימור וקביעת הוראות שימור.
- קביעת קווי בניין מירבים בתא שטח 2 ,
- קביעת זכויות בנייה בתא שטח 2, מבנה אכסניית בנימין.

6. קביעת הוראות בינוי למבנה אכסניית בנימין, בתא שטח 2.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר מרחוב הנביאים לחלקה 104 עבור כלי רכב בתא שטח 1.
8. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בתאי שטח 1 ו 2
9. תוספת שטחים בתוך מעטפת הבניין הקיים בתא שטח 2 עבור מגורים מסחר ומלונאות (713 מ"ר מעל לקרקע ו 432 מ"ר – עיקרי בתת הקרקע מעבר למאושר בהיתר – 743.4/2009)
10. תוספת קומה מובלעת בגג רעפים במבנה לשימור
11. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור ושתילת עצים בוגרים.
12. קביעת שלביות 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 מסחר ותיירות	54	1622.21	91.95	7474.16	
שצ"פ		141.97	8.05		
סה"כ	54	1764.18	100	7474.16	
תיאור המצב הקיים					
בחזית לרחוב הנביאים יש 2 בניינים טוריים בני 2 קומות. המבנה המערבי (מבנה 2) היה מבנה בצורת ר'. הזרוע הצדית היתה ככל הנראה תוספת היסטורית למבנה. הזרוע נהרסה עם הקמת המבנה החדש ב-2010. מעל המבנה המערבי גג רעפים מקורי ומעל המבנה המזרחי (מבנה 1) גג שטוח. חזיתם האחורית של המבנים כוללת 3 קומות בשל הטופוגרפיה. חלק מהחלונות מקושטים וחלק מלבניים. בצמוד לחזית האחורית קיים מבנה העומד באלכסון אליהם. זהו מבנה קדום יותר (מבנה 3). מבנה זה בן 2 קומות ומרתף וגג שטוח המבנה מעט נמוך יותר מהמבנים האחרים בשל הטופוגרפיה. המבנה החדש שהוקם ב-2010 רוכב בזיז מעל חלק מהמבנה ההיסטורי האלכסוני. מבנה אחורי צר וארוך שכלל קמרונות צולבים מרשימים, בן קומה אחת וקומת מרתף היה המבנה הקדום במתחם (מבנה 4). גם הוא בתנוחה אלכסונית בניצב למבנה 3. הוא נהרס עם הקמת המבנה החדש. חלק מחזיתו הורכבה מחדש בקומת הקרקע של הבניין החדש. בתת הקרקע התגלה בור מים גדול שנשמר ברובו.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית מס' 30062ג – משנת 1959 תכנית מתאר ירושלים שמהותה קביעת אזור מגורים 2 90% בניה ב- 4 קומות. תוכנית מס' 2709ג' – משנת 2001 שמהותה הגדרת רוב שטח אכסניית בנימין כשטח שצ"פ. אין התייחסות לבניינים הקיימים (גם לא מסומנת הריסה). אזור מיועד למלונאות ולמסחר. קיימת חפיפה בין הבניין המוצע לבין חלק עורפי של אכסניית בנימין.					

תוכנית מס' 11439 -משנת 2014 שמהותה הארכת תוקף התב"ע המאושרת.
היתרים: 2003/0198.00 -משנת 2004 שמהותו עבודות הריסה. 2005/0864.00 -משנת 2006 שמהותו חפירה ומילוי. 2005/0864.02 -משנת 2008 שמהותו תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים. 2009/0743.04 -משנת 2016 שמהותו תוכנית שינויים.
עבירות בניה: 2015/6560.00 -פרצה בגדר בגבול מגרש 2015/6570.00 -פרצה בגדר בגבול מגרש 2019/4402.009 -בניה ללא היתר 2022/4538.00 -נדרש ביקור נוסף 2024/3032.00 -עבירת בניה
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
עיר היסטורית : מחוץ לעיר ההיסטורית כרטסת השימור: אתר מס' 4155 מתחם היסטורי המכונה "אכסניית בנימין" שכלל 4 מבנים שנבנו בין השנים 1886-1894. הקרקע היתה שייכת לבנקאי והיזם השוויצרי יוהנס פרוטיגר. פרוטיגר הגיע כמיסיונר והשתקע בירושלים באמצע המאה ה-19 ובנה בה בתים רבים וחשובים (בית נבון ביי, בית מחניים ועוד). פרוטיגר היה שותף של יוסף נבון בהקמת שכונות רבות וביוזמת הקמת מסילת הרכבת. בשנת 1887, מכר פרוטיגר את השטח לאב בנימין, כומר שהגיע עם המשלחת הרוסית לארץ ישראל. במתחם כבר היה בנוי מבנה אחד או שניים. האב בנימין הקים את שאר המבנים והקים חומה מסביב. שער הכניסה למתחם מכיוון רחוב הנביאים כולל כתובת ברוסית, שרדו. במתחם גרו מלבד האב בנימין עוד כמה נשים נוצריות ו-22 יהודים (פרוטיגר התנה את המכירה שלא יתגוררו במתחם צליינים רוסים). בחזית לרחוב הנביאים יש 2 בניינים טוריים בני 2 קומות שתוכננו ע"י האדריכל סרגיי פרנגיה. המבנה המערבי (מבנה 2) היה מבנה בצורת ר'. הזרוע הצדית היתה ככל הנראה תוספת היסטורית למבנה. הזרוע נהרסה עם הקמת המבנה החדש ב-2010. מעל המבנה המערבי גג רעפים מקורי ומעל המבנה המזרחי (מבנה 1) גג שטוח. חזיתם האחורית של המבנים כוללת 3 קומות בשל הטופוגרפיה. חלק מהחלונות מקושטים וחלק מלבניים. בחזית האחורית היו מדרגות חיצוניות ומרפסות גישה ארוכות. המדרגות והמרפסות לא קיימות היום. כמו כן, קומות המרתף נקברו בשל המפלס החדש. בצמוד לחזית האחורית קיים מבנה העומד באלכסון אליהם. זהו מבנה קדום יותר (מבנה 3). מבנה זה בן 2 קומות ומרתף וגג שטוח המבנה מעט נמוך יותר מהמבנים האחרים בשל הטופוגרפיה. המבנה החדש שהוקם ב-2010 רוכב בזיז מעל חלק מהמבנה ההיסטורי האלכסוני. מבנה אחורי צר וארוך שכלל קמרונות צולבים מרשימים, בן קומה אחת וקומת מרתף היה המבנה הקדום במתחם (מבנה 4). גם הוא בתנוחה אלכסונית בניצב למבנה 3. הוא נהרס עם הקמת המבנה החדש. חלק מחזיתו הורכבה מחדש בקומת הקרקע של הבניין החדש. בתת הקרקע התגלה בור מים גדול שנשמר ברובו. בין 1976-2007 שימש המתחם למשרדי עמותת "יד שרה".

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לג. ייעוד לפי תכנית המתאר - איזור מגורים עירוני			
לד. התייחסות לתבנית הבנייה -איזור מגורים לשימור עפ"י תכנית מפורטת			
לה. תכנית שכונתית -עיר היסטורית -ציר ראשי של הנביאים -תכנון נקודתי ייבחן בהתאמה לתוכניות			
בסביבה בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר.			
לו. תקן חניה עירוני -מע"ר על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 /1			
תממ 30/1 מגבלות – מרכז מטרופוליני, אזור מוטה תחבורה ציבורית			
תממ 30/1 ייעודי קרקע- אזור פיתוח עירוני .			
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	כן	כן	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 61531 – רח' הנביאים 45, מרכז העיר כללי - מדובר בתכנית המבקשת קביעת מבנה אכסניית בנימין כמבנה לשימור, קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור, קביעת זיקת הנאה למעבר לכלי רכב. שינויים בקווי הבניין בחלקה 104 ותוספת שטחים. התכנית מבקשת לשנות יעוד ממסחרי מיוחד ושצ"פ שנקבעו שבתכנית 2709ג למגורים, מסחר ותיירות ושצ"פ.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

התכנית חלה על חלקה 104 וחלק מחלקה 105 בגוש 30050, מדובר בגוש שומה. גוש 30050 נמצא כרגע בהליכי הסדר וחלקות 104 ו-105 מצויות בתחום שני גושים חדשים 30748 ו-30749 ולהם מפה מוקדמת. יש לצרף נסחי טאבו עדכניים על החלקות הנ"ל. 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. - 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 מפת גוש ותצ"ר: - בחלקות 104-105 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 787/2007 הרשומה מתאריך 19.03.2009. - יש לתקן את קבצי gvul i parcel שהקו הכחול בקובץ gvul ישב במדויק על הגבולות החיצוניים של תאי השטח בקובץ parcel, צריכה להיות התאמה של 1:1 בין שני הקבצים. - 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 תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
מונה תדפיס הוראות 38 מונה תדפיס תשריט 30 שימור מבנה אכסניית בניימין בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30050/105 מתאריך 18/6/2009 תיקון רישטט בבעלות עיריית ירושלים. בשלמות. שטח החלקה 1,414 מ"ר. בתחום התכנית כ 450 מ"ר(מדוד ע"ג gis. גוש/ חלקה 30050/104 בבעלות פנינת הנביאים , הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27. הערות הנכסים 1. אין לשנות את יעוד השצ"פ בתחום החלקה העירונית(105) ליעוד מסחרי. שטח המבנה לשימור יוגדר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. שאר השטח בחלקה 105 יישאר ביעוד שצ"פ.בל זאת בהתאם להסכם פשרה תאק 15-08-49609 השימוש שיעשה ע"י המבקשת (פנינת הנביאים ומלוא הדרו) יהא בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 188 ב לחוק התכנון והבנייה. 2. באשר השטח ביעוד שצ"פ לא נדרש סימון זיקת מעבר לרכב. זכות מעבר לרכב מותנית בהסכם(נוסף) מתאים מול אגף הנכסים. 3. יש לקבל אישור מנהלת אגף הנכסים וחתימתה על מסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.	אגף נכסי עיריה
סדר יום ועדת שימור- דיון פנימי תאריך 30.6.2024 סוג דיון ועדה לשימור מספר וועדה 5	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מספר תיק שימור	
6253	
נתונים כלליים	
כתובת (רחוב + שכונה)	
הנביאים 43-45	
שם המבקש	
פנינת הנביאים בע"מ ועיריית ירושלים	
סיבת הפניה	
שימור מבנה אכסניית בנימין, שינוי בקווי בניין ותוספת שטחי בנייה	
מספר תכנית	
תב"ע 61531	
סמכות	
וועדה מחוזית	
איש קשר במחלקת השימור	
אדר' אביגיל בן שמחון	
גוש	
חלקה	
בשלמות	
30050	
104	
v	
30050	
105	

	חלקי עיקרי התכנית ומטרותיה: (מהות): התייחסות למבנים ואתרים לשימור: עיר היסטורית מחוץ לעיר ההיסטורית כרטסת השימור אתר מס' 4155 תכנית מבוקשת: מטרת התכנית להסדיר סטטוטורית את מבנה אכסניית בנימין כמבנה לשימור ואת השימושים המותרים בו. מאחר שבתכנית 2709 ג הקרקע יועדה לשצ"פ, דרשה מחלקת השימור העירונית את שימורו. מצב דברים זה בו התכנית החלה לא הביאה בחשבון את שימור המבנה יצר מציאות תכנונית מורכבת המחייבת גם פתרונות יצירתיים. כמו כן מבקשים להסדיר שטח עם זיקת הנאה לציבור-מעבר להולכי רגל בין מבנה אכסניית בנימין לבין מבנה המאושר בחלקה, שכן הותרת המבנה על כנו יצרה בעיית בטיחות חמורה במעבר להולכי רגל ברחוב הנביאים. בנוסף מסדירה התכנית את הגישה לחנייה לחלקה, שינויים בקווי הבניין המאושרים וכן תוספת שטחים למבנה אכסניית בנימין ולמבנה המגורים ומלונאות בחלקה. תוספת שטחים זו הינה בתוך מעטפת הבנייה הקיימת. תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית: תכנית 2709 ג' משנת 2001 – הבקשה מגדירה את רוב שטח אכסניית בנימין כשטח שצ"פ. אין התייחסות לבניינים הקיימים (גם לא מסומנת הריסה). אזור מיועד למלונאות ולמסחר. קיימת חפיפה בין הבניין המוצע לבין חלק עורפי של אכסניית בנימין. תכנית 11439 – משנת 2014 - הארכת תוקף התב"ע המאושרת. היתרים: 2009/743.00-04 – היתרים מהשנים 2010-2016 להקמת מבנה חדש בעורף אכסניית בנימין למסחר ומלונאות. התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שבזנתית / מדיניות : אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת. מצב קיים – רקע היסטורי

מתחם היסטורי המכונה "אכסניית בנימין" שכלל 4 מבנים שנבנו בין השנים 1886-1894. הקרקע היתה שייכת לבנקאי והיזם השוויצרי יוהנס פרוטיגר. פרוטיגר הגיע כמייסונו והשתקע בירושלים באמצע המאה ה-19 ובנה בה בתים רבים וחשובים (בית נבון ביי, בית מחניים ועוד). פרוטיגר היה שותף של יוסף נבון בהקמת שכונות רבות וביוזמת הקמת מסילת הרכבת.

בשנת 1887, מכר פרוטיגר את השטח לאב בנימין, כומר שהגיע עם המשלחת הרוסית לארץ ישראל. במתחם כבר היה בנוי מבנה אחד או שניים. האב בנימין הקים את שאר המבנים והקים חומה מסביב. שער הכניסה למתחם מכיוון רחוב הנביאים כולל כתובת ברוסית, שרדו. במתחם גרו מלבד האב בנימין עוד כמה נשים נוצריות ו-22 יהודים (פרוטיגר התנה את המכירה שלא יתגוררו במתחם צליינים רוסים).

בחזית לרחוב הנביאים יש 2 בניינים טוריים בני 2 קומות שתוכננו ע"י האדריכל סרגיי פרנגיה. המבנה המערבי (מבנה 2) היה מבנה בצורת ר'. הזרוע הצדית היתה ככל הנראה תוספת היסטורית למבנה. הזרוע נהרסה עם הקמת המבנה החדש ב-2010. מעל המבנה המערבי גג רעפים מקורי ומעל המבנה המזרחי (מבנה 1) גג שטוח.

חזיתם האחורית של המבנים כוללת 3 קומות בשל הטופוגרפיה. חלק מהחלונות מקושטים וחלק מלבניים. בחזית האחורית היו מדרגות חיצוניות ומרפסות גישה ארוכות. המדרגות והמרפסות לא קיימות היום. כמו כן, קומות המרתף נקברו בשל המפלס החדש.

בצמוד לחזית האחורית קיים מבנה העומד באלכסון אליהם. זהו מבנה קדום יותר (מבנה 3). מבנה זה בן 2 קומות ומרתף וגג שטוח המבנה מעט נמוך יותר מהמבנים האחרים בשל הטופוגרפיה.

המבנה החדש שהוקם ב-2010 רוכב בזיז מעל חלק מהמבנה ההיסטורי האלכסוני.

מבנה אחורי צר וארוך שכלל קמרונות צולבים מרשימים, בן קומה אחת וקומת מרתף היה המבנה הקדום במתחם (מבנה 4). גם הוא בתנוחה אלכסונית בניצב למבנה 3. הוא נהרס עם הקמת המבנה החדש. חלק מחזיתו הורכבה מחדש בקומת הקרקע של הבניין החדש.

בתת הקרקע התגלה בור מים גדול שנשמר ברובו.

בין 1976-2007 שימש המתחם למשרדי עמותת "יד שרה".

וועדת שימור:

המלצת מחלקת שימור

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. שימור המבנים –

- שער המתחם - יש לסמן לשימור גם את מבנה השער ההיסטורי.
- שימור פנים המבנים - שימור המבנים והאלמנטים במתחם יהיה לשימור מחמיר.
יש להוסיף בהוראות שימור הוראות לשימור פנים המבנה לרבות תקרות, חדרי מדרגות, ריצופים, גגות, שימור מפלסים מקוריים, פרטי בניין חיצוניים ופנימיים – פרטי אבן, כתובות

וסמלים, נגרות, פרזול, ועוד. - חדרי מדרגות – יש לשמור על חדרי המדרגות המקוריים בבנין 3 ובבנין 2. יש לסמנם בנספח הבינוי ובהוראות. מיקום המעלית יקבע לפי פגיעה מינימלית בפנים המבנה – תקרות, רצפות, פתחים וכו'. - בור מים – יש להראות את שימור בור המים גם בחתכים. יש להראות את גובה בור המים, מפלסים ותקרת הקמרון. חיבור בור המים למסחר לא יפגע בבנין לשימור. נדרשת חו"ד מהנדס שימור לחפירה סביב בור המים ולפתיחת פתחים ומעברים. חו"ד מהנדס שימור תוגש כתנאי להיתר. - מפלסים – מפלסי קומת המרתף – בבניינים ההיסטוריים קיימת קומת מרתף. המפלס של רחבת הכניסה לבניין החדש הוגבה ביחס למפלס המקורי וקומת המרתף "נקברו". קומת המרתף של בנין 1 יוצאת אל חצר אנגלית צרה. יש להרחיב את החצר האנגלית, לחשוף את החזית המקורית ולשקמה. גם המפלס של בנין 3 היה נמוך יותר ויש למצוא פתרון שיאפשר את חשיפת החזית ואיורור הקומה בהתאם לפתחים המקוריים כפי שישוחזרו בתיק התיעוד. מפלסי הבניינים לשימור – אינם במפלס אחד. יש לשמור על המפלסים המקוריים ולמצוא פתרון אחר לנגישות. יש לסמן מפלסים ברורים בתכניות, חתכים וחזיתות. - יש לכלול הוראות ברורות לכל הנ"ל בהוראות התכנית. 2. תיק תיעוד – הוגש תיק תיעוד משנת 2009 שהוכן לפני הבנייה החדשה. יש להגיש עדכון שכולל את המבנים ששרדו/השתנו, את המבנה החדש ואת המפלסים החדשים. יש להגיש תיק תיעוד מלא כתנאי להיתר 3. גג רעפים מוצע – מבוקשת תוספת של קומת גג רעפים מעל בנין 3. המבנה המקורי לא כלל גג רעפים (ע"פ תצלום מ-1917). מכיוון שגג רעפים קיים בבנין אחר במתחם ומכיוון שהוא אופייני לבנייה באותה תקופה, לא נתנגד להקמת גג רעפים. מדלפות הגג לא יהיו גבוהות מגובה גג בנין 1 הפונה לרחוב הנביאים. יש להראות חתכים הכוללים את כל המבנים והיחס ביניהם. יש לציין הוראות שיפועים וגבהים מקסימליים (4 שיפועים ולא יותר מ-30 מעלות). 4. חיזוק המבנה – הבנייה מעל מבנה 3 תהיה בנייה קלה על מנת שלא יידרש חיזוק למבנה. תנאי להיתר מותנה בבדיקה של מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים בדבר הצורך בחיזוק מבנים ע"פ תקן 413. לצורך הבדיקה יגיש מהנדס השימור דו"ח מפורט לבדיקת מחלקת השימור בעיריית ירושלים על מנת שיוחלט על שיטת חיזוק המבנה תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ובתוכו. 5. שימושים –	

בבניינים לשימור – מסחר ומלונאות (ולא מגורים כפי שהוצע). בבור המים – שימוש כמרתף יין מקובל.

6. קו בניין – יש לסמן את קו הבניין רק באזור התוספת המבוקשת.

7. מרפסות –

- יש לסמן מרפסת זיז קיימת בחזית לרחוב הנביאים.

- שחזור מרפסת בקומה א' בבניין 1 בחזית אחורית – יש לשחזר על סמך צילומים היסטוריים ועל סמך תיק התיעוד מ-2009.

- יש לסמן מרפסת גג קיימת במרווח בין בניין 1 לבניין 2 ולא שטח עיקרי מרפסת גג מוצעת מעל בניין 1 – לא מקובל. יציאה למרפסת תחייב קוקיה ותחייב מעקה לגג. מדובר בשינויים משמעותיים במראה המבנים לשימור. ניתן לתכנן יציאה למרפסת הגג שבין מבנה 1 ומבנה 2.

8. חצר –

מוצעות חצרות מרוצפות. נדרש יותר גיבון ונטיעות. יש להציג תכנית פיתוח כתנאי להיתר.

9. מיגון –

אם יידרש מיגון, יש להציע חיבור למרחב המוגן של הבניין החדש.

10. תשתיות –

אין לפגוע במבנים לשימור. התשתיות לא יהיו בחזיתות המבנה או על הגגות.

11. יש להוסיף חתכים וחזיתות נוספים. יש לסמן שימור בסגול בתכניות, חתכים וחזיתות.

12. תנאים למתן היתר –

שיקום המבנה והתוספת יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף משמר בעל נסיון בשימור בפועל.

יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור

יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ולכלול חו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש.

יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.

יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.

החלטות הוועדה

הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים:

13. שימור המבנים –

- שער המתחם - יש לסמן לשימור גם את מבנה השער ההיסטורי. - שימור פנים המבנים - שימור המבנים והאלמנטים במתחם יהיה לשימור מחמיר. יש להוסיף בהוראות שימור הוראות לשימור פנים המבנה לרבות תקרות, חדרי מדרגות, ריצופים, גגות, שימור מפלסים מקוריים, פרטי בניין חיצוניים ופנימיים – פרטי אבן, כתובות וסמלים, נגרות, פרזול, ועוד. - חדרי מדרגות – יש לשמור על חדרי המדרגות המקוריים בבנין 3 ובבנין 2. יש לסמנם בנספח הבינוי ובהוראות. מיקום המעלית יקבע לפי פגיעה מינימלית בפנים המבנה – תקרות, רצפות, פתחים וכו'. - בור מים – יש להראות את שימור בור המים גם בחתכים. יש להראות את גובה בור המים, מפלסים ותקרת הקמרון. חיבור בור המים למסחר לא יפגע בבנין לשימור. נדרשת חו"ד מהנדס שימור לחפירה סביב בור המים ולפתיחת פתחים ומעברים. חו"ד מהנדס שימור תוגש כתנאי להיתר. - מפלסים – מפלסי קומת המרתף – בבניינים ההיסטוריים קיימת קומת מרתף. המפלס של רחבת הכניסה לבניין החדש הוגבה ביחס למפלס המקורי וקומות המרתף "נקברו". קומת המרתף של בנין 1 יוצאת אל חצר אנגלית צרה. יש להרחיב את החצר האנגלית ככל הניתן, לחשוף את החזית המקורית ולשקמה. גם המפלס של בנין 3 היה נמוך יותר ויש למצוא פתרון שיאפשר את חשיפת החזית ואיוורור הקומה בהתאם לפתחים המקוריים כפי שישוחזרו בתיק התיעוד. מפלסי הבניינים לשימור – אינם במפלס אחד. יש לשמור על המפלסים המקוריים ולמצוא פתרון אחר לנגישות. יש לסמן מפלסים ברורים בתכניות, חתכים וחזיתות. - יש לכלול הוראות ברורות לכל הנ"ל בהוראות התכנית. 14. תיק תיעוד – הוגש תיק תיעוד משנת 2009 שהוכן לפני הבנייה החדשה. יש להגיש עדכון שכולל את המבנים ששרדו/השתנו, את המבנה החדש ואת המפלסים החדשים. יש להגיש תיק תיעוד מלא כתנאי להיתר 15. גג רעפים מוצע – מבוקשת תוספת של קומת גג רעפים מעל בנין 3. המבנה המקורי לא כלל גג רעפים (ע"פ תצלום מ-1917). מכיוון שגג רעפים קיים בבניין אחר במתחם ומכיוון שהוא אופייני לבנייה באותה תקופה, לא נתגד להקמת גג רעפים. מדלפות הגג לא יהיו גבוהות מגובה גג בנין 1 הפונה לרחוב הנביאים. יש להראות חתכים הכוללים את כל המבנים והיחס ביניהם. יש לציין הוראות שיפועים וגבהים מקסימליים (4 שיפועים ולא יותר מ-30 מעלות). 16. חיזוק המבנה – הבנייה מעל מבנה 3 תהיה בנייה קלה על מנת שלא יידרש חיזוק למבנה. תנאי להיתר מותנה בבדיקה של מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים בדבר הצורך בחיזוק מבנים ע"פ תקן 413. לצורך הבדיקה יגיש מהנדס השימור דו"ח מפורט לבדיקת מחלקת השימור	

בעיריית ירושלים על מנת שיוחלט על שיטת חיזוק המבנה תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ובתוכו.

17. שימושים –

בבניינים לשימור – מסחר ומלונאות (ולא מגורים כפי שהוצע). בבור המים – שימוש כמרתף יין מקובל או כל שימוש אחר אשר מכניס קהל הינו מבורך

18. קו בניין – יש לסמן את קו הבניין רק באזור התוספת המבוקשת.

19. מרפסות –

- יש לסמן מרפסת זיז קיימת בחזית לרחוב הנביאים.
- שחזור מרפסת בקומה א' בבניין 1 בחזית אחורית – יש לשחזר על סמך צילומים היסטוריים ועל סמך תיק התיעוד מ-2009.
- יש לסמן מרפסת גג קיימת במרווח בין בניין 1 לבניין 2 ולא שטח עיקרי
- מרפסת גג מוצעת מעל בניין 1 – ניתן לבחון שימוש בגג אך אופן העליה אליו וההיבטים הפיזיים האדריכלים שלו יבחנו במחלקת השימור.

20. חצר –

מוצעות חצרות מרוצפות. נדרש יותר גינון ונטיעות. יש להציג תכנית פיתוח כתנאי להיתר.

21. מיגון –

אם יידרש מיגון, יש להציע חיבור למרחב המוגן של הבניין החדש.

22. תשתיות –

אין לפגוע במבנים לשימור. התשתיות לא יהיו בחזיתות המבנה או על הגגות.

23. יש להוסיף חתכים וחזיתות נוספים. יש לסמן שימור בסגול בתכניות, חתכים וחזיתות.

24. תנאים למתן היתר –

שיקום המבנה והתוספת יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף משמר בעל נסיון בשימור בפועל.

יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור

יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ולכלול חו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש.

יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.

יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.

רכזת ועדת השימור

יו"ר ועדת השימור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התאמת התוכנית לבינוי הקיים והמאושר.	מוצע ייעוד מגורים על מבנה לשימור.
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצע תמהיל שימושים.	
השפעות חברתיות:	מוצע שימור מבנה היסטורי	
תשתיות ותחבורה:	מוצעת הסדרת זיקת הנאה מדרך לחניה קיימת.	
סביבה ונוף:	שימור עצים בוגרים קיימים	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. אין לשנות את יעוד השצ"פ בתחום החלקה העירונית(105) ליעוד מסחרי. **שטח המבנה לשימור יוגדר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.** שאר השטח בחלקה 105 יישאר ביעוד שצ"פ. כל זאת בהתאם להסכם פשרה תאק 15-08-49609 השימוש שיעשה ע"י המבקשת (פנינת הנביאים ומלוא הדרו) **יהא בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 188 ב לחוק התכנון והבנייה.**
2. יש לקבל אישור אגף הנכסים וחתימתה על מסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית בין היתר לעניין סימון זכות מעבר לרכב בשצ"פ.
3. יש להזיז את המחסום לרכב הקיים על רחוב הנביאים בתחום השצ"פ ולהעביר אותו לשטח הפרטי כדי לא להפריע למרחב הציבורי והרציפות שלו.
4. חיזוק המבנה –הבנייה מעל מבנה 3 תהיה בנייה קלה על מנת שלא יידרש חיזוק למבנה. תנאי להיתר מותנה בבדיקה של מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים בדבר הצורך בחיזוק מבנים ע"פ תקן 413. לצורך הבדיקה יגיש מהנדס השימור דו"ח מפורט לבדיקת מחלקת השימור בעיריית ירושלים על מנת שיוחלט על שיטת חיזוק המבנה תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ובתוכו.
5. גג רעפים מוצע –מדלפות הגג לא יהיו גבוהות מגובה גג בנין 1 הפונה לרחוב הנביאים. יש להראות חתכים הכוללים את כל המבנים והיחס ביניהם. יש לציין הוראות שיפועים וגבהים מקסימליים (4 שיפועים ולא יותר מ-30 מעלות).

6. קו בניין – יש לסמן את קו הבניין בהתאם לבניינים הקיימים תוך הפרדה של קוו בנין מעל ומתחת לקרקע.

7. חצר – מוצעות חצרות מרוצפות. יש להציע שטחים מגוננים משמעותיים בשטח החצרות שבין המבנים ובשצ"פ.

8. עצים- יש לקבוע הוראות בדבר עצים לשימור ושתילת עצים בוגרים. בתשריט בחזית הדרום מזרחית מסומן עץ לשימור, אשר לא קיים בפועל עקב חפירת קומת מרתף קיימת, נדרש להציע שתילה 4 עצים בוגרים ושימור עץ בוגר המסומן בתשריט בחזית המערבית. את העצים הבוגרים החדשים יש לשתול בחצר שבין הבניין ההיסטורי לבין הבינוי החדש, היכן שקרקע טבעית מאפשרת. (מצורפת סקיצה מטב – בחו"ד)



9. יש להציג תכנית פיתוח כתנאי להיתר בתאום מול אדריכל העיר.

10. מפלסי הבניינים לשימור – אינם במפלס אחד. יש לשמור על המפלסים המקוריים ולמצוא פתרון אחר לנגישות.

11. שימור המבנים :

א. שער המתחם - יש לסמן לשימור גם את מבנה השער ההיסטורי.

ב. שימור פנים המבנים - שימור המבנים והאלמנטים במתחם יהיה לשימור מחמיר. יש להוסיף בהוראות שימור הוראות לשימור פנים המבנה לרבות תקרות, חדרי מדרגות, ריצופים, גגות, שימור מפלסים מקוריים, פרטי בניין חיצוניים ופנימיים – פרטי אבן, כתובות וסמלים, נגרות, פרזול, ועוד.

ג. חדרי מדרגות – יש לשמור על חדרי המדרגות המקוריים בבנין 3 ובבנין 2. יש לסמנם

בנספח הבינוי ובהוראות. מיקום המעלית יקבע לפי פגיעה מינימלית בפנים המבנה – תקרות, רצפות, פתחים וכו'.

ד. בור מים – יש להראות את שימור בור המים גם בחתכים. יש להראות את גובה בור המים, מפלסים ותקרת הקמרון. חיבור בור המים למסחר לא יפגע בבנין לשימור. נדרשת חו"ד מהנדס שימור לחפירה סביב בור המים ולפתיחת פתחים ומעברים. חו"ד מהנדס שימור תוגש כתנאי להיתר.

ה. מפלסים -מפלסי קומת המרתף – בבניינים ההיסטוריים קיימת קומת מרתף. המפלס של רחבת הכניסה לבניין החדש הוגבהה ביחס למפלס המקורי וקומות המרתף "נקברו". קומת המרתף של בנין 1 יוצאת אל חצר אנגלית צרה. יש להרחיב את החצר האנגלית, לחשוף את החזית המקורית ולשקמה. גם המפלס של בנין 3 היה נמוך יותר ויש למצוא פתרון שיאפשר את חשיפת החזית ואיוורור הקומה בהתאם לפתחים המקוריים כפי שישוחזרו בתיק התיעוד.

12. תיק תיעוד –הוגש תיק תיעוד משנת 2009 שהוכן לפני הבנייה החדשה. יש להגיש עדכון שכולל את המבנים ששרדו/השתנו, את המבנה החדש ואת המפלסים החדשים. יש להגיש תיק תיעוד מלא כתנאי להיתר.

13. מרפסות – יש לסמן מרפסת זיז קיימת בחזית לרחוב הנביאים. שחזור מרפסת בקומה א' בבנין 1 בחזית אחורית – יש לשחזר על סמך צילומים היסטוריים ועל סמך תיק התיעוד מ-2009. יש לסמן מרפסת גג קיימת במרווח בין אגף בניין מזרחי (1 בתיק התיעוד)- לבניין דרומי – הניצב (2 בתיק התיעוד) ולא שטח עיקרי. מרפסת גג מוצעת מעל בנין 1 – לא מקובל. לא תותר יציאה למרפסת אשר תחייב קוקיה ותחייב מעקה לגג. מדובר בשינויים משמעותיים במראה המבנים לשימור.

14. תשתיות – אין לפגוע במבנים לשימור. התשתיות לא יהיו בחזיתות המבנה או על הגגות.

15. תנאים למתן היתר :

א. שיקום המבנה והתוספת יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף משמר בעל נסיון בשימור בפועל.

ב. יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור.

ג. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ולכלול חו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש.

ד. יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.

ה. יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.

16. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

17. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה

- להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
18. יש לקבוע בהוראות התכנית 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".
19. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות; איכות הסביבה.
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, חלקה 106, 100 בגוש 30050.
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 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. יש לתקן בטבלה 5 את תאי השטח ל-1 - ו- בהתאם לתשריט 2, בנוסף יש לתקן שטח מגרש לגודל מצב מוצע ולא מצב מאושר.
2. יש לתקן בטבלה 5 את סך הכל חישוב השטחים – המספר המופיע בסה"כ לא תואם את חישוב השטחים שלפניו.
3. יש לסמן מפלסים ברורים בתכניות, חתכים וחזיתות.
4. יש לתקן בנספח הבינוי את מספור תאי השטח ולהתאימם לתשריט ולטבלה 5. תאי השטח בנספח הבינוי לא ממוספרים בהתאמה לתשריט וטבלה 5.
5. יש להוסיף חתכים וחזיתות נוספים. יש לסמן שימור בסגול בתכניות, חתכים וחזיתות.
6. יש לתקן קווי בניין בתשריט ובנספח הבינוי עבור המבנה לשימור: יש לסמן את קו הבניין על גבי הקונטור לבניין
7. יש לתקן קווי בניין במבנה החדש: יש לסמן קו בניין תת"ק וקו בניין כללי וקו בניין עבור המרפסות.

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1322684
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אבו זהריה עבד אלמגיד רשיד עבד
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	25/06/2024
כתובת	ג'סר א נוסף , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30607	3	בן

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

מטרת התכנית:

הקמת שני מבני מגורים עם חזית מסחרית, בני 7-10 קומות, והפרשת קרקע לשטח ציבורי פתוח ושביל.

הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד מ - אזור מגורים 1 מיוחד, אזור מסחרי מיוחד ודרך מאושרת ל - מגורים ומסחר, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שביל ושטח ציבורי פתוח.
- קביעת הוראות להקמת שני מבני מגורים עם חזית מסחרית, מעל חניון משותף.
- הפרשת קרקע לצרכי ציבור עבור שטח ציבורי פתוח, שביל והרחבת דרך וקביעת הוראות לפיתוחם.
- קביעת שטחי בנייה כוללים ל - 9,195 מ"ר:
 - בתא שטח 1 - 3,083 מ"ר (מעל הקרקע: 2,271 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 490 מ"ר שטחים עיקריים למסחר, 322 מ"ר שטחי שירות למגורים). בנוסף, 276 מ"ר שטחי מרפסות.
 - בתא שטח 2 - 1,692 מ"ר (מעל הקרקע: 1,141 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 392 מ"ר שטחים עיקריים למסחר, 159 מ"ר שטחי שירות למגורים). בנוסף, 132 מ"ר שטחי מרפסות.
 - שטחי שירות בתת הקרקע לחניה משותפת לשני תאי השטח - 4,420 מ"ר.
- קביעת מספר קומות ל - 10 קומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 1 (קומת מסחר כפולה) ו - 7 קומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 2.
- קביעת מספר יח"ד המירבי ל - 34 יח"ד (23 יח"ד בתא שטח 1 ו - 11 יח"ד בתא שטח 2).
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

10. קביעת הוראות בגין בינוי וגדרות להריסה.
11. קביעת הוראות בגין זכות מעבר לרכב בשטח ציבורי פתוח וזכות מעבר רגלי בשביל.
12. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
13. קביעת הוראות לעצים לעקירה.

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		364.31	14.47		
דרך מוצעת		13.08	0.52		
מגורים ומסחר	34	1,497.53	59.49	4,775	ת"ש 1, 10 קומות מעל הכניסה הקובעת - 3,083 מ"ר מרביים, 320% בניה מירבי. ת"ש 2 על דרך רמאללה, 7 קומות מעל הכניסה הקובעת - 1,533 מ"ר מרביים, 316% בניה מרביים.
שטח ציבורי פתוח		452.74	17.98		
שביל		189.79	7.54		
סה"כ	34	2,517.45	100		
תיאור המצב הקיים					
מגרש ריק מבינוי. קיימים חמישה מבנים יבילים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3458 משנת 1997 – קבעה את המגרש בייעודים אזור מגורים 1 מיוחד, אזור מסחרי מיוחד ודרך מאושרת. בשטח לאזור מגורים 1 מיוחד, אחוזי הבניה המירביים יהיו 75% משטח המגרש נטו. מספר יח"ד במגרש לא יעלה על 6 יח"ד לדונם מגורים נטו. מספר קומות מירבי יהא 3 קומות. קווי בניין יהיו: קדמי 6 מ', צדדים 4 מ', אחורי 5 מ'. בשטח לאזור מסחרי מיוחד, אחוזי הבניה המירביים יהיו 100% משטח המגרש נטו. במגרשים שבהם תיבנה חניה תת קרקעית בהתאם לתקן (על דרך רמאללה) תינתן תוספת אחוזי בניה של 20% משטח המגרש נטו. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות, למעט מגרשים בהם יותרו אחוזי בניה של 120%, בהם תותר תוספת קומה חמישית. קווי הבניין הצדדיים יהיו אפס עד לעומק של 15 מ' מחזית קדמית של הבניין ועד לדרך רמאללה. מעבר למידה זו, קווי הבניין יהיו 4 מ' מגבול המגרש. במגרש אשר לצדו מגרש ובו קיים בניין, יותר קו בניין אפס באותו צד רק אם המרחק מן הבניין המוצב והבניין הקיים במגרש השכן לא יפחת מ- 4 מ'.					

השימושים המותרים יהיו בקומת הקרקע מסחר במפלס דרך רמאללה בחזית המגרש. בקומה שמעל יותר שימוש מעורב למשרדים ומגורים, בכניסות נפרדות. בקומות שלישית ורביעית בתי מלון, משרדים ומגורים. סה"כ השטח למגורים לא יעלה על 70% משטח קומות 2-4.			
החזית הפונה לדרך רמאללה – תיבנה קולונדה בעומק 3.6 מ', מעבר מקורה עם זכות מעבר לציבור. הקומות שמעליה יבנו בנסיגה.			
תכנית 7460 משנת 2007 -			
יעוד הקרקע בשולי המגרש דרך מאושרת.			
היתרים:			
ל"ר			
עבירות בניה:			
ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לז. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות.			
לח. תכנית האב לבית חנינה ושועפט קבעה את שטח המגרש בייעוד מגורים ד' עם הנחיות מיוחדות – אזור שימושים מעורבים, מוקד לבינוי גבוה עד 18 קומות. במגרשים 2-4 דונם ניתן לבנות בהיקף 320% עד 10 קומות ולהפריש 30% לצרכי ציבור, 45% תכסית.			
לט. תקן חנייה עירוני – בינוי.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	מוצעים: שצ"פ בשטח 452.74 מ"ר שמהווה 18% משטח התכנית. שביל בשטח 190 מ"ר שמהווה 7.5% משטח התכנית.
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	דרך מוצעת		מוצעת הרחבת דרך בשטח של 13 מ"ר, המהווה 0.5% משטח התכנית.
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
			הרשות הארצית

לא התקבל	לכבאות והצלה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות מונה תדפיס תשריט 5 הקמת בניינים חדשים למסחר ומגורים בשכ' בית חנינה ירושלים בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30607/3 היקף שטח ביעוד ציבורי במצב מאושר ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית 530 מ"ר ובמצב מוצע 763.5 מ"ר הערות הנכסים 1. סוג/ היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחוו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. 2. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי חלוקה ורישום כמפורט מטה: תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 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
	רשות העתיקות -

אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1322684 – שכ' בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת אחוזי בנייה והפרשת שטח בנוי לצורכי ציבור, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מסחרי מיוחד ומגורים 1 מיוחד שנקבעו בתכנית 3458א למגורים ומסחר, מגורים, מזרח ומסדות ציבור, שביל ודרך מוצעת. התכנית חלה על חלקה 3 בגוש 30607, מדובר בגוש לא מוסדר הנמצא בהליכי הסדר. 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. 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: - בגוש 30607 קיימת מפת גוש ירדנית הקבעה את גבולות חלקה 3. - בחלקה 217 הגובלת מערבית לחלקה 3 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2752/2023 הכשרה לרישום מתאריך 02/2024. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות במפת הגוש והתצ"רים הנ"ל. 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.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת	לא התקבל

כבישים ומדרכות	
גוש: 30607, חלקה: 3 שטח התכנית: 2.544 דונם מצב סטטוטורי: 3458א מצב מאושר: ע"פ תכנית 3458א, ייעודי הקרקע במגרש הם "מגורים 1 מיוחד" (1,240 מ"ר), "אזור מסחרי מיוחד" (774 מ"ר), ו-"דרך מאושרת" (530 מ"ר). זכויות בנייה ב-"מגורים 1 מיוחד" הם 75% וב-"אזור מסחרי מיוחד" הם 100%. סה"כ ניתן לבנות 1,704 מ"ר שטחי בנייה מרביים. מצב קיים: בשטח התכנית קיים מגרש ריק מבינוי, אך משמש כמקום אחסנה לחומרי בנייה. בחלק המגרש בייעוד "דרך מאושרת" יש כיום עבודות סלילה. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ-"מגורים 1 מיוחד" ו-"מסחרי מיוחד" ל-"מגורים ומסחר" ו-"מגורים, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור". התכנית מציעה הקמת 2 בניינים חדשים עד 8 קומות מעל הכניסה הקובעת שיכללו 33 יח"ד חדשות. סך שטחי הבנייה המרביים בתכנית הם 5,767 מ"ר שהם 4,063 מ"ר מעבר למאושר. בנוסף, מוצע שביל בחלק הצפוני של התכנית שחוצה את המגרש ממזרח למערב ומשמש מעבר לכלי רכב לחניון תת-קרקעי. התכנית כוללת הפרשת שטח מבונה בגודל 253 מ"ר לצרכי רווחה, קהילה, וחברה. סה"כ 33 יח"ד קביעת מספר הקומות המרבי ל-8 קומות מעל הכניסה הקובעת תוספת של 4,063 מ"ר שטחי בנייה מרביים מעבר למאושר הפרשה ציבורית בגודל 253 מ"ר רקע כללי: לשכונות בית חנינא ושועפאט נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד אמור להכפיל את עצמו ומספר התושבים צפוי לגדול בשליש עד לכדי 99,600 תושבים. כתוצאה, הביקוש לשירותי ציבור יגדל באופן משמעותי ובעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים גדולים לבתי ספר, מגרשים למעונות יום ומגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: יש להפריש שצ"פ בגודל 600 מ"ר (30%) על רחוב גסר א נסף בהתאם למדיניות תכנית האב לבית חנינא עבור מגרשים בגודל מעל 2 דונם. יש להעביר את השביל לחלק הדרומי של התכנית ולהציע כניסה לחניון מהדרך המאושרת שמשמשת כיום כדרך כניסה למגרשים. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים,	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

ובניהם 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. אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת, בכפוף לסעיפים הנ"ל.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
הנדון: חוות דעת של יחידת ה-GIS לתכנית מס' 1322684 - הקמת בנינים חדשים למסחר ומגורים בשכ בית חנינה-ירושלים. להלן חוות הדעת: גבול תוכנית 1322684 לא תואם את גבולות המגרשים לפי תוכנית מאושרת במקום 3458 א. ישנה סטייה של הגבול בחלק המזרחי של התוכנית ובחלק הצפוני. יש לתקן את גבולות התוכנית 1322684 כך שיתאימו לגבולות תבע 3458 א.	יחידת ממג באגף בתכנון
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית תואמת את המדיניות לעניין אחוזי הבניה וגובה קומות.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	התכנית מציעה שטחי מסחר בהיקף של 882 מ"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	התכנית מציעה שצ"פ	מוצעת רמפה לחניה על חשבון השצ"פ.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תותר הקמה של מבנים עד 10 קומות מעל הקרקע, ב – 320% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע. בהתאם למדיניות לשכונה, שיעור הפרשה בקרקע לצרכי ציבור יעמוד על 30% מינימום.
2. קו הבניין לדרך רמאללה יקבע בקו אפס. קו בניין לחזיתות המסחריות לכוון שצ"פ ושביל יהיה אפס. ניתן להציע נסיגה בבינוי עבור קומות המגורים.
3. התכנית מציעה שצ"פ בחלק המערבי של המגרש בשטח 452.74 מ"ר בצד המערבי של המגרש, בצד של רחוב ג'סר א-נוצ'ף. בחלק הצפוני של השצ"פ מוצעת זכות מעבר לכלי רכב כגישה לחניון התת קרקעי. בפועל חלק זה של השצ"פ מהווה רמפת כניסה לחניה, דבר שאינו מקובל. יש לבטל סימון זכות מעבר לרכב בתחום השצ"פ. יש להסיט את הכניסה לחניון אל הדרך המאושרת מדרום, או לחלופין להגדיל את שטח השצ"פ על חשבון תא השטח המיועד למגורים ומסחר.
4. מוצע שביל להולכי רגל שמחבר בין דרך רמאללה לרחוב ג'סר א-נוצ'ף, בחלק הדרומי של המגרש. קיימת צומת כ – 50 מטר צפונית מהמגרש המחברת בין דרך רמאללה לג'סר א-נוצ'ף. בנוסף לכך, השביל אינו נגיש ומתוכנן בו גרם מדרגות כדי להתגבר על הפרש הטופוגרפיה בין הרחובות, ולא מתחבר לשצ"פ או למסחר באופן רציף. ניתן להציע שביל במיקום זה, אך יש לחבר אותו עם השטח הציבורי הפתוח והמסחר באופן שתהיה בו תועלת. אין צורך לסמן זכות מעבר רגלי בשביל שמיועד להולכי רגל ויש לבטל את הסימון.
5. במסגרת התכנית מסומנים בתשריט קווי בניין שלא בהתאמה לבינוי המוצע. יש לתקן את קווי הבניין בתשריט בהתאם לבינוי שיוצע.
6. במסגרת התכנית מוצע חניון תת קרקעי משותף לשני תאי השטח. יש לקבוע בהוראות התכנית הוראות לעניין החניון המשותף ואפשרות למעבר מתא שטח 1 לחניה בתא שטח 2. יש לקבוע שלביות ביצוע באופן שהקמת החניות תהיה בשלב הראשון ובהינף אחד, על מנת לאפשר הקמת כל בניין בהמשך בנפרד.
7. בתכניות הקומות וחתך א-א, מוצעות דירות בת"ש 2 עם מרפסות / חצר בצד המזרחי, מתחת למפלס הרחוב ולמסחר המוצע בדרך רמאללה. כמו כן, מוצעות חצרות בצמוד לקיר תמך ומתחת למפלס הרחוב בכ – 7 מ'. כל הבינוי בצד המזרחי בתא שטח 2 יוצע בקו אפס ולא יוצעו חצרות מתחת למסחר בדרך רמאללה.
8. תכסית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.

9. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
10. מוצע בינוי עם הרבה נסיגות בין הקומות שמייצר חזיתות שאינן אחידות. יש לתכנן את המבנים בקו רציף לכל הקומות. ניתן לקבוע קו בניין עבור קומות המסחר ונסיגה בקומות המגורים. ראו חתך ג-ג, חזית מערבית. יש לסמן את קו הבניין בהתאמה על גבי התכנית ולהציע תכנון מסודר.
11. מוצעת קומת מסחר כפולה בגובה של 5.85 מ'. יש לציין בהוראות התכנית ומתחת לטבלת זכויות והוראות בניה את גובה הקומה המוצעת למסחר ובהתאם להמחיות המרחביות..
12. יש להציג הפרדה בין הכניסות למסחר והמגורים.
13. מוצעות חזיתות בשילוב של כמה סוגי חומרים, גודל אבן, חלונות בצורה ועיצוב שונה בין הקומות. ראו חזית צפונית. היות ומדובר בבניין על דרך רמאללה, יש לתאם בשלב היתר הבניה את עיצוב המבנים והחזיתות המסחריות מול אדריכל העיר.
14. יש להציג כניסות נגישות ובלי מדרגות לכל הבניינים המוצעים בתכנית.
15. חניה תוצע בתחום המגרש ובתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטייה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. יש לקבל אישור אגף תושיה לחניה המוצעת בתכנית, לרבות כניסה ויציאה מהחניון וחיבור לדרכים קיימות ומאושרות.
16. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
17. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
18. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
19. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
20. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.
21. יש לציין על גבי התכנית אילו מחסנים שייכים למסחר ואילו למגורים.
22. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
23. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.
24. 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.
25. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית המבנה הפונה לרחובות הראשיים,

לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.

26. 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.

27. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

28. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.

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

30. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34.

31. יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים הללו:

א. 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.

ב. הפקעה

1. 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.

32. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.

33. לפי בדיקה של מחלקת GIS, ישנה סטייה של גבול התכנית בחלק המזרחי ובחלק הצפוני. יש לתקן את גבולות התוכנית כך שיתאימו לגבולות המגרשים בתכנית 3458 א.

34. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, אגף תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף שפ"ע בבישים, שפ"ע עצים, איכות הסביבה.

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

36. 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.

37. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם, אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תושייה, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון ויחידת ממ"ג באגף התכנון.

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:

38. סעיף 1.6 יש להוסיף תכנית 7460. יחס החלפה.

39. סעיף 1.7 - להשלים נתונים.

40. טבלה 5 – יש להציג שטח החניה המשותפת במקום אחד. שטחי השירות בתת הקרקע לא כפולים.

41. טבלה 5 – יש להוסיף שורה המסכמת את השטחים.

42. טבלה 5 – יש לציין מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת.

תשריט מצב מוצע:

43. יש לסמן קו בניין על פי קונטור הבניין ובהתאם לנספח הבינוי ולציין את המרחק מגבול המגרש.

נספח בינוי:

44. יש לסמן קו בניין על פי קונטור הבניין.

45. תכנית הפיתוח צריכה להציג את קומת הקרקע המתחברת עם הרחוב ולא להציג את גגות הבניינים, יש לתקן.

46. יש לסמן את הכניסה לבניין בתא שטח 2.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1204643
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	גרבייה שלום
עורך התכנית:	פרוס קרלוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/05/2024
כתובת	יפו 93 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30074	48	לא
30074	55	לא
30050	87	לא
30074	46	לא
30074	47	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 31 תשריט 18

התכנית מציעה שימור חלקי, הריסת חלקי בינוי היסטוריים ותוספת קומות כדלקמן:

1. שינוי ייעוד מאזור מסחר מגורים ודרך למגורים ומסחר
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל-4,595 מ"ר מירבי (מתוכם 3877 מ"ר עיקרי ו718 מ"ר שרות), המהווים 930% מירבי
3. הגדלת מס' קומות מ-8 ל-11
4. הגדלת מס' יח"ד מ-58 ל-69
5. קביעת קווי בניין מרביין חדשים
6. קביעת הוראות הריסה ובינוי
7. קביעת הוראות שימור
8. קביעת שלביות ביצוע

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

מגורים ומסחר	69	494	91.14	4,595	930% מירבי
שביל		44.14	8.86		
סה"כ	69	498.28	100	4595	930% מירבי
תיאור המצב הקיים					
שני בתים דו קומתיים צמודים, שהיו חלק ממתחם כי"ח ההיסטורי שנבנה בסוף המאה ה-19. מתחם כי"ח כלל מבנים רבים - בית ספר לבנים, בית ספר לבנות, סדנאות ומגורי סגל. מהמתחם נותר כיום רק בית הספר לבנות ו-2 הבניינים הנדונים וזאת לאחר ששאר המבנים נהרסו בשנות ה-70 של המאה ה-20 עבור הקמת מרכז כלל ובשנות ה-90 עבור בניין חלונות ירושלים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1680 משנת 1972 – הרחבת דרך יפו. 2 הבניינים באזור ההרחבה - להריסה. תכנית 57א' משנת 1973 (מרכז כלל) מסמנת את מתחם כי"ח להריסה לרבות 2 הבניינים הנדונים (ששרדו). תכנית 370825 משנת 2019 – תוספת 6 קומות מעל 2 קומות לשימור ו-2 קומות מרתף. 2 המבנים מסומנים לשימור.					
היתרים: לא אותרו					
עבירות בניה: לא אותרו					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
עיר היסטורית, שימור סטטוטורי, תב"ע 370825, כרטסת 2762, מבן מיוחד, חלק ממתחם כי"ח ההיסטורי.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
מ. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור המע"ר עפ"י מתאר 2000 מא. התייחסות לתכנית הבנייה - מע"ר 8 עד 10 קומות מב. תכנית שכונתית – מרכז העיר - במגרש זה מדיניות רק"ל מג. תקן חנייה עירוני – תקן המע"ר					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
אזור פתוח עירוני, אזור מוטה תחבורה ציבורית ואזור מטרופוליני, תואם לתמ"מ 30/1					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		ל"ר			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת		ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	לא				

מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	כן	לא	נדרשת הפרשה מבונה של דירה/ות בגודל 200 מ"ר

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1204643 – רח' יפו 95-93, מרכז העיר כללי - מדובר בתכנית המבקשת הוספת קומות וזכויות בנייה בהתאם למדיניות התקפה באזור זה. התכנית חלה על חלקות 47-48 בגוש 30074, מדובר בגוש שומה. גוש 30074 נמצא כרגע בהליכי הסדר כחלק מגוש חדש 31794 ולו מפה מוקדמת. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש להוסיף/לתקן לתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לתקן את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. 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 30074 קיימת מפת גוש שומה. - בחלקה 47 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2008/2023 הכשרה לרישום מתאריך 11/2023. - בחלקות 47 ו-48 קיימת תצ"ר מס' אליפה 861/2005 הכשרה לרישום מתאריך 08.01.2006. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
תאריך 13.6.2024 סוג דיון ועדה לשימור מספר וועדה 4 מספר תיק שימור 6231	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

סמכות	
וועדה מחוזית	
איש קשר במחלקת השימור	
אדר' אביגיל בן שמחון	
עיקרי התכנית ומטרותיה:	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
עיר היסטורית	
שימור סטטוטורי	
תב"ע 370825	
כרטסת	
2762	
מבן מיוחד	
חלק ממתחם כי"ח ההיסטורי	
תכנית מבוקשת:	
תכנית לתוספת בינוי של שתי קומות וקומה חלקית עליונה ותוספת זכויות מעבר למה שאושר בתכנית 370825 ב-2019 הכוללת 8 קומות ושתי קומות מרתף בששתי הקומות הראשונות כוללות 2 מבנים לשימור. השימושים בתכנית הם מסחר ומגורים.	
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:	
תכנית מתאר 62 משנת 1959 – אזור מסחרי.	
תכנית 1680 משנת 1972 – הרחבת דרך יפו. 2 הבניינים באזור ההרחבה - להריסה.	
תכנית 57א' משנת 1973 (מרכז כלל) מסמנת את מתחם כי"ח להריסה לרבות 2 הבניינים הנדונים (ששרדו).	
תכנית 370825 משנת 2019 – תוספת 6 קומות מעל 2 קומות לשימור ו-2 קומות מרתף. 2 המבנים מסומנים לשימור.	
היתרים:אין	

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

מדיניות רח' יפו על ציר רק"ל – 8-10 קומות.

תיאור המצב הקיים:

שני בתים דו קומתיים צמודים, שהיו חלק ממתחם כי"ח ההיסטורי שנבנה בסוף המאה ה-19. מתחם כי"ח כלל מבנים רבים - בית ספר לבנים, בית ספר לבנות, סדנאות ומגורי סגל. מהמתחם נותר כיום רק בית הספר לבנות ו-2 הבניינים הנדונים וזאת לאחר ששאר המבנים נהרסו בשנות ה-70 של המאה ה-20 עבור הקמת מרכז כלל ובשנות ה-90 עבור בניין חלונות ירושלים.

2 המבנים שימשו למסחר בקומת הקרקע ומגורי סגל בית הספר בקומה השנייה. הם היו חלק ממבן של מבנים טוריים ששימשו כמגורי סגל שפנו בחלקם לרחוב יפו ובחלקם לאורך חומת המתחם המזרחית

החזית הראשית של שני המבנים פונה לרחוב יפו וכוללת חנויות שקירותיהם נפרצו עבור ויטרינות והרחבת פתחים וקומה א' מרשימה הכוללת שלישיות פתחים מקושטים ומרפסות זיז.

החזית המזרחית פונה לסמטת משיח בורוכוב המחברת את רחוב יפו ואגריפס דרך בית היתומים הספרדי.

החזית האחורית פונה לבית היתומים הספרדי. בחזית זו קיימת כניסה לחצר ולקומה השנייה.

החזית המערבית פונה לרחבת מרכז כלל וכוללת קיר מאסיבי ששרד ממבנה סגל אחר שנהרס. בצמוד לחזית מערבית קיים מעבר הולכי רגל נוסף בין אגריפס ויפו.

המבנה כולל קמרונות צולבים בקומת הקרקע, חצר פנימית אופיינית בה מדרגות לקומה א' שנישאות ע"ג קמרונות.

וועדת שימור:

החלטות קודמות בוועדת שימור: תב"ע 370825

תאריך הדיון

המלצה לוועדת שימור

26.2.17 – שובץ לוועדת שימור אך לא נידון.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

התכנית הקודמת 370825 משנת 2019 אושרה ללא תיאום עם מחלקת שימור, ללא סיור וללא דיון בוועדת שימור. כמו כן, לא התקיים דיון בוועדה מקומית (פרט לדיון מאוחר לאישור הצטרפות העירייה לבקשה ודיון בהתנגדויות). **בהחלטת וועדה מקומית בדיון בהתנגדויות**

נכתב:

להמליץ לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין כי הבינוי המוצע קרוב לבניין כלל- קיימות מעט סתירות בין תיק התיעוד לבין נספח הבינוי, התוכנית לא ערוכה תכנונית ומקצועית כמו שצריך, וכמו כן, **התוכנית לא נידונה מעולם בוועדה המקומית (למעט דיון מאוחר לאישור הצטרפות העירייה) ו/או בוועדת השימור העירונית**. תנאי להמשך קידום התוכנית, התלוי בהסכמת העירייה להיות מגישה, יהיה קבלת החלטת וועדת השימור העירונית בדבר אופן השימור ואופי הבינוי הנדרש לפי המפורט להלן-

הבינוי ההיסטורי מורכב מאגף צפוני על רחוב יפו (מסחר בקומת קרקע ומגורים מעל) אגף מזרחי על סמטא צרה (המפרידה בין חלקה 47 לחלקה 46), חצר מרכזית (במימדים של 11.5*5.3) ואגף מערבי על הכיכר של בניין כלל. בנוסף קיימת ה"שארית" הנ"ל. לפי תיק התיעוד נראה ש(לפחות היסטורית אם לא כיום) רוב הבינוי בקומת הקרקע הוא בקמרונות. הבינוי המוצע בגרסה המופקדת (שכאמור, לא תואם ו/או אושר ע"י וועדה מקומית ווועדת השימור העירונית) מציע שימור של האגף הצפוני והמזרחי בקומת הקרקע, שמירת חזיתות בלבד באגף הצפוני והמזרחי בקומה א', הריסה מלאה של האגף המערבי, "שמירת" החצר בקומות הקיימות, ובינוי של כמעט 100% תכנית בקומות החדשות (כולל מעל החצר, שבכך למעשה היא לא תישאר בחצר אלא כמעין מבואה בחלל גובה כפול). הבינוי הזה לא מקובל מכיוון שהוא עמוס מאוד, לא מתחשב בסביבתו המיידית ובקרבה למבנים, פוגע בחצר הקיימת ובערכים שימוריים של מרקמים היסטוריים.

יש לשנות הבינוי האופן הבא- ניכר שהאגף המערבי ראוי לשימור, ויש לשמר בקומות הקיימות. **יש לשמור על החצר פתוחה לשמיים. הבינוי בקומות החדשות יהיה אך ורק על גבי האגף הצפוני והאגף המזרחי**, גם משיקולי שימור החצר וגם משיקולי שמירת מרחק סביר מבניין "חלון לירושלים" הקיים. בשל כך, תכנית הבינוי הקומתית מצטמצמת באופן משמעותי, ויש להנמיך הבניין בהתאם ל- 6 קומות באגף המזרחי, הותרת החצר על כנה ללא בינוי מעל והאגף המערבי יוותר בגובה של 2 קומות פתונות המיגון יהיו באמצעות ממ"ק, שבמידת הצורך (משיקולי שימור קמרונות בקומות ההיסטוריות) יהיה חדר מחוזק מבחינה אדריכלית והנדסית. תוספת קומות תת-קרקעיות לשטחי שירות לאחסנה/מתקנים ו/או שטחים עיקריים להרחבת חנויות ממפלס הרחוב (לא למגורים או שטחים עיקריים מנותקים מהרחוב) אפשרית מתחת לכל השטחים המבונים בכפוף להחלטת וועדת שימור בנידון. ניתן להציע מרפסות לתוך שטח החצר.

לאחר שערכנו סיור עם מחלקת תכנון העיר ונציגי היזם, ונוכחנו בערכיות הגבוהה של המבנים והחצר ושל פרטי בניין יחודיים, נמליץ לאשר את תוספת הקומות המוצעת אם יבוטלו הריסת החצר ובור המים, הריסת קומה א' והריסת מבנה קמרונות בחצר שסומן לפירוק ושחזור. במידה ותוגש תכנית מתאימה, יהיה ניתן לבחון את תוספת הקומות המוצעת. להלן פירוט הדרישות לתיקון התכנית:

1. תיקון תשריט –

- א. יש לסמן את המבנה לשימור (סומן גם בתכנית קודמת).
- ב. יש להפריד בין קו הבניין לקו בניין תת קרקעי. יש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי כך שלא תהיה חפירה מתחת לחללי הקמרונות ולא מתחת לחצר ולא על חשבון בור המים.
- ג. יש לסמן את העצים שסומנו לשימור בתשריט המאושר ועץ בחצר.

2. תיקון נספח בינוי:

- א. חצר פנימית – אין להרוס את החצר ואת בור המים שתחתיה. מדובר בחצר ירושלמית קסומה המהווה את לב המתחם, שנשמרה באופן אותנטי ומוקפת

חומה ומגורים סביבה. החצר כוללת ריצוף אבן וככל הנראה בור מים. המדרגות נבנו מחדש. בתב"ע קודמת הופיעה החצר להריסה ולשחזור כחלל כפול מקורה ע"י הקומות החדשות. גם המעט הזה מוצע לביטול בתכנית העדכנית.

לצורך שימור החצר יש לבטל את החפירה מתחת לחצר. יש לשמור את החומה ופתח הכניסה המקושת, יש לשמור על בור המים (רצוי להשמישו לפונקציה ציבורית או סמי-ציבורית), יש לשמור את מהלך המדרגות החיצוניות (ניתן להחליפן במדרגות אבן), יש לשמור על המרפסות הפונות אל החצר, יש לשמור על הצמחיה, אין לקרות את החצר. אין לאשר את המרפסת המוצעת בקומה א' במיקום הכניסה לחצר.

כמו כן, יש להוסיף חתכים שעוברים דרך החצר וחזיתות פנימיות.

ב. שימור האגף המזרחי – מדובר במבנה קמרונות משלב הבניה המקורי (-1866 1888). בתכנית קודמת הוצע לפרק ולשחזר את הקמרונות. בסיוור נוכחנו שהקמרונות הקיימים לא ניתנים לשחזור באופן שיהיה נאמן לאופיים המיוחד ולטכנולוגיית הבניה. כמו כן, בתוך המבנה קיים תנור שארובתו עולה דרך הקיר אל הקומה השניה דרך תנור נוסף ופרטים ייחודיים נוספים.

ג. שימור קומה א' – מסומנת להריסה פרט לחזיתות. הקומה ההיסטורית כוללת שלל פרטים ייחודיים שלא ניתן יהיה לשמור אם לא יהיה שימור מלא של הקומה. הריסת הקירות הפנימיים, והמרפסות ואיתם הנישות, הפתחים, התנור ופרטי הבניין יפגעו בערכי השימור הגבוהים של הקומה. הפרטים כוללים נגרות, פרזול, מרפסות, פרטי אבן, ריצופים, נישות ועוד.

ד. מיקום מדרגות – יש למצוא מיקום שלא יפגע בקמרונות לשימור או בחצר. מערכת התנועה במבנה – חדר מדרגות ומעלית יהיו בחללים ללא קמרונות בצפון-מערב החלקה.

ה. מרחבים מוגנים – מכיוון שקומת הקרקע כוללת ברובה חללי קמרונות, המרחבים המוגנים יהרסו חללים מקוריים. יש לתכנן חדרים מחוזקים. יש לצמצם מס' יח"ד בקומה.

ו. יש לסמן שימור בסגול בתכניות, חתכים וחזיתות. יש לכלול את הקירות והתקרות.

ז. יש לסמן חיזוקים הנדסיים מבוקשים. החיזוקים לא יפגעו בקמרונות וקירות לשימור ולא בבור המים ובחצר. יש לקבל חו"ד של מהנדס שימור כבר בשלב התכנון כתנאי להפקדה.

ח. פריצת חלונות/שינוי פתחים – ניתן לפרוץ פתחים שנאטמו ולהחזירם למצב מקורי. אין מספיק מידע בתיק התיעוד. ט. יש לציין ע"ג חזית לרחוב יפו שחזית הקומה המסחרית תשוקם והפתחים יהיו בגודל המינימלי הנדרש לטובת החנויות. י. חלונות בקומות החדשות – יש להאריך את פרופורציית החלונות לרבות חלונות הממ"קים. יש לשפר את מראה העמודה. 3. תיקון הוראות התכנית – א. גג טכני של 6 מ' – יש לצמצם למינימום הנדרש (הוראות בינוי סעיף 3). ב. גלריות בקומות מסחריות – יאושרו רק במידה ואין פגיעה בתקרות קמרונות ובחלוקה של פתחים מקוריים (הוראות בינוי, סעיף 4). ג. הפיכת חלון לדלת – לא צריך להיות הוראה גורפת אלא נקודתית בהתאם לנספח הבינוי (הוראות שימור, סעיף 3). ד. פרטים לשימור – אין לציין שהפרטים יישמרו בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם למצוין בתיק התיעוד מכיוון שאין מספיק פירוט, הפרטים יישמרו בהתאם לנדרש ע"י מחלקת שימור בשלב ההיתר ולאחר הגשת תיק תיעוד מלא (הוראות שימור סעיף 4). ה. חיזוקים הנדסיים – כתוב שלא יפגעו בקירות חיצוניים. יש להוסיף שלא יפגעו גם בקמרונות אבן, בור מים, חצר (הוראות שימור, סעיף 13). תנאי להפקדת התכנית יהיה חו"ד הנדסית שימורית. ו. יש לציין שיקום חזית לרחוב יפו – השלמת אבן היסטורית בפתחים שהורחבו וצמצום גודל הפתחים לגודל הפתחים ההיסטוריים או למינימום הנדרש לצורך כניסה למסחר. ז. יש להבהיר שהמסומן בסגול בנספח הבינוי הוא לשימור ולא לשחזור או פירוק והרכבה. 4. יש לציין כי בור מים (במידה ואכן קיים) יהיה לשימור. תיעודו יהיה תנאי לתחילת עבודות. 5. תיקון תיק התיעוד – אינו מפורט דיו. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור. יש לציין בהוראות התכנית.	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה

ירושלים, י"ט סיון תשפ"ד 25 יוני 2024 הנדון: חוות דעת לתכנית 1204643 במרכז העיר (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 31 של הוראות התכנית, וגרסה 18 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת במרכז העיר ברחוב יפו 93 ו-95, גוש: 30074 חלקות 47-18. שטח התכנית: 0.494 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 370825 אשר קבעה את היעוד ל"מגורים, ומסחר". שטחי בנייה כוללים מאושרים: 3,577 מ"ר, מתוכם 3,095 מ"ר שטחים עקריים ו-482 מ"ר שטחי שרות. מספר יחידות דיור מאושר: 58. מספר קומות מאושר: 8 קומות מעל מפלס הכניס הקובעת. טרם אישורה של תכנית 370825 חלה תכנית מספר 58 אשר קבעה את היעוד לאזור מסחרי. 3. תיאור התכנית: הקמת בניין מגורים בין 10 קומות. מספר יחידות דיור מבוקש: 69 (תוספת של 11 יחידות דיור) מספר קומות מבוקש: 10 קומות. שטחי בנייה כוללים מבוקשים: כ-4,972 מ"ר מתוכם 3,877 מ"ר שטחים עיקריים. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - יש להטמיע בתכנית המוצעת הפרשה מבונה של דירה המסתכמת בשטח בנוי של 200 מ"ר. - יש לציין בשימושים משרדים עירוניים/דירה עירונית. - יש לסמן בנספח הבינוי את מיקום הדירה המיועדת לעבור לבעלות עירוית ירושלים. - יש לתאם את מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, כתנאי להיתר בנייה של המבנה. - ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. - תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

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

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		מבנן ייחודי בעל אופי שימורי אשר נפגע כתוצאה מתכנון לא מתואם עם שימור חורג במספר הקומות מהמדיניות
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית דנן מציעה תוספת בינוי ע"פ מדיניות רק"ל. יש לציין כי מדובר במתחם היסטורי שמור להפליא בעל מאפיינים ירושלמיים ייחודיים, במתחם, מבנה בעל קמרוןות שמורים היטב והיסטוריה ייחודית של המבנן אשר שימש לבית מגורים של מורי כי"ח.

לאחר שנערך סיור עם מחלקת שימור ונציגי היזם, ונוכחנו בערכיות הגבוהה של המבנים, והחצר הכוללת עץ בן 100 שנה ושל פרטי בניין ייחודיים, נמליץ לאשר את תוספת הקומות המוצעת אם יבוטלו הריסת החצר ובור המים, הריסת קומה א' והריסת מבנה קמרוןות בחצר שסומן לפירוק ושחזור. במידה ותוגש תכנית מתאימה, יהיה ניתן לבחון את תוספת הקומות המוצעת. להלן פירוט הדרישות לתיקון התכנית:

1. יש לצמצם את מספר הקומות ל 10 קומות בהתאם למדיניות ש מרכז העיר וציר רק"ל

2. היות ומדובר בתכנית על ציר רק"ל ומבנה לשימור יש לפטור מחנייה תכנית זו.

3. תיקון תשריט ויחס למבנה לשימור :

ד. יש לסמן את המבנה לשימור (סומן גם בתכנית קודמת).

ה. יש להפריד בין קו הבניין לקו הבניין תת קרקעי. יש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי כך שלא

תהיה חפירה מתחת לחללי הקמרונות ולא מתחת לחצר ולא על חשבון בור המים.

ו. יש לסמן את העצים שסומנו לשימור בתשריט המאושר ועץ בחצר.

4. תיקון תכנון ותיקון בנספח בינוי:

יא. **חצר פנימית – אין להרוס את החצר ואת בור המים שתחתיה. מדובר בחצר ירושלמית**

קסומה המהווה את לב המתחם, שנשמרה באופן אותנטי ומוקפת חומה ומגורים סביבה.

החצר כוללת ריצוף אבן וככל הנראה בור מים. המדרגות נבנו מחדש. בתב"ע קודמת הופיעה החצר להריסה ולשחזור כחלל כפול מקורה ע"י הקומות החדשות. גם המעט הזה מוצע לביטול בתכנית העדכנית.

לצורך שימור החצר יש לבטל את החפירה מתחת לחצר. יש לשמור את החומה ופתח הכניסה המקושת, יש לשמור על בור המים (רצוי להשמישו לפונקציה ציבורית או סמי-ציבורית), יש לשמור את מהלך המדרגות החיצוניות (ניתן להחליפן במדרגות אבן), יש לשמור על המרפסות הפונות אל החצר, **יש לשמור על הצמחיה, אין לקרות את החצר. אין לאשר את המרפסת המוצעת בקומה א' במיקום הכניסה לחצר.**

כמו כן, יש להוסיף חתכים שעוברים דרך החצר וחזיתות פנימיות.

יב. שימור האגף המזרחי – מדובר במבנה קמרונות משלב הבניה המקורי (1866-1888). בתכנית קודמת הוצע לפרק ולשחזר את הקמרונות. בסיוור נוכחנו שהקמרונות הקיימים לא ניתנים לשחזור באופן שיהיה נאמן לאופיים המיוחד ולטכנולוגיית הבניה. כמו כן, בתוך המבנה קיים תנור שארובתו עולה דרך הקיר אל הקומה השניה דרך תנור נוסף ופרטים ייחודיים נוספים.

יג. שימור קומה א' – מסומנת להריסה פרט לחזיתות. הקומה ההיסטורית כוללת שלל פרטים ייחודיים שלא ניתן יהיה לשמור אם לא יהיה שימור מלא של הקומה. הריסת הקירות הפנימיים, והמרפסות ואיתם הנישיות, הפתחים, התנור ופרטי הבניין יפגעו בערכי השימור הגבוהים של הקומה. הפרטים כוללים נגרות, פרזול, מרפסות, פרטי אבן, ריצופים, נישות ועוד.

יד. מיקום מדרגות – יש למצוא מיקום שלא יפגע בקמרונות לשימור או בחצר. מערכת התנועה במבנה – חדר מדרגות ומעלית יהיו בחללים ללא קמרונות בצפון-מערב החלקה.

טו. מרחבים מוגנים – מכיוון שקומת הקרקע כוללת ברובה חללי קמרונות, המרחבים המוגנים יהרסו חללים מקוריים. יש לתכנן חדרים מחוזקים. יש לצמצם מס' יח"ד בקומה.

טז. יש להציע תמהיל יח"ד 60% דירות כ- 90 מ"ר 30% דירות כ- 45 מ"ר 10% - דירות ללא הגבלה.

יז. יש לסמן שימור בסגול בתכניות, חתכים וחזיתות. יש לכלול את הקירות והתקרות.

יח. יש לסמן חיזוקים הנדסיים מבוקשים. החיזוקים לא יפגעו בקמרונות וקירות לשימור ולא

בבור המים ובחצר. יש לקבל חו"ד של מהנדס שימור כבר בשלב התכנון כתנאי להפקדה.
יט. פריצת חלונות/שינוי פתחים – ניתן לפרוץ פתחים שנאטמו ולהחזירם למצב מקורי. אין מספיק מידע בתיק התיעוד.
כ. יש לציין ע"ג חזית לרחוב יפו שחזית הקומה המסחרית תשוקם והפתחים יהיו בגודל המינימלי הנדרש לטובת החנויות.
כא. חלונות בקומות החדשות – יש להאריך את פרופורציית החלונות לרבות חלונות הממ"קים. יש לשפר את מראה העמודה.

5. תיקון הוראות התכנית –

ח. גג טכני של 6 מ' – יש לצמצם למינימום הנדרש (הוראות בינוי סעיף 3).
ט. גלריות בקומות מסחריות – יאושרו רק במידה ואין פגיעה בתקרות קמרונות ובחלוקה של פתחים מקוריים (הוראות בינוי, סעיף 4).
י. הפיכת חלון לדלת – לא צריך להיות הוראה גורפת אלא נקודתית בהתאם לנספח הבינוי (הוראות שימור, סעיף 3).
יא. פרטים לשימור – אין לציין שהפרטים יישמרו בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם למצוין בתיק התיעוד מכיוון שאין מספיק פירוט, הפרטים יישמרו בהתאם לנדרש ע"י מחלקת שימור בשלב ההיתר ולאחר הגשת תיק תיעוד מלא (הוראות שימור סעיף 4).
יב. חיזוקים הנדסיים – כתוב שלא יפגעו בקירות חיצוניים. יש להוסיף שלא יפגעו גם בקמרונות אבן, בור מים, חצר (הוראות שימור, סעיף 13). תנאי להפקדת התכנית יהיה חו"ד הנדסית שימורית.
יג. יש לציין שיקום חזית לרחוב יפו – השלמת אבן היסטורית בפתחים שהורחבו וצמצום גודל הפתחים לגודל הפתחים ההיסטוריים או למינימום הנדרש לצורך כניסה למסחר.
יד. יש להבהיר שהמסומן בסגול בנספח הבינוי הוא לשימור ולא לשחזור או פירוק והרכבה.
6. יש לציין כי בור מים (במידה ואכן קיים) יהיה לשימור. תיעודו יהיה תנאי לתחילת עבודות.
7. הפרשה מבונה – ע"פ חו"ד מחלקת מדיניות תכנון יש צורך בהפרשה מבונה, עם זאת חוות הדעת מתייחסת לבינוי שהוצע ולא לדרישות צמצום תכנית, אי לכך, כאשר תתוקן התכנית תוגש חו"ד מתוקנת ויקבע על כך סעיף הפקעה בהתאם.

8. תיקון תיק התיעוד –

אינו מפורט דיו. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור. יש לציין בהוראות התכנית.
9. יש לקבוע סטייה ניכרת למס' הקומות, גובה הבינוי, וקווי הבניין.
10. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח

ועיצוב אדריכלי.

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

12. יש להוסיף/לתקן לתקנון:

- בטבלה שבס' 1.5.5 יש לתקן את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.

13. 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."

14. 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.

15. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

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

17. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת: תכנית אב לתחבורה, איכות הסביבה, תברואה, חשמל, עתיקות, והטמעתם במסמכי התכנית.

18. לקבוע בהוראות שהיתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

19. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

20. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30074 חלקות

50,55,46

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

הערה:

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

הערות טכניות

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1135102
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רבינוביץ יוסף שלמה
עורך התכנית:	ברלב דן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	15.07.2024
כתובת	א.ד. גורדון 4, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	139	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 10, תשריט גרסה 3

מטרת התכנית: הרחבות ליח"ד קיימות בנוסף להרחבות מאושרות בתב"ע מס' מק/12774 פיצול יח"ד קיימות בקומה אחרונה קיימת ותוספת קומה חלקית. עיקרי הוראותיה: - קביעת בינוי לתוספות בנייה שטחים עיקרים בסה"כ 175.31 מ"ר ושטחי שירות בסה"כ 282.15 מ"ר (שטחי מחסנים מאושרים בתב"ע מס' מק/12774) - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, א', ב', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן ופיצול דירות בקומה ב', בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. סה"כ שטחים מרביים קומה א'- 303.79 מ"ר ועוד 96.01 מ"ר שטחי מרפסות, קומה ב'- 298.45 מ"ר ועוד 30.24 מ"ר מרפסות, בהתאם למאושר בתב"ע מק/12774 למעט שטחי מרפסות - קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. סה"כ שטחים מבוקשים מרביים: 214.85 מ"ר, שטחי מרפסות גג 440.99 מ"ר. - קביעת בינוי לתוספת קומה מתחת לבניין עבור הרחות דיור של הדירות שבקומה מעל עם אוורור של חצרות אנגליות. - הגדלת שטחי הבניה בשטח (סה"כ שטח כולל 2335.98 מ"ר כולל שטחים 348.73 מ"ר מכוח סעיף 62 א (א) (12)) - הגדלת מספר יחידות הדיור מ-18 יחידות דיור ל-24 יחידות דיור. - הגדלת מספר קומות מ-3 קומות מעל קומת מרתף ל-4 קומות מעל קומת מרתף. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע ועיקרי מתחת לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
שרות מתחת לקרקע 282.15 מ"ר 151.43% אחוזי בניה מרבי	2,378.82	100	1,570.83	24	מגורים ב'
	2,378.82	100	1570.83	24	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
מבנה טורי בן 3 קומות ע"ג קומת מרתף, כולל 3 כניסות ו18 יח"ד. מבנה מקורי כולל הרחבות מאוחרות בחזית דרומית מכוח תכנית מאושרת. חזית מערבית פונה לגן בורוכוב. מבנה ממוקם כ 500 מ"ר מתחנת רכבת עתידית המוצעת ברחוב ארתור הנטקה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
- תכנית מק/12774 משנת 2012- תכנית הינה לתוספת בניה עבור מחסנים והרחבות ליח"ד קיימות במבנה לפי סעיף 62 א) (א) סעיפים קטנים 12 ו-9 א) (ג). שטחי בניה 2271.44 מ"ר (מתוכם 1783.79 שטחים עיקריים ו487.65 מ"ר שטחי שירות). הגדלת קומות מ-3 ל-4 קומות מעל קומת מרתף. קווי בניין עפ"י תשריט: צידי צפוני כ-4 מ', צידי דרומי כ-4 מ' שאר קווי בניין עפ"י חזיתות הקיימות. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב'. - תכנית מתאר 62 משנת 59- מייעדת את המקום לאזור מגורים 1, 75 %-84 אחוזי בניה ב-3 קומות.					
היתרים: 1981/0219.00- תוספת של 2 חדרים חזית דרומית קומה א' וב'- כניסה אמצעית. סה"כ תוספת 63.40 (תוספת עבור קומה 31.70 מ"ר) עבור 2 קומות בנוסף ל3968.13 מ"ר קיימים עבור 3 קומות. היתר מומש 1981/0219.01- לא אותרו מסמכים הקשורים לבקשה וניתן לעיין בהם בתיק המקור (בניה חדשה) 1982/0775.00- שינויים בפתחים וסגירת מרפסות – קמה ב' כניסה מערבית. בהיתר ניתן לראות הרחבות ליח"ד בכניסה מערבית וכניסה אמצעית. 1982/0775.01- לא אותרו מסמכים הקשורים לבקשה וניתן לעיין בהם בתיק המקור (בניה חדשה) 1990/0394.00- תוספת 2 חדרים ומרפסת סגורה לדירה קיימת בקומה שלישית, מעל תוספת קיימת. לא אותר פיזי תיק בניין מקורי (בניה חדשה) 1990/0394.01- תוספות בניה – תוספת שטחים עיקריים 9.76 מ"ר ועוד 4.5 מ"ר, סה"כ שטחים 1099.4 מ"ר. לא סרוק במערכת 1990/0394.02- תכנית שינויים. התקבל תיק וורוד. לא סרוק במערכת					

• 1990/0394.03 - תוספת בניה בקומת קרקע עבור ממ"ד ומרפסת בלתי מקורה שחורגת מקו בניין אחורי בשער של 1.5 מ'. – הרמוניקה לא סרוקה במערכת • 1990/0394.04 - תוספת בניה לדירה בקומת קרקע בחזית דרומית ועוד מרפסת בעומק 5.1 המתיישרת עם מרפסות קיימות למרפסת זו, פרגולה פתוחה, מחסן ממ"ד בשטח כולל 20 מ"ר. הרמוניקה לא סרוקה במערכת. • 1990/0394.05 - תוספת שטחי עיקריים מעל הגג ועוד מרפסת גג. הרמוניקה לא סרוקה במערכת. • 1990/0394.06 - שינויים בבניין חדש, בניית מרפסת ומדרגות יציאה לגן. הרמוניקה לא סרוקה במערכת. • 1990/0394.07 - תוספת ממ"ד ומחסן עם ירידה מהתוספת המוצעת בקומת קרקע בחזית מזרחית. בקשה נסגרה. • 1990/0394.08 - תוספת בנייה, ממ"ד, מחסן לפי תב"ע 12774. • 1990/0394.09 - הרחבות ליח"ד מס' 6 קיימת, כניסה מזרחית קומת קרקע (ממ"ד ושטחים עיקריים סה"כ שטחים מבוקשים 52.10 מ"ר, סה"כ שטח קיים ומוצע 107.95 ועוד 12 מ"ר - 119.95 מ"ר) - היתר טרם אושר • 1990/0394.10 - תוספות בינוי ליח"ד מס' 5 קומת קרקע חזית מזרחית, ו יח"ד מס' 15 חזית מזרחית ומערבית מוצעת מרפסת יז לא מקורה בחזית מערבית- הבקשה נסגרה • 2016/0417.00 - תוספת חדר מחוזק ושטחים עיקריים כהמשך ליציאת גג קיימת (הכשרת עבירת בניה) קומה ד'. - נפתח תיק רישוי. • 2016/0417.01 - הבקשה נסגרה • 2016/0417.02 - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תום תקופת פרסום 06.2024
עבירות בניה: • 2017/3108.00 - סיבת סגירת תיק - מטופל בתיק 90/394.7 • 2017/4049.00 - תיק נסגר- אין עבירה
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
המבנה אינו היסטורי ונמצא מחוץ לעיר היסטורית
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
מד. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. מה. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים עד 6 קומות. מו. תכנית שכונתית- יובלים גנים- מתחם טבעת בורוכוב-רבינוביץ-זנגוויל-התחדשות עירונית השומרת על אופי המרקם הקיים. בינוי עד 8 , עד 130%-אחוזי בניה, בניה נמוכה יותר בתוך פנים השכונה. מוצע תוספת בינוי 4 קומות.

מז. תקן חנייה עירוני- תקן חנייה גבוה 1:2			
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			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא נדרש	לא מוצע	
מבני ציבור	לא נדרש	לא מוצע	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1135102 – רח' גורדון 4, קרית היובל כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרח"ד, תוספת קומות ויחידות דיור. התכנית חלה על חלקה 139 בגוש 30408, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 30408 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 20.06.1969 הקבעה את גבולות חלקה 139. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון	תוכנית 1135102

תנועה קיים בניין מגורים בעל 3 קומות ברח' גורדון 4. מוצע פיצול יח"ד, תוספת קומה לשם הרחבת דירות גג, תוספת קומת מרתף לשם הרחבת דירות קומת קרקע ותוספת מרפסות לכלל הקומות הערות: 1- יש להגיש נספח תנועה כמקובל 2- יש להוסיף טבלת מאזן חניה כמקובל ולהציג מצב קיים מול מוצע 3- לא ברור כמה יח"ד מוסיפים בתוכנית הערות לתקנון: 1- סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166ב' ב"כפופות" 2- סעיף 4.1 תת סעיף ט'- יש להוריד את ".... לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית..."	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
תוספת 6 יח"ד יש להגדיל את המתקן הקיים לעוד עגלה 1000 ליטר	אגף תברואה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית שומרת על אופי בינוי בשכונה ואך מסדירה את הרחבות.	חריגה ממדיניות קווי הבניין	התאמה לחזון העיר
ל"ר	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
ל"ר	ל"ר	השפעות חברתיות:
התכנון מציע חניה בתחום המגרש עבור תוספת יחידות דיור.		תשתיות ותחבורה:
מוצע בינוי עד 4 קומות, אשר אינו חריג בנוף.	כל העצים במגרש מוצעים לעקירה	סביבה ונוף:
		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. החניה המוצעת אינה תקנית ואינה מאפשרת תמרון וכניסה לחניות המוצעות, בנוסף התכנית גורעת מקומות חניה מהרחוב ויש לתת מענה לביטול בתחום החלקה על פי תכנית 5166ב – יש לתקן את המיקום של החניות ולמקפסם אותה בתיאום עם אגף תושיה ובהתאם לתקן.
 2. התכנית מציעה כריתת כל העצים שבשטח התכנית, עצים ערכיים רבים להם השפעה רבה על המרחב הציבורי סביב, על אף שהבינוי המוצע אינו מחייב כריתת רוב העצים. יש לסמן לשימור את כל העצים שמחוץ לקווי הבניין, ולהגיש סקר עצים לאישור אגף שפ"ע. כמו כן יש לסמן כל העצים הבוגרים שבשטח התכנית, בהתאם לסקר שיוגש.
 3. בהמשך לסעיף הקודם, התכנית מציעה עקירת עצים ערכיים המופנים לרחוב עבור חניה ליח"ד החדשות, בעוד ניתן למקם את החניות במקום שימזער את הפגיעה בעצים והשפעתם על הרחוב. יש להציע מיקום חלופי בהתאם לסקר העצים והערכיות שלהם, בתיאום עם מחלקת תכנון ואגף תוש"ה.
 4. על כל עץ שנכרת יש לנטוע חדש כלפי המרחב הציבורי (רחוב/שצ"פ) בתיאום עם אגף שפ"ע.
 5. התכנית מציעה תוספת בינוי של מרפסות וחצרות במרחק לא סביר מחלקות המגורים המצרניות (חלקה 138 ו-140). לא תותר חריגה מקו בניין 3 כלפי מגורים. קו בניין צידי צפוני יהיה בהתאם לקו מתאר חזית ההרחבות המוצעות עפ"י תב"ע מאושרת מק/12774 כך שישמר מרחק לפחות 3 מ' מגבול התכנית.
 6. **מרפסות** - בהמשך לסעיף הקודם יש לבטל המרפסות שחורגות מקו בניין 3 מ'.
 7. יש לבטל את החצרות המוצעות כפרטיות שיוצרות גדרות שחוסמות את החצר המשותפת ומחייבות עקירת עצים.
 8. לא תותרנה כניסות פרטיות מהחצר המשותפת, רק מחדר המדרגות.
 9. **גדרות** - לא תותר הקמת גדרות מעל 1.2 מ' כלפי המרחב הציבורי.
 10. **מיגון** - בתכנית המאושרת מס' מק/12774 נקבע בינוי עבור ממ"דים. יש להציג בנספח הבינוי את הממ"דים המאושרים עבור כל היח"ד המאושרות, ולהציע חדשים עבור היח"ד החדשות באותן עמודות.
 11. **נגישות** – יש לבחון חלופה להנגשת היח"ד קיימות ומוצעות. לדוגמא ניתן להציע מעליות בחזית צפונית בחזית חדר המדרגות.

12. תנאי להפקדה יהיה השלמת חו"ד של קונסטרוקטור לעניין הריסת חלקי מבנה ותוספת בניה בקומת המרתף.
13. **גג** - לדיירים תישמר גישה חופשית לגג, לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג כולל פתחי יציאה.
14. **אוויר** - אוורור הקומה החדשה בתת הקרקע יהיה בהתאם לתקנות ויבחן בשלב ההיתר.
15. **תברואה** - יש להציג פתרון פינוי אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.
16. יש לסמן את כל המוצע לבינוי / הכשרה / הריסה בכל התכניות, חתכים וחזיתות כולל גדרות הפולשים לתחום התכנית ומחוץ לה.
17. בתחום חניה עלית מוצעת יש להציע נטיעות חדשות.
18. יש להשלים חוות הדעת, הרשות הארצית לכבאות והצלה, שפ"ע
19. יש לשלוח הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
20. **חישוב שטחים** – יש להציג את תוספת השטחים באופן שמרבית שטחי הבניה המבוקשים בתכנית יהיו מכוח סעיף 14, והשלמה מכוח סעיף 12. כמו כן יש להציג שטחים מבוקשים מכוח סעיף 8- לעניין פיצול דירות
21. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות
22. בהתאם לסעיף 86 לחוק התוה"ב, בתום ארבעה חודשים מיום ההחלטה, תהיה החלטה זו בטלה
23. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 16

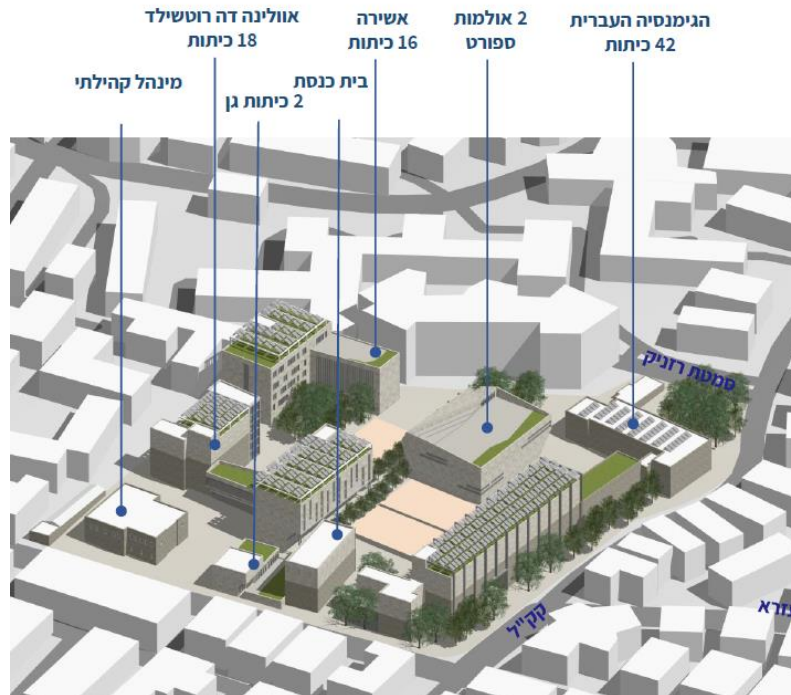
פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1214279
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אגף מבני ציבור
עורך התכנית:	ארד סימון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	15/07/2024
כתובת	הקרן הקיימת לישראל ואוסישקין, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30042	71	כן
30042	82	כן
30042	72	כן
30042	77	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12 תשריט 10

התכנית מציעה תוספת שטחי בניה להקמת מבני חינוך, ספורט, קהילה, כיכר ציבורית וחניון תת קרקעי, להלן:

- שינוי ייעודי קרקע ממבנים ומוסדות ציבור לייעוד דרך מוצעת ומבנים ומוסדות ציבור.
 - קביעת הוראות בינוי ופיתוח להקמת מתחם חינוך, ספורט, תרבות וקהילה – להלן:
- בי"ס הגימנסיה העברית:**
- תוספת 2 קומות מורחבות על המבנה הקיים – סה"כ 42 כיתות.
 - עיבוי ותוספות אולמות ספורט לאולם הספורט הקיים.
- בי"ס אוולינה:**
- תוספת 2 קומות על המבנה הקיים.
 - אגף חדש (בחיבוריות לאגף הקיים) בן 5 קומות בבנייה חדשה – סה"כ 18 כיתות.
- בי"ס אשירה:** מבנה חדש בן 5 קומות בבנייה חדשה – סה"כ 16 כיתות.
- בית הכנסת "אוהל אברהם":** תוספת 2 קומות על הקיים.



3. קביעת הוראות להקמת חניון תת קרקעי בשטח התכנית, וקביעת הוראות לפיתוח השטח שמעל החניון בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.
4. קביעת הוראות פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים שבתכנית, לרבות הקמת כיכר ציבורית, גנים ציבוריים לשימוש הציבור, התווית שבילי הולכי רגל ואופניים, התווית מדרכות, מפרצי העלאה והורדת נוסעים וכו'.
5. קביעת שטחי בנייה מרביים, מספר קומות מרביים וקווי בניין מרביים בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבניה בתכנית.
6. קביעת שטחי בנייה ל – 53,540 מ"ר, מתוכם :
37720 מ"ר שטח עיקרי ו – 4190 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.
5000 מ"ר שטח עיקרי ו – 6630 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
7. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות לשימור.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, עקירה והעתקה.
9. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
10. קביעת תנאי להליך הרישוי ולמתן היתרי הבניה.
11. קביעת הוראות שלביות ביצוע.
12. קביעת הוראות בגין שטחים עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
		0.09	22.31	-----	דרך מוצעת
		99.91	23,498.91	-----	מבנים ומוסדות ציבור
201% בניה מרבים	41,910	100	23,521.23		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
מתחם מבני ציבור המתחלק ל 2 מתחמים מרכזיים, הכוללים ברובם בתי ספר, אך גם שימושים אחרים כגון בית כנסת, גני ילדים ושלוחה של מינהל קהילתי.					



תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית מתאר 9988 לשכונת רחביה מגדירה שימושים לבתי ספר ברח' קק"ל פינת רח' אוסישקין 38 (גו"ח 30042 חלקות 77, 82, 73-71).

בין השאר נספח שימור מגדיר את בנין אווילנה דה רוטשילד כבנין עם הוראות מיוחדות לשימור ואת הבנין הראשון של הגימנסיה ובנין נוסף בתחום, כמבנים לשימור הכוללים אפשרות לתוספות בנייה.

138	30042	71	בנין בתחום הגימנסיה	ק"ל פינת אוסישקין	3884	בניין/מתחם עם הוראות מיוחדות לשימור.	9988
139	30042	72	ב"ס אולינה דה רוסשילד (ב"ס לנדאו)	אוסישקין 38	167	בניין לשימור לפי תכנית מאושרת אחרת	2097, א 2097
140	30042	77	הגימנסיה העברית	ק"ל 14	2591	בניין/מתחם עם הוראות מיוחדות לשימור.	9988

היתרים:

במהלך עשרות השנים הוגשו עשרות בקשות להיתרי בנייה לטובת תוספת לבתי הספר במתחם.

עבירות בניה : במהלך השנים הוגשו מס' תלונות לחריגות על פי המערכת העירונית.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

מדובר במתחם ציבורי הממוקם בחלקה הצפוני של שכונת רחביה ההיסטורית, גודלו 23.5 דונם. בשלב הראשון של התפתחות האתר הוקם בית בוביס (1911-25) ומבנים נוספים ששימשו מוסד חינוכי הקולג' לבנות לרבות מבנה עזר צפוני, מבנה אוילינה ומבנה בפינת הרחובות קק"ל ואוסישקין. עם הקמת שכונת רחביה ע"י הכשרת היישוב תוכנן חלקו הדרומי של המתחם כנקודת מגוז לשדרה המרכזית – שד' הכוזרי. בתכנית רחביה א' של ריכארד קאופמן יועד השטח למבנה המוסדות הלאומיים אולם בפועל הוקם מבנה חינוך הגימנסיה העברית (1929) ולצידו בחצר מבנה קיוסק.

לגימנסיה בוצעה הרחבה מוקדמת בצמידות לחזית הצד המערבית שהתרחבה עם השנים לאורך קק"ל וכן נבנו במתחם הרחבות בניה ומבנים מאוחרים, ביניהם חצרות פתוחות (חלקן משמשות חניה).

המתחם משמש שלוש מוסדות חינוך: בית ספר על-יסודי ממלכתי הגימנסיה העברית רחביה הממוקם בחלק הדרומי של המתחם, בית ספר על-יסודי על-אזורי לבנות אווילינה דה-רוטשילד הממוקם בחלק הצפוני של המתחם ובית ספר יסודי על-אזורי אשירה הממוקם במבנה מיומנט בית בוביס.

וכן פועלים במבנה עזר צפוני משרדי מנהל קהילתי גינות העיר ובית כנסת שכונתי אהל אברהם. המתחם כולו מוקף גדרות ואינו נגיש לציבור.

התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות

מח. ייעוד לפי תכנית המתאר (2000) – אזור מגורים עירוני.

מט. תכנית שכונתית – תכנית מתאר רחביה 9988 – ראה לעיל פירוט "תכניות מאושרות".

נ. תקן חנייה עירוני - גבוה

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1

תואם

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם

אחרת	ל"ר	מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן		בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 2. התכנית מבקשת הרחבה מוסדות הלימוד הקיימים במתחם (הגימנסיה העברית, תיכון אלווינה דה רוטשילד), הוספת מבני ציבור נוספים, ובניית חניון תת קרקעי והסדרת דרכי גישה במתחם. במתחם מוצע בנוסף שימוש של מבנה מסחר. 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה הדפסה 10 של הוראות התכנית ולמונה תדפיס תשריט 10. 4. הערות המחלקה לתכנית 5. על פי תכנית המתאר לשכונת רחביה, בשל מצוקת חנייה בשכונה קובעת תכנית המתאר הנחיות לחניון במתחם הגימנסיה (סעיף 4.2.2. ג') וקובעת כי יהיו בו 387 מקומות חנייה. החניון התת קרקעי המוצע בתכנית זו מציע 65 על פי נספח התנועה לתכנית זו (תאריך 4.7.2023), שהינו מספר נמוך מן המתבקש בתכנית המתאר ולא מתייחס למציאת פתרון ומתן עזרה למצוקת החנייה בשכונה. יש לקחת בחשבון את מתן הפתרון למצוקת החנייה בשכונה בהתייחסות לחניון התת קרקעי המוצע. 6. בהתאם לתכנית המתאר יש להקצות בתחום התכנית שטח עבור אצירת אשפה בהיקף שיש בו די לאפשר הפרדה לשם מיחזור, לפחות לשני מרכיבים: יבש ורטוב ולקבוע כך בהוראות התכנית. 7. תנאי להפקדת התכנית 8. הוצג נספח ביוב (תאריך תשריט 7/12/2023) המתייחס בצורה מועטה לאספקת ניקוז מי נגר, ולא מראה התייחסות לתכנון המוצע. תנאי להפקדה יהיה הגשת נספח ניהול מי נגר לכלל המתחם למחלקה לתכנון בר קיימא ברשות לאיכות הסביבה ואישור המחלקה. 9. על פי הצגת המצב הקיים בשטח, בחלק הדרומי של המתחם ישנן רשתות ניקוז ומתקיימת שפיכה חופשית מתחת לאבני שפה ברח' קק"ל, אין מערכת ניקוז בסמיכות לתכנית. יש להציע במסגרת התכנית מתקנים עבור השהיית מי נגר בגגות או במאגר תת קרקעי. 10. התקבל חוות דעת סביבתית "תב"ע מתחם הגימנסיה העברית" על ידי תופ סביבה ואקוסטיקה (מתאריך 10/1/2024): 11. על פי הנספח הסביבתי ובהתאם לנספח הבינוי נעשה שימוש בשטח הגגות אשר יתפקדו כגגות ירוקים/פעילים מספר מקומות. 12. הנספח מציעה טבלת שלביות ביצוע תחום התכנית ותנאים נוספים על מנת למנוע מפגעים בזמן ההקמה. הטבלה מקובלת כעיקרון ולעת מתן היתר בנייה יש לתאם ולקבל את אישור המחלקה המפורט לשלביות הביצוע. 13. תנאי להיתר בנייה יהיה בתיאום מול בתי הספר ומנח"י לביצוע העבודות הרועשות בזמני חופשות ומניעת פגיעה בתפקוד בתי הספר. 14. בתכנון מוצע גן ילדים ובית כנסת בחזית המערבית של המתחם בצמוד לרחוב אוסישקין, במיקום זה נמצאה חריגה קלה של 1.4 דציבל מהקריטריון. המחלקה ממליצה לחשוב על שינויים מינויים בתכנון המבנה בהתייחס לחוו"ד הסביבתית, יש לוודא שהחצרות מופנות מזרחה לתוך המתחם והרחק ממקורות רעש, לקבוע שלא ימוקמו חלונות בחזית המערבית. 15. הוגש כחלק מחוו"ד הסביבתית, סקר עצים אשר נכתב על ידי פלור סקר עצים

(11.7.23), והוגש כנספח אחד בחו"ד. לפי הסקר מיועדים במתחם להיכרת 57 עצים בוגרים ו21 להעתקה, מתוכם 26 עצים בעלי ערכיות גבוהה/ גבוהה מאוד. מיקום רב של אותם עצים נמצא בשטחים פתוחים/ רחבות מוצעות בתכנית המוצעת (צפונית לגן הילדים המוצע בצמוד לאוסישקין, צפונית למבנה ביה"ס אשירה המוצע). גם תכנית המתאר של שכונת רחביה התייחסה לנושא העצים לשימור המהווים חלק בלתי נפרד מאופי השכונה. על כן, המחלקה דורשת בחינה חדשה לאותם מיקומים והסתכלות מחדש במטרה לשימור ושילוב העצים הקיימים בתכנית המוצעת. 16. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 17. יש להטמיע את כלל המסקנות וההנחיות העולות מחוות הדעת הסביבתית לתב"ע זו שנכתבה על ידי "תופ סביבה ואקוסטיקה" (מתאריך 10/1/2024) בנוסף להתייחסות המחלקה לחו"ד. 18. המחלקה תומכת ומחזקת את סעיף 4.1.2. תת סעיף ט' פסקה 1 שאומרת "כל מבנה חדש ו/או תוספת בינוי בשטח המתחם בתא שטח 1 יעמדו בתקן 5281, בניה ירוקה ברמה של 2 כוכבים לפחות." 19. 20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים בתכנית יהיה c. 21. בהתאם לנספח הבינוי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ ירוקים/ כחולים- להשחיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים לטובת המוסדות וכו' בתכנית מינימאלית של 70%. עבור גגות חיים וירוקים יש לקבוע עומק שתילה של 30 ס"מ. 22. היות ומתוכננת קומות תת קרקעיות ללא אוורור טבעי (אולם אירועים בבית הכנסת, אולם ספורט בבית ספר אשירה המוצע), יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי ניקת אוויר צח לשימושים המבוקשים בתת-הקרקע ימוקמו במקום אשר אין חשש לזיהום אוויר ממקור תחבורתי, מפליטת המסחר או ממקור כלשהו אחר. 23. שימוש במערכות הגברה לצורך פעילות שגרתית או קיום אירועים תחת כיפת השמיים תותר על סמך תכנית מפורטת בה יצוין מיקום וסוג הרמקולים, מערכת ההגברה ומפלסי רעש מרבים במקור שיקבעו על סמך מדידות שטח בקולטים הרגישים של שכונות המגורים ובהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג – 1992. 24. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים (אולם הספרוט הצמוד לגימנסיה העברית). 25. המחלקה מבקשת שיקבע 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.	
הנדון: חוות דעת לתב"ע 101-1214279, מתחם הגימנסיה העברית 1. מיקום: המתחם נמצא בין הרחובות קרן קיימת לישראל מדרום, אוסישקין ממערב וסמטת רזניק ממזרח. 2. שטח התכנית: 23.520 דונם 3. בעלי עניין: מגיש התוכנית – עיריית ירושלים אגף מבני ציבור זים- עיריית ירושלים, אגף מבני ציבור עורך התכנית- אדריכלית סלמה ארד מילסון, ארד סימון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ. 4. מצב סטטוטורי: התכנית החלה במקום ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, המצב הקיים כולל חלוקה ל2 מתחמים צמודים אשר מכילים בתי ספר קיימים, בית כנסת ושלוחה של המנהל הקהילתי.	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור

5. מצב מוצע: התכנית מציעה גיבוש תפיסה תכנונית כוללת למתחם, תוספות בינוי וקומות למבני חינוך וציבור קיימים בהתאם למרקם ההיסטורי של השכונה, שביל הליכה ציבורי אשר יחזק את הקשר בין מתחם אל שכונת המגורים. 6. שטחי בינוי: מבנים ומוסדות ציבור: עיקרי- 42,720 מ"ר שירות: 10,820 מ"ר 7. הערות: התכנית תואמה ואושרה ע"י אגף מבני ציבור. התכנית מציעה תוספות בנייה למבני חינוך קיימים והגדלתם, ובנוסף לכך בנייה של מבני חינוך ומוסדות ציבור חדשים אשר ישרתו את הקהילה הסובבת את האזור. הוראות התכנית: - נא להוסיף לטבלה 5 את ההערות הבאות: - שטחי החצרות המקורות לא יובאו במניין השטחים. - עבור מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת: ניתן יהיה להוסיף קומות נוספות מתחת לכניסה הקובעת עבור חניה בהתאם לתקן לפי הצורך. - ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי לתת הקרקע/ לכניסה הקובעת. - ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות לפי הצורך. - נא להוסיף הערה מתחת לנספח התנועה: הנתונים הפרוגרמטיים המופיעים במאזן החנייה הינם מנחים בלבד	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 8 מתחם הגימנסיה העברית מקודם ע"י האגף למבני ציבור בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30042/71 17/9/61, מכר, קרן קיימת, בשלמות, שטח החלקה 12801 מ"ר. שכירות עיריה ל49 שנים מיום 14/2/75. חלק מנכס 473- הגמנסיה. גוש/ חלקה 30042/72 גוש שומא, רישום פנקס השטרות, 2/6/64 מכר, עיריה, בשלמות, 13,303 מ"ר. נכס 470 ביי"ס אוולינה דרוטשילד. גוש/ חלקה 30042/77 8/4/14 מכר, קרן קיימת, בשלמות, שטח החלקה 7,524 מ"ר., בשכירות הגמנסיה. חלק מנכס 473. גוש/ חלקה 30042/82 09/09/02 חלוקה, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 1347 מ"ר. חלק מנכס 473 הגמנסיה. הערות הנכסים 1. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה סטנדרטי, כמפורט מטה: הפקעה	אגף נכסי עיריה

" השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1214279 – מתחם הגימנסיה העברית כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחי בניה להקמת מבני חינוך, ספורט, קהילה, כיכר ציבורית וחניון תת קרקעי. התכנית חלה על חלקות 71-72,77,82 בגוש 30042 מדובר בגוש שומה. 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 יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקות 71-72 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 88/1961 הרשומה מתאריך 05.10.1961. - בחלקות 77,82 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 870/1997. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות והקו הכחול תואמים לתצ"ר. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-08.12.2022 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלי ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אדריכל העיר

האגף למבני דת	במסגרת הקו הכחול של התב"ע המבוקשת קיים בית כנסת פעיל. בית הכנסת יושב כיום בחלק מקומה תחתונה ובקומה עליונה מלאה. ע"פ המידע שניתן לי בהצגת התכנית ביום 03-04-2024 : התכנית המבוקשת אינה מסמנת את בניין בית הכנסת הקיים להריסה, והתכנית מייצגת את המבנה כולו (כל הקומה התחתונה + כל הקומה העליונה הקיימת) לבית כנסת וכן מאפשרת תוספת 2 קומות נוספות לבית הכנסת. במקביל, התכנית מאפשרת (אך לא מחייבת) הריסת בית הכנסת הקיים ובניית בית כנסת חדש בן 4 קומות. ככל ונתונים אלו ישארו ללא שינוי אנו ממליצים על קידום התכנית בתנאים. 1. תובטח רציפות שימוש מלאה לבית הכנסת גם בכל תקופת הבנייה מסביב. 2. תובטח נגישות ודרכי גישה לבית הכנסת כנ"ל. 3. תמוזער ככל הניתן ההפרעה לבית הכנסת (רעש, אבק) בתקופת הבנייה. כל שינוי מהנ"ל בתכנית התב"ע ו/או בהליכי היתר בנייה ו/או בבנייה עצמה, יש לקבל אישור נוסף מאגף מבני דת.
אגף חינוך חרדי	לא התקבל
המחלקה לנגישות	- יש לבטל את סעיף 1.4 ז', במלואו. - לאורכו של רחוב אוסישקין, תהא מדרכה רציפה. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות : תוספת שטחי בניה להקמת מבני חינוך, ספורט, קהילה, כיכר ציבורית וחנון תת קרקעי. א. קביעת הוראות בינוי ופיתוח להקמת מתחם חינוך, ספורט, תרבות וקהילה. ב. קביעת הוראות להקמת חנון תת קרקעי בשטח התכנית, וקביעת הוראות לפיתוח השטח שמעל החנון בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח. ג. קביעת הוראות פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים שבתכנית, לרבות הקמת כיכר ציבורית, גנים ציבוריים לשימוש הציבור, התווית שבילי הולכי רגל ואופניים, התווית מדרכות, מפרצי העלאה והורדת נוסעים וכו'. ד. קביעת שטחי בניה מרביים, מספר קומות מרביים וקווי בניין מרביים בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבניה בתכנית. ה. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות לשימור. ו. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, עקירה והעתקה. ז. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה. ח. קביעת תנאי להליך הרישוי ולמתן היתרי הבניה. ט. קביעת הוראות שלביות ביצוע. י. קביעת הוראות בגין שטחים עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : עיר היסטורית רשימת השימור העירונית אתר מאושר מס' 3532 מבנה בפינת הרחובות קק"ל ואוסישקין אתר מאושר מס' 3533 מבנה מונומנט בית בוביס אתר מאושר מס' 3534 מבנה ביה"ס גימנסיה רחביה

אתר מאושר מס' 5012 מבנה עזר לאורך קו מגרש צפוני
אתר מאושר מס' 5013 מבנה קיוסק הגימנסיה רחביה
אתר מאושר מס' 5087 הרחבת מבנה ביה"ס גימנסיה רחביה
אתר מאושר מס' 5088 מבנה אוולניה דה רוטשילד

תכנית שימור 2097, 2097א'

אתר מס' 49 רח' אוסישקין 36 (לשעבר ב"ס אוולניה דה רוטשילד)
הוראות השימור בסעיף 5 לתכנית קובעות כי האתר יכלול את הבנין ואת האלמנטים
האופייניים הקיימים במגרש.. לא תותר הריסה וכל שינוי במראהו של בנין המיועד
לשימור. תחויב הריסה של חלקי בנין אשר נוספו לבנין המקורי והפוגעים באופיו של
האתר. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של אתר לשימור או באופיו הארכיטקטוני.
לא יותר שינוי פנימי שיש בו לגרום לשינוי באופי אתר לשימור..

תכנית מתאר תקפה 9988

(א) בנין מס' 139 ברשימת השימור אתר מס' 167 אוסישקין 38 -
מוגדר כ'בנין לשימור לפי תכנית מאושרת אחרת'
הוראות השימור בסעיף 6.1 ג' מפנות לתכנית התקפה 2097, 2097א';
(ב) בנין מס' 138 ברשימת השימור אתר מס' 3884 קק"ל פינת אוסישקין מוגדר כ'בנין
הבנין כ'בנין לשימור הכולל אפשרות לתוספות בניה'
עליו חלות הוראות השימור בסעיף 6.1 א'
(ג) בנין מס' 140 ברשימת השימור אתר מס' 2591 קק"ל 14 הגימנסיה
מוגדר כ'בנין/מתחם עם הוראות מיוחדות לשימור' עליו חלות הוראות השימור בסעיף 6.1
ב'

תכניות מאושרות :

תכנית המתאר לשכונת רחביה מס' 9988 בתוקף מתאריך 25/08/2015 מהווה את מדיניות
התכנון למתחם. מתחם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עליו חלות ההוראות המפורטות
בסעיף 4.2.2
חלקו הצפוני של המגרש מסומן כמתחם עם 'הוראות מיוחדות' עליו חלות ההוראות בסעיף
6.3
במרכז החלקה מסומן שטח 'חניה תת קרקעית' המיועד להקמת חניון ציבורי כמפורט
סעיף 4.2.2 ג'
זכויות הבניה בטבלה 5 מבנה ציבור - כמאושר בתכנית תקפה בשטח קודם אישורה של
תכנית זו.
תכנית הבניה מעל מפלס הכניסה לא תעלה על 60% משטח החלקה, מתחת לא תעלה על
80%
נקבע כי לא תותר הוצאת היתרי בניה לבניה חדשה או לתוספת בניה לבניינים הקיימים
אלא לאחר הפקדה ואישור של תכנית מפורטת בשטח. התכנית תתבסס על הוראות הבנין
ועיצוב בתכנית זו.
- תכנית מס' 910 בתוקף מתאריך 03/11/1960 – התכנית אינה משנה את הוראות תכנית
מתאר 62 למעט המפורט: הוראות איחוד וחלוקה, ייעוד לבתי ספר ושינוי תוואי הדרכים
ברחובות הסמוכים.

- תכנית מס' 3956 א' בתוקף מתאריך 10/02/1999 לאיחוד וחלוקה מחדש
- תכנית מס' 3956 ג' בתוקף מתאריך 20/01/1994 – פרויקט לב רחביה

מצב קיים : מדובר במתחם ציבורי הממוקם בחלקה הצפוני של שכונת רחביה ההיסטורית,
גודלו 23.5 דונם. גבולות המתחם : רחוב הקרן הקיימת לישראל מדרום ורחוב אוסישקין
ממערב. מצפון מבני מגורים ומבנה ציבור המרכזיה הפדגוגית. ממזרח מבנה מונמנט
רטיסבון ומתחם מגורים לב-רחביה.
מבחינה טופוגרפית החלקה ממוקמת ברמה של רחביה, לפני שיפוע הקרקע מזרחה לעמק
המצלבה.
בשלב הראשון של התפתחות האתר הוקם בית בוביס (1911-25) ומבנים נוספים ששימשו
מוסד חינוכי הקולג' לבנות לרבות מבנה עזר צפוני, מבנה אוולניה ומבנה בפינת הרחובות
קק"ל ואוסישקין.
עם הקמת שכונת רחביה ע"י הכשרת היישוב תוכנן חלקו הדרומי של המתחם כנקודת מגו

לשדרה המרכזית – שד' הכוזרי. בתכנית רחביה א' של ריכארד קאופמן יועד השטח למבנה המוסדות הלאומיים אולם בפועל הוקם מבנה חינוך הגימנסיה העברית (1929) ולצידו בחצר מבנה קיוסק. לגימנסיה בוצעה הרחבה מוקדמת בצמידות לחזית הצד המערבית שהתרחבה עם השנים לאורך קק"ל וכן נבנו במתחם הרחבות בניה ומבנים מאוחרים, ביניהם חצרות פתוחות (חלקן משמשות חניה). המתחם משמש שלוש מוסדות חינוך: בית ספר על-יסודי ממלכתי הגימנסיה העברית רחביה הממוקם בחלק הדרומי של המתחם, בית ספר על-יסודי על-אזורי לבנות אווילינה דה-רוטשילד הממוקם בחלק הצפוני של המתחם ובית ספר יסודי על-אזורי אשירה הממוקם במבנה מונומנט בית בוביס וכן פועלים במבנה עזר צפוני משרדי מנהל קהילתי גינות העיר ובית כנסת שכונתי אהל אברהם. המתחם כולו מוקף גדרות ואינו נגיש לציבור. עפ"י סקר עצים נטועים בשטח התכנית 249 עצים בוגרים מתוכם: 5 עצים בעלי ערכיות גבוהה מאוד, 63 עצים בעלי ערכיות גבוהה, 175 עצים בעלי ערכיות בינונית, 6 עצים בעלי ערכיות נמוכה.

תרשים התמצאות – נספח שימור מוצע

מצב מוצע: התכנית מציעה חלוקה מחדש של השטחים במתחם לארבע מוסדות וביניהם מעבר ציבורי בציר מזרח-מערב

- 1 מתחם ביה"ס הגימנסיה העברית – הרחבת בניה
- 2 מתחם ביה"ס אשירה - בנין חדש בחלק הצפון מזרחי הפנימי של המתחם
- 3 מתחם ביה"ס אווילינה דה רוטשילד - הרחבת בניה
- 4 מתחם קהילתי - מתנ"ס במבנה מונומנט בית בוביס ובניינים חדשים לשימוש גני ילדים ובית כנסת

התכנית קובעת דרגת שימור 1 למבנה המונומנט בית בוביס ומאפשרת התקנת מעלית בחזית הצד.

התכנית קובעת דרגת שימור 2 ליתר המבנים לשימור במתחם להלן

מבנה 02 - מבנה פינתי קק"ל אוסישקין

מבנה 03 - מבנה גימנסיה רחביה

מבנה 04 - מבנה קיוסק רחביה

מבנה 05 - מבנה הרחבה שנות החמישים גימנסיה רחביה

מבנה 06 - מבנה ביה"ס אווילינה

מבנה 07 - מבנה עזר צפוני

התכנית קובעת הוראות הריסה לחלק מהמבנים המאוחרים הקיימים וכן הוראות בינוי לתוספת קומות/הרחבות לבניינים קיימים והוראות לבניה חדשה עד 6 קומות. חצרות המבנים יתוכננו תוך ניצול תנאי הטופוגרפיה ובאופן שתובטח נגישות מרבית לרחובות ולשטחים הפתוחים הציבוריים הסמוכים.

מבין מטרות התכנית נקבע חיזוק הקשר בין המתחם לשכונת המגורים. תכנית הפיתוח מציעה שביל הליכה ציבורי דרך המתחם לצד מבני החינוך, מהגבול המזרחי שבסמטת רזניק אל כיכר ציבורית חדשה בגבול אוסישקין שבמערב, וכמו כן קישור מתחם לציר הולכי רגל של גן הכוזרי על ידי פתיחת החצר המזרחית המגוננת של מתחם הגימנסיה לשכונה. בנספח העצים מסומנים לשימור 148 עצים, כריתה 58 עצים, העתקה 2 עצים (41 עצים סומנו כלא בוגר/קיים). התכנית קובעת מיקום מוצע חניה תת קרקעית במרכז החלקה לכלל השימושים המוצעים בתכנית, בהתאמה למיקום בתכנית 9988, כניסת רכבים לחניון מרחוב אוסישקין.

התכנית טרם עמדה בתנאי סף. חו"ד זו מתייחסת למסמכי התכנית משלב פתיחת תיק 27/09/23 מונה תדפיס הוראות_8, מספר גירסת תשריט מצב מוצע_8, תשריט מצב מאושר מתאריך 29/6/23, נספח בינוי ופיתוח, נספח שימור מתאריך 15/08/23, נספח שמירה על עצים בוגרים מתאריך 11/08/23, סקר עצים מתאריך 17/08/23 (תאריך הסקר 13/08/23); וכן תיק תיעוד מתחמי מאושר.

ועדת שימור:

המלצת מחלקת שימור מס' 105:

לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: 1. מעבר ציבורי להולכי רגל החוצה את המתחם בציר מזרח-מערב והמתחבר לכיכר עירונית בחלק הדרום מזרחי של האתר מחד, וכיכר עירונית בחלק המערבי של האתר דרומית למונומנט, יתוכנן ככל הניתן במעבר ישיר מונגש מרחוב אוסישקין. המעבר המוצע מציע עיקול המקיף מבנים המוצעים על אוסישקין. מדובר בפתרון שאינו מיטבי מאחר שקריאת השטח אינה ברורה מהרחוב. יש לציין כי עתיד התכנון הציבורי בארץ כולל שימוש במעברים ובחצרות גם לאחר שעות הפעילות ולכן יש חשיבות למעבר זה גם לכלל הציבור בשכונה, המהווה פתיחה של המתחם הציבורי שהיום מגודר. יש להתייחס אם המעבר ישמש בנוסף דרך גישה לרכב חירום, כבאות וכיוצ"ב. יש לתכנן את המעבר ככל הניתן פתוח לשמים. קירוי ככל ויאפשר יתוכנן ללא חסימת השביל. - גדרות ושערים בגבולות יתוכננו בפרטי בניה המאפשרים בטיחות מחד ושקיפות מרבית מאידך. שערים יתוכננו באופן המאפשר פתיחות מרבית. - ייקבע בהוראות התכנית כי יתאפשר מעבר ציבורי פתוח בשטח כיכר עירונית דרומית לקיוסק ושבילים מוצעים אחרי שעות פעילות ביה"ס. כיכר עירונית דרומית למונומנט תתכונן פתוחה לרחוב. 2. יש להוסיף למסמכי התכנית נספח שטחים פתוחים ומעברים ציבוריים וכן לקבוע שלבי ביצוע לכל אחד מהמתחמים ללא תלות אחד בשני. - ייקבע בהוראות התכנית כי כל מתחם המתכנן בינוי בתחומו- יפתח את המעבר המוצע בתחומו. 3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תת-חלקה/מוסד ציבורי יהא א) הגשת תכנית פיתוח נוף הכוללת הסדרת מעברים וכיכרות לאישור אדריכל העיר ואישור מחלקת השימור ב) תכנית שימור הבניינים לשימור הנכללים בבקשה והכוללים בין היתר שיפוץ חזיתות, שיקום הנדסי שימורי, הסדרת תשתיות פנימיות וכיוצב. 4. יש לבחון שימושים ציבוריים מעורבים במבנה דו-קומתי לשימור בצומת הרח' קק"ל ואוסישקין. 5. אין לאשר כריתה מוצעת של שורת עצי אורן בוגרים הנטועים לאורך רחוב אוסישקין. 6. סקר העצים מפרט סטטוס מוצע ע"י עורך הבקשה. יש לבחון ולנמק כל כריתה מוצעת בסקר. - יש להעביר נספח עצים מתוקן לבדיקה מפורטת של מח' השימור כתנאי להפקדה. 7. יש להטמיע בהוראות הבינוי סעיף 4.1.2 א 1 את עקרונות הבינוי מתכנית רחביה בניה באבן וכו'. 8. ייקבע גובה בינוי מרבי לבניינים המיועדים לשימור בדרגה 2 המפורטים בסעיף 4.1.2 ד ד להלן - מבנה 02 - מבנה פינתי קק"ל אוסישקין גובה מרבי עד 4 קומות- מדובר במבנה היסטורי סמוך לצומת רחובות היסטוריים כולם עד ארבע קומות. - מבנה 04 - מבנה קיוסק רחביה גובה מרבי עד 2 קומות- מדובר במבנה קיוסק קטן רק לצרכי קיוסק וקיימים כמוהו דומים בעיר בקנה מידה דומה. - מבנה 07 - מבנה עזר צפוני גובה מרבי עד 2 קומות- מדובר במבנה משרדים קטן בנוי על קו בנין 0 צור וארוך אשר כל תוספת מעבר 2 קומות תהפוך אותו לחומה צרה נטולת פרופורציה עירונית. 9. אין להציג בנספח בינוי מנחה הרחבות בניה לבניינים לשימור בדרגה 2. 10. קווי הבניין במבנים לשימור יהיו בקונטור המבנה הקיים המקורי (ללא תוספות מאוחרות). - תותר חריגה מקו בנין עבור נגישות/מיגון באישור המחלקה לשימור ככל ולא תימצא חלופה תכנונית. 11. יש לסמן לשימור בתשריט ובנספח מהלכי מדרגות מקוריים קיימים במבנה מונומנט בית בוביס חזית צפונית ודרומית ובמבנה הגימנסיה חזית ראשית לקק"ל. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר שינוי במהלכי המדרגות המקוריים וכי תוספות מאוחרות (מעקות וכד') מיועדים לפירוק. 12. תותר גישה לקומת הגג של מבנה המונומנט לשימוש ציבורי והתקנת מעקה בטיחות קל. - תוספת מעלית ככל שתבקש תותר בחזית הצד המזרחית – יש לעדכן סעיף 4.1.2 ג 2 ו. 13. יש לתקן סעיף 4.1.2 ג יח פתרון מיגון במבנה מונומנט ימוקם במפלס קומת המרתף. 14. יש לעדכן סעיף 4.1.2 ג 2 ב יידרש תיק תיעוד מלא הכולל תיעוד אדריכלי מצב מקורי וסקר הנדסי שימורי. 15. יש לתקן סעיף 4.1.2 ד ו לא יותר פירוק והרכבה/העתקה של חלקים בבניינים לשימור. 16. יש לתקן סעיף 4.1.2 ד י ניתן לבחון שימוש בחומרים שאינם אבן ככל שתוכח מצוינות	

אדריכלית. 17. יש לתקן סעיף 4.1.2 ד יא לא תותר התקנת מדרגות ו/או מעליות בחזיתות ראשיות. 18. יש לבטל סעיפים 4.1.2 א 1 ד, 4.1.2 ג ט, 4.1.2 ד ז, 4.1.2 ה 1 ב. 19. יש להוסיף את תיק התיעוד המתחמי כמסמך רקע לתכנית בטבלה 1.7. 20. יש להוסיף בסעיף 4.1.2 ח תנאי לפתיחת תיק רישוי אישור מחלקת השימור וכן תנאי לפתיחת תיק רישוי בבניינים לשימור אישור וועדת השימור העירונית. 21. יש לעדכן בטבלה 5 התייחסות לבניינים לשימור וכן לקבוע קו בנין צדי ואחורי כמסומן בתשריט. 22. יש לבטל תנאי בטבלה 7.1 שלבי ביצוע ולאפשר גמישות מרבית להוצאת היתרים בשלבים שונים. 23. יש לערוך את נספח הבינוי כך שיהיה ברור בנין לשימור, בנין קיים, בנין חדש, עץ לשימור, עץ חדש. 24. יש להציג בתכנית תת חלוקה לארבע מוסדות חינוך נפרדים ושלוחת המנהל הקהילתי וכן גדרות. 25. יש להציג בתשריט מצב מוצע קו בנין תת קרקעי, מבנים להריסה, גדר לשימור, בניה חדשה. 26. יש להסיר ממקרא תשריט מוצע 'מבנה להעתקה/שחזור'. יש להסיר בנספח שימור 'גדר להעתקה'.	
החלטת הוועדה	
לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים:	
1. מעבר ציבורי להולכי רגל החוצה את המתחם בציר מזרח- מערב והמתחבר לכיכר עירונית בחלק הדרום מזרחי של האתר מחד, וכיכר עירונית בחלק המערבי של האתר דרומית למונומנט, יתוכנן ככל הניתן במעבר ישיר מונגש מרחוב אוסישקין. המעבר המוצע מציע עיקול המקיף מבנים המוצעים על אוסישקין. מדובר בפתרון שאינו מיטבי מאחר שקריאת השטח אינה ברורה מהרחוב. יש לציין כי עתיד התכנון הציבורי בארץ כולל שימוש במעברים ובחצרות גם לאחר שעות הפעילות ולכן יש חשיבות למעבר זה גם לכלל הציבור בשכונה, המהווה פתיחה של המתחם הציבורי שהיום מגודר. יש להתייחס אם המעבר ישמש בנוסף דרך גישה לרכב חירום, כבאות וכיוצ"ב. יש לתכנן את המעבר ככל הניתן פתוח לשמים. קירוי ככל ויאפשר יתוכנן ללא חסימת השביל. גדרות ושערים בגבולות יתוכננו בפרטי בניה המאפשרים בטיחות מחד ושקיפות מרבית מאידך. שערים יתוכננו באופן המאפשר פתיחות מרבית. ייקבע בהוראות התכנית כי יתאפשר מעבר ציבורי פתוח בשטח כיכר עירונית דרומית לקיוסק ושבילים מוצעים אחרי שעות פעילות ביה"ס. כיכר עירונית דרומית למונומנט תתכונן פתוחה לרחוב.	
2. יש להוסיף למסמכי התכנית נספח שטחים פתוחים ומעברים ציבוריים וכן לקבוע שלבי ביצוע לכל אחד מהמתחמים ללא תלות אחד בשני. ייקבע בהוראות התכנית כי כל מתחם המתכנן בינוי בתחומו- יפתח את המעבר המוצע בתחומו.	
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תת-חלקה/מוסד ציבורי יהא א) הגשת תכנית פיתוח נוף הכוללת הסדרת מעברים וכיכרות לאישור אדריכל העיר ואישור מחלקת השימור ב) תכנית שימור הבניינים לשימור הנכללים בבקשה והכוללים בין היתר שיפוצ חזיתות, שיקום הנדסי שימורי, הסדרת תשתיות פנימיות וכיוצב.	
4. יש לבחון שימושים ציבוריים מעורבים במבנה דו-קומתי לשימור בצומת הרח' קק"ל ואוסישקין.	
5. אין לאשר כרייתה מוצעת של שורת עצי אורן בוגרים הנטועים לאורך רחוב אוסישקין.	

6. סקר העצים מפרט סטטוס מוצע ע"י עורך הבקשה. יש לבחון ולנמק כל כריתה מוצעת בסקר. יש להעביר נספח עצים מתוקן לבדיקה מפורטת של מח' השימור כתנאי להפקדה. הסקר יועבר לנציגות הציבור של וועדת השימור. 7. אין להציג בנספח בינוי מנחה הרחבות בניה כלפי החזיתות לבניינים לשימור בדרגה 2. 8. קווי הבניין במבנים לשימור יהיו בקונטור המבנה הקיים המקורי (ללא תוספות מאוחרות). תותר חריגה מקו בנין עבור נגישות/מיגון באישור המחלקה לשימור ככל ולא תימצא חלופה תכנונית. 9. יש לסמן לשימור בתשריט ובנספח מהלכי מדרגות מקוריים קיימים במבנה מונומנט בית בוביס חזית צפונית ודרומית ובמבנה הגימנסיה חזית ראשית לקק"ל 10. יש לעדכן סעיף 4.1.2 ג 2 ב יידרש תיק תיעוד מלא הכולל תיעוד אדריכלי מצב מקורי וסקר הנדסי שימורי. 11. יש לתקן סעיף 4.1.2 ד י ניתן לבחון שימוש בחומרים שאינם אבן ככל שתוכח מצוינות אדריכלית. 12. יש לתקן סעיף 4.1.2 ד יא לא תותר התקנת מדרגות ו/או מעליות בחזיתות ראשיות. 13. יש לבטל סעיפים 4.1.2 א 1 ד, 4.1.2 ג ט, 4.1.2 ד ז, 4.1.2 ה 1 ב. 14. יש להוסיף את תיק התיעוד המתחמי כמסמך רקע לתכנית בטבלה 1.7. 15. יש להוסיף בסעיף 4.1.2 ח תנאי לפתיחת תיק רישוי אישור מחלקת השימור לנושא עיצוב ואדריכלות וכן תנאי להיתר בניה בבניינים לשימור אישור וועדת השימור העירונית. 16. יש לעדכן בטבלה 5 התייחסות לבניינים לשימור וכן לקבוע קו בנין צדי ואחורי כמסומן בתשריט. 17. יש לבטל תנאי בטבלה 7.1 שלבי ביצוע ולאפשר גמישות מרבית להוצאת היתרים בשלבים שונים. 18. יש לערוך את נספח הבינוי כך שיהיה ברור בנין לשימור, בנין קיים, בנין חדש, עץ לשימור, עץ חדש. 19. יש להציג בתכנית תת חלוקה לארבע מוסדות חינוך נפרדים ושלוחת המנהל הקהילתי וכן גדרות. 20. יש להציג בתשריט מצב מוצע קו בנין תת קרקעי, מבנים להריסה, גדר לשימור, בניה חדשה. 21. יש להסיר ממקרא תשריט מוצע 'מבנה להעתקה/שחזור'. יש להסיר בנספח שימור 'גדר להעתקה'.	
(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 10 של הוראות התכנית, וגרסה 10 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת ברחביה ברחוב קרן קיימת לישראל 14 ורחוב אוסישקין גוש: 30042 חלקות 71, 72, 77 ו- 82 וחלק מחלקה 206 שטח התכנית: 23.520 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 9988 מגרש 301, תכנית מתאר לרחביה, אשר קבעה את היעוד ל"מבנים ומוסדות ציבור". בנוסף התכנית קבעה	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

הוראות בדבר חניה תת קרקעית, והוראות מיוחדות. השימוש שנקבע: בתי ספר. זכויות הבנייה הינן לפי התכנית התקפה קודם תכנית 9988, דהיינו תכנית 0910 ותכנית 3956 (על חלקה 82) אשר הפנו לתכנית המתאר לירושלים, תכנית 62. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המבקשת להרחיב את בתי הספר הקיימים – אווילנה דה רוטשילד והגימנסיה, להוסיף מבנים עבור בית ספר חדש, גני ילדים ובית כנסת, תוך שימור של המבנים והריסה של המבנים שנבנו בתוספת ישנה. הגדלה של המבנים תאפשר הקצאת שטח שייוחד למנהל הקהילתי. בנוסף התכנית מבקשת ליצור קומות תת קרקעיות לטובת חניה. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: התכנית לוותה על ידי המחלקה למדיניות התכנון והתכנון המוצע מקובל על המחלקה. המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - מנח"י מקדמים תכנון ליצירת הנגשה במבנה וכן חללים שישמשו כמקלטים/מרחבים מוגנים. יש לוודא שהתכנון בתב"ע שבנדון, מביא בחשבון את התכנון של מנח"י. - בשל קנ"מ של נספח הבינוי לא ניתן לוודא כי הובאו בחשבון בתכנון ובמניין השטחים, מספר סוגיות: - יש לוודא שהתכנון המוצע נותן פתרונות לחדרי נוחיות (שירותים) כבר היום הכמות הקיימת אינה מספיקה למספר התלמידים. - יש לוודא כי השנאי הנמצא בתחום התכנית, אך מוצא מהבניין ומיועד להיות מתחת לפני הקרקע. - יש לבחון היחס לתכנית 561, זו לא צויינה בסעיף 1.6, יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות, שבהוראות התכנית. - סעיף 4.1.1 סעיף קטן 5, המסחר יהיה שימוש נילוה בלבד. יש להציג המיקום של המסחר בנספח הבינוי ואת השטחים המבוקשים עבורו בטבלה בסעיף 5 שבהוראות התכנית. - סעיף 4.1.2 סעיף קטן ה' – מיקום מדויק של השביל-מעברים יקבע לעת היתר הבנייה. - יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית שתעגן בתוכה הוראה כי לא ניתן להרוס את הבניינים המיועדים להריסה, טרם בנייה של משכני הקבע עבור אותן פונקציות היושבות בבניינים אלה. - יש לקבוע שלביות ביצוע: השלבויות תאפשר לבצע בינוי בשלבים ולא את כל המתחם במקביל. - תשריט – תשומת לבך לכך כי קו הבניין הבניין המסומן בתשריט לא כולל את כל המבנים, גם אלו הקיימים.	
1. בנספח התנועה (תאריך עדכון 4.12.23), פתרון חניה להעלאה/הורדה עבור בתי ספר מוצע בצד השמאלי של הרחוב הקרן קיימת. כפי שהובהר בהערות הקודמות פתרון זה לא תואם הנחיות ולא בטיחותי. בפגישה שהתקיימה בתאריך 9/05/24, סוכם כי על מנת להמליץ על פתרון הורדה בצד שמאל של הכביש, יש להגיש חוו"ד מקצועית שתומכת בפתרון זה (במכתב של יועץ התנועה שצורף לתכנית, רשום "אנו סבורים שהפתרון המוצע על ידינו הוא הרע במיעוטו" אינו הסבר מקצועי שניתן להתבסס עליו). ניתן לבדוק ולהציע שינוי סטריות באזור הפרויקט כדי לאפשר חניה בצד ימין של הכביש. 2. סוכם גם כי נדרש להגיש תסקיר תנועתי לעניין השפעת תוספת שימושים, הוספת חניה וכו' לתנועה באזור 3. יש לסמן שבילי הגעה של הולכי הרגל אל מבני הציבור. 4. כפי שהערנו בהערות הקודמות: בטבלת מאזן חניה חסרה חלוקה לקיים/מוצע	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה

5. יש לשנות את יעודי הקרקע בתשריט בהתאם לנספח התנועה (שטח המדרכות לאורך רחוב אוסישקין)

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	הסדרת מתחם מבני ציבור ע"י עיבוי הקיים ותוספת בינוי חדש	
כלכלת היישוב/ הרשות:	--	
השפעות חברתיות:	תכנון מערכת דרכים ומעברים לטובת הלכתיות	
תשתיות ותחבורה:	חניון מוסדר בתת הקרקע	
סביבה ונוף:	סימון כריתת עצים רבים בעלי ערכיות גבוהה	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/05/2024	הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית לטובת הסדרת מתחם מבני הציבור, תוספת זכויות, הסדרת שבילים והרחבת דרך.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. הוועדה רואה בחיוב תכנון כולל מתחמי לטובת עיבוי מבני חינוך קיימים, הנחיות שימור ותוספת בינוי חדש, תוך יצירת הלכתיות ומערכת שבילים ודרכים. כל אלה יוצרים ניצול מיטבי של השטח, המאפשר מענה לחוסרים בצרכי ציבור בראייה כלל עירונית.
2. יש לבחון הנמכת גדרות היקפיות סביב המתחם, בדגש למצרניות למוקדים הירוקים, המהווים חזות ראויה לרחוב.
3. לצורך שמירה על גמישות תכנונית נספח הבינוי יוגדר כמנחה.
4. מעברים להולכי רגל ושבילי אופניים :
 - א) יש לבחון את חלופת המעברים הציבוריים ומערכת השבילים המוצעים במתחם.
 - ב) יש לבחון במסגרת הרישוי, לתכנן במידת הצורך שביל אופניים, כחלק ממערך שבילי הולכי הרגל במתחם בדופן המזרחית של התכנית שתקשר מצפון לדרום.
 - ג) מעבר ציבורי להולכי רגל החוצה את המתחם בציר מזרח- מערב והמתחבר לכיכר עירונית בחלק הדרום מזרחי של האתר מחד, וכיכר עירונית בחלק המערבי של האתר דרומית למונומנט, יתוכנן ככל הניתן במעבר ישיר מונגש מרחוב אוסישקין לרחוב ק"ל בהתאם לתכנון המוצע בנספח הבינוי. יש לתכנן את המעבר ככל הניתן פתוח לשמים. קירוי ככל ויאפשר יתוכנן ללא חסימת השביל. השביל והמעבר יתוכנן באופן שיאפשר מעבר להולכי רגל וכן שביל אופניים. רוחב המעבר והמיקום הסופי ייקבעו במסגרת הליך הרישוי.
 - ד) במסגרת הליך הרישוי, יש להתייחס אם המעבר ישמש בנוסף דרך גישה לרכב חירום, כבאות וכיוצ"ב.
 - ה) ייקבע בהוראות התכנית כי יתאפשר מעבר ציבורי פתוח בשטח כיכר עירונית דרומית לקיוסק ושבילים מוצעים אחרי שעות פעילות ביה"ס. כיכר עירונית דרומית למונומנט תתכנן פתוחה לרחוב.
 - ו) ייקבע בהוראות התכנית כי כל מתחם המתכנן בינוי בתחומו- יפתח את המעבר המוצע בתחומו.
5. גדרות ושערים בגבולות יתוכננו בפרטי בניה המאפשרים בטיחות מחד ושקיפות מרבית מאידך. שערים יתוכננו באופן המאפשר פתיחות מרבית.

שימור

6. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תת-חלקה/מוסד ציבורי יהא:
 - א) הגשת תכנית פיתוח נוף הכוללת הסדרת מעברים וכיכרות לאישור אדריכל העיר ואישור מחלקת השימור
 - ב) תכנית שימור הבניינים לשימור הנכללים בבקשה והכוללים בין היתר שיפוץ חזיתות, שיקום הנדסי שימורי, הסדרת תשתיות פנימיות וכיוצב.
7. אין להציג בנספח בינוי מנחה הרחבות בניה כלפי החזיתות לבניינים לשימור בדרגה 2.
8. קווי הבניין במבנים לשימור יהיו בקונטור המבנה הקיים המקורי (ללא תוספות מאוחרות).
9. תותר חריגה מקו בנין עבור נגישות/מיון באישור המחלקה לשימור ככל ולא תימצא חלופה תכנונית.
10. יש לסמן לשימור בתשריט ובנספח מהלכי מדרגות מקוריים קיימים במבנה מונומנט בית בוביס חזית צפונית ודרומית ובמבנה הגימנסיה חזית ראשית לקק"ל.
11. יש לבחון שימושים ציבוריים מעורבים במבנה דו-קומתי לשימור בצומת הרח' קק"ל ואוסישקין.

איכות סביבה:

12. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח ניהול מי נגר לכלל המתחם למחלקה לתכנון בר קיימא ברשות לאיכות הסביבה ואישור המחלקה.
13. על פי הצגת המצב הקיים בשטח, בחלק הדרומי של המתחם ישנן רשתות ניקוז ומתקיימת שפיכה חופשית מתחת לאבני שפה ברח' קק"ל, אין מערכת ניקוז בסמיכות לתכנית. יש להציע במסגרת היתר הבניה מתקנים עבור השהיית מי נגר בגגות או במאגר תת קרקעי.
14. על פי הנספח הסביבתי ובהתאם לנספח הבינוי נעשה שימוש בשטח הגגות אשר יתפקדו כגגות ירוקים/פעילים מספר מקומות. הנספח מציע טבלת שלביות ביצוע תחום התכנית ותנאים נוספים על מנת למנוע מפגעים בזמן ההקמה. הטבלה מקובלת כעיקרון ולעת מתן היתר בניה יש לתאם ולקבל את אישור המחלקה המפורט לשלבויות הביצוע.
15. תנאי להיתר בניה יהיה בתיאום מול בתי הספר ומנח"י לביצוע העבודות הרועשות בזמני חופשות ומניעת פגיעה בתפקוד בתי הספר.
16. בתכנון מוצע גן ילדים ובית כנסת בחזית המערבית של המתחם בצמוד לרחוב אוסישקין, במיקום זה נמצאה חריגה קלה של רעש. המחלקה ממליצה לחשוב על שינויים מינורים בתכנון המבנה בהתייחס לחוו"ד הסביבתית, יש לוודא שהחצרות מופנות מזרחה לתוך המתחם והרחק ממקורות רעש, לקבוע שלא ימוקמו חלונות בחזית המערבית.
17. יש להטמיע את כלל המסקנות וההנחיות העולות מחוות הדעת הסביבתית לתב"ע זו.
18. יש לדייק 4.1.2. תת סעיף ט' פסקה 1 להלן: "כל מבנה חדש ו/או תוספת בינוי בשטח המתחם בתא שטח 1 יעמדו בתקן 5281, בניה ירוקה ברמה של 2 כוכבים לפחות."
19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים בתכנית יהיה c.
20. בהתאם לנספח הבינוי, יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים לטובת המוסדות וכו' בתכנית מינימאלית של 70%. עבור גגות חיים וירוקים יש לקבוע עומק שתילה של 30 ס"מ.
21. היות ומתוכננת קומות תת קרקעיות ללא אוורור טבעי (אולם אירועים בבית הכנסת, אולם ספורט בבית ספר אשירה המוצע), יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי יניקת אוויר צח לשימושים המבוקשים בתת-הקרקע ימוקמו במקום אשר אין חשש לזיהום אוויר ממקור תחבורתי, מפליטת המסחר או ממקור כלשהו אחר.
22. תנאי למתן היתר בניה/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.

מבני דת

23. התכנית אינה מסמנת את בניין בית הכנסת הקיים להריסה, והתכנית מייעדת את המבנה כולו (כל הקומה התחתונה + כל הקומה העליונה הקיימת) לבית כנסת וכן מאפשרת תוספת 2 קומות נוספות לבית הכנסת. במקביל, התכנית מאפשרת (אך לא מחייבת) הריסת בית הכנסת הקיים ובניית בית כנסת חדש בן 4 קומות. ככל ונתונים אלו יישארו ללא שינוי:
 - א) תובטח רציפות שימוש מלאה לבית הכנסת גם בכל תקופת הבנייה מסביב.
 - ב) תובטח נגישות ודרכי גישה לבית הכנסת כנ"ל.

עצים

24. לפי סקר העצים שהוגש, מסומנים לכריתה 57 עצים בוגרים ו 21 להעתקה, מתוכם 26 עצים בעלי ערכיות גבוהה/ גבוהה מאוד. מיקום רב של אותם עצים נמצא בשטחים פתוחים/ רחבות מוצעות בתכנית המוצעת. גם תכנית המתאר של שכונת רחביה התייחסה לנושא העצים לשימור המהווים חלק בלתי נפרד מאופי השכונה. על כן, יש לבחון בבחינה חדשה לאותם מיקומים והסתכלות מחדש במטרה לשימור ושילוב העצים הקיימים בתכנית המוצעת.

25. על כל עץ שנעקר, יש להציע שתילה חדשה באותה ערכיות של העץ. בתאום אגף שפ"ע גננות.
26. נדרש לבצע נטיעות של עצים בוגרים בכל 50 מ"ר פנוי מבינוי.

תנועה וחנייה

27. יש להשלים תיקונים בתאום אגף תושבי"ה לנושא מפרצי העלאה/הורדה עבור בתי ספר.
28. יש לבחון שינוי סטריות באזור הפרויקט כדי לאפשר חניה בצד ימין של הכביש.
29. יש להשלים תסקיר תנועת לעניין השפעת תוספת שימושים, הוספת חניה לתנועה באזור.
30. יש לסמן שבילי הגעה של הולכי הרגל אל מבני הציבור.
31. יש להטמיע בטבלת מאזן חניה חלוקה לקיים/מוצע.
32. יש לבחון בתאום אגף תושבי"ה ומחלקת תכנון, אפשרות להרחבת החניון המוצע כחניון ציבורי משמעותי, בהתאם לכוונת תכנית מתאר רחביה, כל זאת לצורך מתן מענה למחסור חניות באזור.

כללי

33. יש להקצות בתחום התכנית שטח עבור אצירת אשפה בהיקף שיש בו די לאפשר הפרדה לשם מיחזור, לפחות לשני מרכיבים: יבש ורטוב ולקבוע כך בהוראות התכנית.
34. מנח"י מקדמים תכנון ליצירת הנגשה במבנה וכן חללים שישמשו כמקלטים/מרחבים מוגנים. יש לוודא שהתכנון בתב"ע שבנדון, מביא בחשבון את התכנון של מנח"י.
35. יש לוודא כי השנאי הנמצא בתחום התכנית, אך מוצא מהבניין ומיועד להיות מתחת לפני הקרקע.
36. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה סטנדרטי, להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".
37. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
38. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, תברואה, מנח"י, חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע מדרכות וכבישים, אדריכל העיר, אגף חינוך חרדי, שפ"ע עצים גננות.
39. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת הודעות לבעלי העניין במתחם ושליחת הודעות אישיות לבעלי העניין בחלקות המגורים המצרניות.

הערה:

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

הוראות התכנית:

40. לתקן סעיף 4.1.2 ד י, ניתן לבחון שימוש בחומרים שאינם אבן ככל שתוכח מצוינות אדריכלית.
41. יש לתקן סעיף 4.1.2 ד יא, לא תותר התקנת מדרגות ו/או מעליות בחזיתות ראשיות.
42. יש להוסיף בסעיף 4.1.2 ח, תנאי לפתיחת תיק רישוי אישור מחלקת השימור לנושא עיצוב ואדריכלות וכן תנאי להיתר בניה בבניינים לשימור אישור וועדת השימור העירונית.
43. יש לעדכן בטבלה 5 התייחסות לבניינים לשימור וכן לקבוע קו בנין צדי ואחורי כמסומן בתשריט.
44. טבלה 5:
יש להוסיף בהערות תחת הטבלה:
(א) שטחי החצרות המקורות לא יובאו במניין השטחים.
(ב) ניתן יהיה להוסיף קומות נוספות מתחת לכניסה הקובעת עבור חניה בהתאם לתקן לפי הצורך.
(ג) ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי לתת הקרקע/ לכניסה הקובעת.
(ד) ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות לפי הצורך.
(ה) סעיף 4.1.1 סטן 5, המסחר יהיה שימוש נילוה בלבד. יש להציג המיקום של המסחר בנספח הבינוי ואת השטחים המבוקשים עבורו בטבלה בסעיף 5 שבהוראות התכנית.
(ו) סעיף 4.1.2 סטן ה' – מיקום מדויק של השביל-מעברים יקבע לעת היתר הבנייה.
45. יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית שתעגן בתוכה הוראה כי לא ניתן להרוס את הבניינים המיועדים להריסה, טרם בנייה של משכני הקבע עבור אותן פונקציות היושבות בבניינים אלה.
46. יש לקבוע שלביות ביצוע: השלביות תאפשר לבצע בינוי בשלבים ולא את כל המתחם במקביל.

מידע

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבנייה, 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 :

- 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.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1219211
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	עבד אלפתאח אברהים
עורך התכנית :	יונס מאיכל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	16/05/2024
כתובת	אל רחמה סמטה 2, בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30280	53	כן
30280	52	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 6

התכנית מציעה תוספת בנייה מעל בניינים קיימים והקמת בניינים חדשים, להלן : 1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד, אזור מגורים מיוחד גלעין הכפר, דרך מאושרת ומעבר ציבורי להולכי רגל למגורים אי' ושביל. 2. חלוקה ל 5 תאי שטח. 3. התכנית המוצעת כוללת 6 בניינים. בתאי שטח 1-2 קיימים בניינים בני 3 קומות ללא תוספת מוצעת. בתאי שטח 3 קיים בניין בן 2 קומות אשר מוצעת בו תוספת קומה, וכן תוספת בניין נוסף בן 3 קומות בחלקו המערבי של תאי השטח, ובתאי שטח 4-5 מוצעים בניינים חדשים בני 3 קומות מעל קומה תת קרקעית. 4. קביעת מס' יח"ד מירבי – סה"כ 36 יח"ד (תוספת 14 יח"ד על המאושר). 5. תאי שטח 1, 2 ו-3 כוללים שטח לביטול דרך ובכך מצמצמים את רוחב הדרך המאושרת. 6. בקצה הצפון מערבי של תחום התכנית מוצע שביל לצורך מעבר להולכי רגל מרח' אל רחמה אל חלקה 54 שנמצאת מצפון לתכנית. 7. קביעת שטחי בנייה בכל אחד מתאי השטח המוצעים : א. ת.ש 1: 1344 מ"ר סה"כ מתוכם: 593 מ"ר שטח עיקרי ו – 118 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. 633 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. ב. ת.ש 2: 632 מ"ר שטח עיקרי ו – 126 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 674 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. ג. ת.ש 3: 993 מ"ר שטח עיקרי ו 200 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 1059 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. ד. ת.ש 4: 667 מ"ר שטח עיקרי ו – 133 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 712 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. ה. ת.ש 5: 670 מ"ר שטח עיקרי ו – 134 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 715 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. 8. קביעת קווי בניין חדשים. 9. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה. 10. קביעת הוראות בגין הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה. 11. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור והעתקה ועקירה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות – אחוזי בניה מרבים
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		1177.39	23.17	
מגורים א	ת.ש 1 - 6	3865.03	76.06	ת.ש 1 - 711
				ת.ש 1 – 90%

ת.ש 2 – 90%	ת.ש 2 – 758			ת.ש 2 – 6	
ת.ש 3 – 90%	ת.ש 3 – 1193			ת.ש 3 – 10	
ת.ש 4 – 101%	ת.ש 4 – 800			ת.ש 4 – 7	
ת.ש 5 – 92%	ת.ש 5 – 804			ת.ש 5 – 7	
	סה"כ : 4266 מ"ר			סה"כ : 36 יח"ד	
		0.78	39.47		שביל
		100	5081.89		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בתאי שטח 1-2 קיימים בניינים בני 3 קומות בתא שטח 3 קיים בניין בן 2 קומות ביתרת המגרש שטח פתוח.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
השטח מיועד לפי תכנית 3801 לאזור מגורים 5 מיוחד (2,023 מ"ר), לדרך חדשה/הרחבה (1,394 מ"ר), אזור מגורים מיוחד - גלעין הכפר (1,533 מ"ר), מעבר ציבורי (112 מ"ר), ושטח ציבורי פתוח (20 מ"ר). לפי המצב המאושר בשטח המיועד למגורים מותרת בנייה בשטח עיקרי בסך 2,271 מ"ר ו-22 יח"ד.					
היתרים : 1997/0242.00 לטובת הקמת מבנה בן 3 קומות. הופק היתר בנייה. 1997/0743.00 לטובת הקמת מבנה בן 2 קומות. הופק היתר בנייה. 1997/0743.01 לטובת חידוש היתר בנייה. הופק היתר בנייה					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות					
נא. ייעוד לפי תכנית אב – שכונת בית צפפה. נב. תכנית שכונתית – בינוי עד 3 קומות. 90% בנייה. נג. תקן חנייה עירוני – בינוני.					
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	בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון		
עתודות / אחר	ל"ר				

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
מחלקת שימור	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	1. לא הוגש תכנון פיזי לכבישים, 2. כשמתכננים הכבישים באזור : יש לעשות תאום עם התכנון התנועתי והפיזי הנמצא באגף תושייה -עבור הדרך הסטטוטורית מצדו המערבי למגרש (תכנון של משרד יורוברידג) 3. תנאי מוקדם וחשוב לקידום התכנית ולתחילת תכנון תנועה ו פיזי : יש לתאם מול

הנהלת אגף תושי"ה את נושא הצעת ביטול הדרך המאושרת עפי התשריט המוצע. 4. עבור השביל המוצע בתכנית : יש להגיש תכנון פיזי ו תנועתי ו יש לשנות ייעודו ל ייעוד דרך עם זיקת הנאה לרכב, 5. כל האמור לעיל בכפוף לקבלת אישור בקרת התנועה.	
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 6 תוספת בנייה מעל בניינים קיימים והקמת בניינים חדשים בשכונת בית צפפה בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30280/52 בעלות פרטית, הערה מתאריך 28/6/20 הערה על הפקעה 5 ו 7 י.פ. 8941 מיום 2436.2020 גוש/ חלקה 30280/53 רישום פנקס זכויות, בעלות פרטית היקף שטח ביעוד ציבורי במצב מאושר על פי סעיף 3.2 בהוראות התכנית הנו 1526 מ"ר ובמצב מוצע 1216.86 מ"ר. הערות הנכסים 1. התכנית מבקשת לצמצם דרך מאושרת, יש לקבל אישור תושי"ה. 2. התכנית מצמצמת שטחים ביעוד ציבורי ומנגד מוסיפה יחיד בתחום התכנית. יש לקבל חו"ד מחלקת מדיניות התכנון לעניין הפרשות נדרשות לצרכי ציבור. 3. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. ההפרשות לצרכי ציבור (לרבות ההפרשות המבונות) יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1219211 – בית צפפה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בנייה מעל בניינים קיימים והקמת בניינים חדשים ושינוי יעוד מאזור מגורים 5, אזור מגורים מיוחד גלעין הכפר, שצ"פ, מעבר להולכי רגל ודרך שנקבעו בתכנית 3801 לאזור מגורים א, שביל ודך מאושרת. התכנית חלה על חלקה 52 וחלק מחלקה 53 בגוש 30280, 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 להשמיט מהתקנון את ס' 6.2 'חלוקה ו/או רישום' ובמקומו להכניס 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	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

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 30280 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 29.11.2011 הקבעה את גבולות חלקות 52-53. - בחלקה 19 הגובלת מערבית לחלקה 52 ובחלקה 131 הגובלת דרומית לחלקה 52 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 517/2004 הכשרה לרישום מתאריך 05.09.2004. - בחלקה 54 הגובלת צפונית לחלקות 52-53 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1175/2008 הכשרה לרישום מתאריך 15.02.2010. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש ולתצ"רים הנ"ל. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
[חוו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 8 ולגרסת תשריט מוצע 6 מתאריך 31.3.2024] 1. המקום: בית צפפא, שטח הגובל ברח' אל צפא ממזרח ורח' אל רחמה סמטה 2 מצפון, גוש 30280 חלקה 52 וחלקי חלקה 53. שטח התכנית 5.082 דונם. 2. מצב סטטוטורי: השטח מיועד לפי תכנית 3801 לאזור מגורים 5 מיוחד (2,023 מ"ר), לדרך חדשה/הרחבה (1,394 מ"ר), אזור מגורים מיוחד - גלעין הכפר (1,533 מ"ר), מעבר ציבורי (112 מ"ר), ושטח ציבורי פתוח (20 מ"ר). לפי המצב המאושר בשטח המיועד למגורים מותרת בנייה בשטח עיקרי בסך 2,271 מ"ר ו-22 יח"ד. בשטח ישנם מבנים ושטח פתוח. 3. מצב מוצע: - שינוי במערך יעודי הקרקע למגורים א' - תאי שטח 1-5 בשטח כולל בסך 3,865 מ"ר; דרך מאושרת - תאי שטח 101-103 בשטח כולל בסך 1,177 מ"ר; ושביל- תא שטח 100 בשטח 39 מ"ר. - תאי שטח 1, 2 ו-3 כוללים שטח לביטול דרך ובכך מצמצמים את רוחב הדרך המאושרת. - התכנית המוצעת כוללת 6 בניינים. בתאי שטח 1-2 קיימים בניינים בני 3 קומות ללא תוספת מוצעת. בתא שטח 3 קיים בניין בן 2 קומות אשר מוצעת בו תוספת קומה, וכן תוספת בניין נוסף בן 3 קומות בחלקו המערבי של תא השטח, ובתאי שטח 4-5 מוצעים בניינים חדשים בני 3 קומות מעל קומה תת קרקעית. - מוצע שטח כולל בסך 8,059 מ"ר, מתוכם 4,146 מ"ר בשטח מרבי שהם 89% בנייה, ו-3,555 מ"ר בשטח עיקרי שהם 77% בנייה. מדובר בתוספת שטח עיקרי בסך 1,284 מ"ר. - מוצעות סה"כ 36 יח"ד. מדובר בתוספת של 14 יח"ד על המאושר. - בקצה הצפון מערבי של תחום התכנית מוצע שביל לצורך מעבר להולכי רגל מרח'	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

אל רחמה אל חלקה 54 שנמצאת מצפון לתכנית. 4. הערכת התכנית : 1. ראשית יש להעיר שהתכנית המוצעת מצמצמת את סך שטח הקרקע בייעוד ציבורי, מ-1,526 מ"ר (30%) במצב המאושר (דרך מאושרת, מעבר ציבורי להולכי רגל ושצ"פ) ל-1,216 מ"ר (24%) במצב המוצע (דרך מאושרת ושביל). יש לקבל בעניין זה התייחסות של אגף הנכסים ואגף תושבייה. 2. לפי תכנית האב לבית צפא באזור זה של גלעין הכפר יותרו 90% בנייה מרביים ועד 3 קומות. לפיכך תכנית זאת תואמת את הנחיית תכנית האב. 3. לפי פרוגרמה שנערכה בבית צפא עולה כי קיים מחסור בעיקר בתחום מעונות היום ושצ"פ. עם זאת, בהתחשב בתוספת המוצעת בתכנית זו, לא ניתן לבקש שטחים ציבוריים בהיקף הנדרש עבור שימושים אלה. 4. לאור הנ"ל, יש להקצות באחד הבניינים החדשים המוצעים בתכנית, רצוי בקומת הקרקע, שטח ציבורי בנוי בגודל 90 מ"ר לשימושי המינהל לשירותי קהילה, כגון דירה לאנשים המתמודדים עם מוגבלויות. 5. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום מיקום ובינוי השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור והמינהל לשירותי קהילה. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס 4. 6. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 7. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין". 8. התכנית כוללת הקצאת שטח בנוי לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה. 9. בתשריט המצב המוצע מסומנים עצים לשימור בתחום קו בניין בתא שטח 3, בין הבניין הקיים לבניין/אגף החדש. אם מוצע לשמור שטח פנוי לגינה בין הבניינים, יש להחליט אם לשנות את קו הבניין ולהפריד בין שני הבניינים. אם מדובר בקו בניין ת"ק יש לסמן זאת כנדרש ולהפריד בין קו בניין עילי לת"ק.	
לא התקבל	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תכנון על פי מדיניות תכנית האב	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	פתרון חנייה בתת"ק למבנים המוצעים	ריבוי רמפות חנייה
סביבה ונוף:	העתקת עצים רבים, ללא סימון שתילה חלופי	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בצפון התכנית קיימים 2 מבני מגורים בני 3 קומות. מבנה בפינה צפון מערבית בנוי בהיתר בנייה. למבנה המגורים בפינה צפון מזרח לא נמצא היתר בנייה. מבנה זה בנוי בקו 9 לחלקה ואינו שומר על מדיניות 3 מ" מגבול חלקה. באם לא יוכח אחרת, יש לסמנו להריסה ולהציע מבנה בן 3 קומות עד 90% בהתאם למדיניות תכנית האב.
2. הדרך המאושרת נדרשת למערכת הדרכים בשכונה וביטולה בהתאם למוצע אינו מקובל. ייעוד הדרך צומצם על מנת לאפשר שימור 3 מ' קווי בנין למבנה המוצע בת.ש 3. לא מקובל. יש להשאיר את ייעוד הדרך כמות שהוא ולא לצמצמו, בהתאם יש לשמור על 3 מ' קו בנין מייעוד הדרך למבנה המוצע בת.ש 3.
3. יש להקצות באחד הבניינים החדשים המוצעים בתכנית, רצוי בקומת הקרקע, שטח ציבורי בנוי בגודל 90 מ"ר לשימושי המינהל לשירותי קהילה, כגון דירה לאנשים המתמודדים עם מוגבלויות.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום מיקום ובניוי השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור והמינהל לשירותי קהילה. בניוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס 4.
5. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
6. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
7. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. ההפרשות לצרכי ציבור (לרבות ההפרשות המבונות) יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
8. בתאי שטח 4 ו 5 ישנה חריגה מאחוזי הבנייה המאושרים במסגרת תכנית האב. יש לצמצם לעד 90% בנייה.
9. בתחום התכנית ישנם מבנים לבחינה שימורית. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת תיק תיעוד למחלקת שימור וקבלת חוות דעתם.
10. בתיאום עם תושבי פתרון החנייה יוצע בתחום מגרשי המגורים בלבד. בתחום המבנים החדשים פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא.
11. בתאי שטח 3-5 בו מוצעים תוספת יח"ד, יש לבחון ירידה וכניסה ברמפת חנייה אחת בלבד ולתכנן חניון משותף לשלושת המבנים המוצעים ולפתרון חנייה לתוספת הקומה למבנה הקיים בחלקו המזרחי של ת.ש 3. זאת על מנת למנוע תכנון רמפה לכל מבנה הגוזל שטח ראוי לשטחי חילחול וגינון. יש לתאם נושא זה מול אגף תושבייה.
12. בתשריט המצב המוצע מסומנים עצים להעתקה, לרוב בתוך תחומי קווי הבנין. יש להראות מיקומי שתילה חדשים בדגש לשטחים הפתוחים בכל המגרש.
13. תנאי לטופס אכלוס הינו נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתחום מגרשי המגורים בתיאום עם אגף שפ"ע.
14. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
15. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: מחלקת שימור, איכות סביבה, רשות עתיקות, חברת חשמל, שפ"ע עצים וגננות, שפ"ע כבישים ומדרכות, תושבייה תנועה וחנייה, תברואה.
16. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

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

הערה:

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

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

השבחה.

הוראות התכנית:

סעיף 4.1.2 סעיף א' ס"ק – יש לתקן הקמת 3 בנינים חדשים.
סעיף 4.2 דרך מאושרת – אין מדובר בתוואי דרך להרחבה – יש לתקן "תוואי הדרך רוחבה וצמצומה..."
סעיף 7.1 שלביות ביצוע:
תנאי להיתר איכלוס – נטיעת עצים שסומנו להעתקה ושתילתם במקומות חילופיים בשטח התכנית.

מידע:

התכנית חלה על חלקה 52 וחלק מחלקה 53 בגוש 30280, 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 להשמיט מהתקנון את ס' 6.2 'חלוקה ו/או רישום' ובמקומו להכניס 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.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1288190
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בלילוס אליהו ג'ורג'
עורך התכנית:	יונגמן רחל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	10.07.24
כתובת	יפו 210 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30107	163	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 5

התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי עפ"י סעיף 62א(א)(16)(1) ותוספת קומות וגובה למבנה b, מבנה בשימוש מסחר ומוסדות ציבור (הפרשה מבונה). 1. תוספת שטח עיקרי שלא יעלה על 500 מ"ר. סך השטחים בתכנית הינם 2300 מ"ר. 2. שינוי הוראות בינוי לרבות תוספת קומות (חלוקה פנימית שונה של מפלסי הקומות הגבוהות והפיכתן לקומות בגובה סטנדרטי לצורך התאמת חלוקה פנימית לצרכי האגף מבני ציבור). ותוספת בינוי בגובה מ+836 ל+843 מ' (סך הכל בינוי לגובה של 30 מ' ממפלס 0,0) במבנה b בלבד. 3. כל התנאים של התכניות התקפות ישארו בתוקף כל עוד לא שונו במפורש בתכנית זו.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
עירוני מעורב	0	5,779	100	2300	התכנית מתייחסת למתחם B בלבד
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
בשטח כיום זה אתר בנייה של תכנית מאושרת משנת 2021- מתחם בלילוס תכנית כניסה לעיר 614909. כבר בוצעה חפירת הבור ודיפוזיט והחלו עבודות בנייה. במהלך התכנון והפקת ההיתר של ההפרשה המבונה לצרכי ציבור (בניין B) התחדדו הצרכים והוגשה תכנית עידכונים.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
621722 – עדכון הכניסה לעיר – 2021 614909 – מתחם בליליוס – הכניסה לעיר 2021 תמ"א 16 23 א/ 2 למסילות ברזל – נתב"ג ירושלים 88799 – קרית הממשלה מחוז ירושלים 5649 א' – מתחם יפו, שזר ונורדאו – הרחבות כבישים 30107 א' מתאר 62 לגוש 30107			
היתרים: 2016/1094.02 –(יפו 167) נפתח תיק רישוי – אגף נכסים עיריית ירושלים 2018/0620.01 – היתר בנייה מתחם בליליוס מתוקף תב"ע מאושרת 2022/0011 – היתר בנייה (נידון בועדת משנה) היתר בנייה מתחם בליליוס מתוקף תב"ע מאושרת 2022/0013 - היתר בנייה (נידון בועדת משנה) היתר בנייה מתחם בליליוס מתוקף תב"ע מאושרת			
עבירות בניה: ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר – השטח היה חניון ריק מבינו לפני תחילת העבודות			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נד. ייעוד לפי תכנית המתאר – איזור מע"ר נה. התייחסות לתכנית הבנייה - איזור מע"ר נו. תכנית שכונתית - כלול בתכנון הכניסה לעיר נז. תקן חנייה עירוני - מע"ר על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת - תמ"א 15 ותמ"א 23		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	כן	כן	התכנית מציעה תוספת שטחים עבור מבני ציבור
עתודות / אחר	ל"ר		

התובע העירוני	לא התקבל
אגף מבני ציבור - המחל" לתכנון מבני ציבור	התכנית מתואמת עם האגף למבני ציבור וקודמה ע"מ לתת מענה לצרכי התרבות בפביליון. ההערות והשלמות סוכמו עם מח' תכנון ויושמו בהמלצתם.
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1288190 – רח' יפו 210, כניסה לעיר כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטח עיקרי ותוספת קומות גובה למבנה b. התכנית חלה על חלקה 163 בגוש 30107, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 163 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1419/2016 הרשומה מתאריך 04.02.2019. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה 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.
אדריכל העיר	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת שטחים למבנה ציבור-מתן צרכי ציבור	
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת שטחי מסחר- הגדלת שטחי מסחר בעיר	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. לצמצם את זכויות הבניה לתוספת של 500 מ"ר בלבד בהתאם לסמכות הקיימת לתכנית המקודמת בסמכות הוועדה המקומית – 300 מ"ר עבור הגדלת צורי ציבור ו 200 מ"ר עבור שימושים של מסחר/ תעסוקה. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם
2. יש לתקן את נספח הבינוי ולהראות את התוספת המבוקשת בקונטור אדום בהתאם למקובל.
3. יש להראות נספח בינוי לבניין B - ב 1:250. הנספח ב 1:500 שהוצג אינו קריא די.
4. התכנית מציעה הגבהה של הבניין הקיים בכ- 9 מ', מתוכם גובה הקומה הטכנית הינו כ 6 מ'. יש לצמצם את גובה הקומה הטכנית למינימום הנדרש.
5. יש לסמן את גובה הקומות בחתכים. (כולל הגובה של הגלריות – הקומות המוצעות החדשות).
6. בישיבת תאום תכנון פנימית עם אגף מבני ציבור עלה עלי כי בחתך ב'ב' הצביעה אינה נכונה – הגלריה שמעל קומת הקרקע (מפלס 1 בחתך) צריכה להיות צבועה בחום. כמו כן – חסרה תכנית למפלס זה.
7. יש להציג תכנית לכל מפלס, כולל מפלס שישי למסחר המוצע בגג ולחלל הטכני בגג.
8. יש לתאם ולאשר את כל התיקונים הנ"ל מול מחלקת תכנון.
9. מרחב ציבורי- הכיכר הפנימית האורכית של מתחם הקריה המחוזית ומתחם בלילוס יתוכננו כרצף אחד של חלל ציבורי פתוח ללא גדרות. יש לוודא תאום בין מתכנני הנוף של שני המתחמים. כן לתאם את מפלסי הפיתוח לרח' יפו ולשד' שז"ר בתיאום צוות התכנון של פרוייקט הכניסה לעיר באמצעות חברת "עדן".
10. חזית מסחרית חובה – על רחוב יפו בלבד.
11. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.
12. יש לתקן בטבלה 5 את נושא השטחים המוצעים: יש להתייחס בטבלה 5 לבניין B בלבד, לכתוב את השטחים המאושרים בטבלה 5 מתוך תכנית מאושרת 614909 - המתייחסות לבניין B בלבד ולהוסיף על כך 500 מ"ר בלבד).
13. ייקבע כי תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע

לרישום השטח ע"ש העירייה.

14. השטחים המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. על אף האמור ככל שתתאפשר בהתאם לדין הקנייה בדרך נוספת של השטח הציבורי לידי הרשות המקומית הא שתאפשר במסגרת תכנית זו. שטחי הציבור יהיו בנגישות מלאה ובחיבור למפלס הכיכר הפנימית

15. תנאי להיתר בניה יהא תיאום תכנון השטח הציבורי עם המחלקה למבני ציבור ובכלל זאת מיקום חניות לשטחים הציבוריים.

16. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

17. 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, חלקה 298, 265, 158 בגוש 30107.

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

הערה:

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

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1216803
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קאהן יעקב
עורך התכנית:	בר לב דן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	02/07/2024
כתובת	שמואל הנביא 101 , שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	132	כן

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

מטרת התכנית
פיצול יח"ד מס' 37 דירה בשני מפלסים לשתי יחידות נפרדות.
עיקרי הוראותיה
1. קביעת בינוי לפיצול יח"ד קיימת לשתי יח"ד חדשות. 2. ללא תוספת שטחי בניה - הכל בהתאם לנספח בינוי. 3. הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 76 יחידות דיור ל 77 יחידות דיור. 4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	77	2,587.86	100	273%
סה"כ		2,587.86	100	
תיאור המצב הקיים				
בניין שיכון בן 5 קומות ו76 יח"ד.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מתאר 62 המייעדת את המקום לאזור מגורים 3 ו90% בינוי.				

תכנית 3319 משנת 1984 להרחבות. תכנית 3809 משנת 1989 להרחבות. תכנית 14195 משנת 2012 לתוספת קומה.			
היתרים: היתר בת.ב. 91/561 משנת 1994 לתוספות בניה עבור 67 דיירים. היתר בת.ב. 15/772.1 משנת 2021 לבניית ממ"ד. היתר בת.ב. 15/772.2 משנת 2019 לתוספות בניה עבור יח"ד 37. היתר בת.ב. 15/722.3 משנת 2023 לתוספות בניה. היתר בת.ב. 15/943 משנת 2018 לתוספות בניה. היתר בת.ב. 2016/106 משנת 2017 לבניית ממ"ד. היתר בת.ב. 19/43 משנת 2021 לתוספות בניה.			
עבירות בניה: מבדיקה במערכת העירונית קיימים תיקי בניין בהליך פיקוח עם סטיה מההיתר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – המבנה אינו לשימור. עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נח. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000- אזור מגורים עירוני. נט. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 8 קומות ו־320%. ס. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה. סא. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני אזור מוטה תחבורה ציבורית			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר			

לא התקבל	התובע העירוני
פיצול יחידת דיור אין דרישה	אגף תברואה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1216803 – רח' שמואל הנביא 101, שמואל הנביא כללי - מדובר בתכנית המבקשת פיצול יח"ד עבור דירה מספר 37. התכנית חלה על חלקה 132 בגוש 30102, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. בחלקה הצפוני והצפון מערבי של חלקה 132 נקבעה הרחבת דרך בתכנית מס' 101-0209593 - רכבת קלה בירושלים - קו ירוק, לכן יש לבדוק עם אגף תוש"ה האם ניתן לבטל את יעוד הדרך בחלקה זו ולשנות אותה למגורים. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 132 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 415/1977 הרשומה מתאריך 09.11.1979. - בבתאם לתכנית 209593 הוכנה תצ"ר 2144/2023 אשר אושרה ע"י יו"ד הועדה המקומית בתאריך 16.01.2024. במידה ויתקבל אישור אגף תוש"ה לשינוי יעוד הדרך בחלקה 132 יש לסמן בתשריט המוצע סימון לביטול דרך מאושרת בשטח חלקה זו. במידה ולא יתקבל אישורו יש לתקן את התשריט המוצע בהתאם לתצ"ר 2144/2023 ולהתאים את תא השטח של הדרך המאושרת לחלקה ארעית [6] שבתצ"ר זו. בנוסף, יש לתקן את הצהרת המודד בתשריט המוצע כי דיוק הקו הכחול הינו ברמה אנליטית ולא גרפית. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת ולצרף תשריט מתוקן חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
הערות ראשוניות: 1- בתשריט מצב מאושר יש הרחבת זכות הדרך, יש לתמיע שינוי זה גם בתשריט מצב מוצע כעת 2- יש להוסיף טבלת מאזן חניה של כלל המבנה כולל מתן פתרון חניה ליח"ד המוצעת 3- בטבלת מאזן החניה יש לרשום אילו תוספות אושרו באילו היתרים 4- הערות לתקנון: - סעיף 1.6 תוכנית 5166ב' בכפיפות - סעיף 4.1.2 תת סעיף ד' יש להוריד את ההערה הנ"ל ולכתוב " ע"פ תקן התקף לשלב מתן היתר בניה" - אין הקלה למגורים בסמיכות לרק"ל	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	תוספת יח"ד אינה מצריכה מקום חניה לאור התקן הנמוך	
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** – התכנית מקודמת במסלול של סמכות מקומית עבור פיצול יח"ד ואינה משנה שטחי בניה. מסמכי התכנית יציגו סעיפים בגינם מקודמת התכנית בסמכות מקומית.
 - 2. ביטול דרך** – התכנית מבטלת רצועת דרך מאושרת לכיוון חטיבת הראל ומייעדת אותה למגורים, לא מקובל. לא ניתן לבטל דרך במסלול של סמכות מקומית, יש להתאים את היעוד למצב המאושר.
 - 3. קווי בניין** – התכנית תסמן קווי בניין על הבניין הקיים ולא קו בניין כללי.
 - 4. חניה** – התכנית מציעה יח"ד חדשה, לאור התקן הנמוך לא נדרש מקום חניה בתחום החלקה. יש לבטל תת סעיף ד' בסעיף 4.1.2 כי לא נדרש מקום חניה לאור סמיכות התכנית לרק"ל.
 - 5. עבירות בניה** – בבנין קיימות עבירות בניה כגון סגירות מרפסות, סככות בתחום התכנית. יש לסמן להריסה את כל העבירות הקיימות בבנין. התכנית תציין מספרי היתר בגין כל מרפסת הקיימת בבנין, לחילופין לסמן להריסה או להכשרה מרפסות שאין להן היתרי בניה בתיאום עם מחלקת התכנון.
- תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עברות הבניה של כל מגיש בקשה להיתר.
- 6. הערות טכניות**
 - א.** עפ"י דברי ההסבר של התכנית מדובר בהכשרת עבירת בניה, ככל הנראה היחידה כבר מפוצלת. בהנחה והיחידה מפוצלת בפועל יש לסמנה להכשרה בהתאם לסימונים המקובלים.

- ב. יש לסמן להריסה גרמי מדרגות פנימיים המקשרים בין שתי היחידות.
- ג. יש לתקן את המס' הסידורי של היחידה המפוצלת.
- ד. יש להוסיף בסעיף 1.6 תכנית 5166ב' - כפיפות.
7. החלטה זו תהיה בטלה בתום 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1301258
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קיסו נדל"ן
עורך התכנית:	ביטמן בועז
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	15/07/2024
כתובת	קולומביה , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	148	כן

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

התכנית 496463 היא תכנית פינוי בינוי הנמצאת בשלב ההתרים. בהיתר 2021/0248.00 נקבע שתינתן הקלה של תוספת 23 יח"ד ל 150 יח"ד מאושרות במידה ויוסדר תוספת ההפרשות הציבוריות בפרויקט. לכן, הוגשה התביעה הנוכחית אשר מוסיפה 157 מ"ר שטחים ציבור עבור גן ילדים בקומת הקרקע במגדל המגורים.

כמפורט להלן:

1. תוספת 157 מ"ר שטחי ציבור בקומת הקרקע עבור גן ילדים.

2. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	0	1,303.14	100	157	157 מ"ר מתייחס רק לתוספת גן הילדים, לשטחים המאושרים

בתב"ע 496463.					
סה"כ	0	1,30 3.14	100	157	
תיאור המצב הקיים					
בשטח זה קיים חלק ממבנה מגורים רכבת בן 4 קומות, וחלק ממבנה בן קומה אחת בבעלות העירייה המשמש כגני ילדים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
בשטח זה מאושרת תב"ע 496463 שאושרה ב 19/5/2019. תב"ע זו קובעת ייעוד מגורים ד', בתא שטח 1. בתא שטח 1 מאושרים 150 יח"ד ב- 13,940 מ"ר עיקרי (20,040 מ"ר מירבי), 32 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. בנוסף, בשטח זה מאושר 230 מ"ר עיקרי (320 מ"ר מירבי) עבור מבנים ומוסדות ציבור, 115 מ"ר עיקרי עבור כל גן ילדים.					
היתרים: 2021/0247.01 – אושר בתנאים ב 30/11/2022. היתר להריסה, חפירה ומילוי, דיפון וביסוס בתאי שטח מס' 1-5 עפ"י תב"ע 496463 עבור בנייה עתידית במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי - בניית 2 מגדלי מגורים, 3 מבני מגורים עם חזית מסחרית ושטחי ציבור - סה"כ 454 יח"ד. 2021/0248.00 - אושר בתנאים ב 8/8/2022 - הקמת מגדל מגורים בן 31 קומות, מעל קומת כניסה וגני ילדים סה"כ 173 יח"ד עפ"י תב"ע 496463. היתר זה מבקש הקלה לתוספת 23 יח"ד מעל 150 יח"ד המותרות לפי תכנית 496463 במסגרת 20% המותרים מכח תקנות התכנון והבניה. הוועדה קבעה כי לגבי המגדל המערבי, לא תאושר ההקלה בלא תב"ע להסדרת תוספת הצרכים הציבוריים לכל הפרויקט. 2021/0247.00 - אושר בכפוף לשינויים ובתנאים בתאריך 8/6/2022 - היתר להקמת חניון בן 5 קומות הכולל מחסנים ומערכות טכניות שבכל המתחם, קומת מסחר במגרש 4 ופיתוח השצ"פ והשפ"פ שבמגרשים 6 ו-5 עפ"י תב"ע 496463.					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
אין					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
סב. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים סג. התייחסות לתכנית הבנייה- בינוי עד 6 קומות סד. תכנית שכונתית: תכנית האב יובלים גנים מסמנת את מבנה המגורים כ'אדום' (=מתחמי בינוי הנדרשים לפתרון מעמיק של התחדשות עירונית). סה. תקן חנייה עירוני- בינוי					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם- אזור מגורים עירוני					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תואם					תמ"א 35

תואם			תמ"א 1
תואם			תמ"א 18
			אחרת
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	לפי התייחסות של מחלקת מדיניות תכנון מוועדה מדיון בועדת משנה בתאריך 8/8/2022 נדרש תוספת עבור גן ילדים בגודל של 133 מ"ר עיקרי ו- 175 מ"ר חצר צמודה ו-250 מ"ר עבור בית כנסת.	157 מ"ר עבור כיתת גן ילדים	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון	לא התקבל

תנועה	
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 2 מונה תדפיס תשריט 2 קולומביה הוספת שטחים לגן ילדים. מהות התכנית: הוספת 157 מ"ר כשטח עיקרי למנה ציבור במגדל מגורים בתחום תכנית מאושרת 1301258 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30435/148 העתק רישום פנקס זכויות, בעלויות פרטיות. הערות הנכסים סוג/ היקף ומיקום ההפרשה לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד שתימסר י"י מחלקת מדיניות התכנון, ההפרשות לצרכי ציבור ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות במסגרת רישום הבית המשותף.
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	אל: גניס מיכאל, מחלקת תכנון העיר מאת: אבישי פישל, מתכנן ערים, מחלקת מדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתב"ע 1301258- קולומביה 1, קרית מנחם [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 2 מתאריך 31.3.2024 ולגרסת תשריט מוצע 2 מתאריך 28.3.2024] 1. מיקום התכנית: רחוב קולומביה, קריית מנחם. גוש 30435, חלקה בשלמותה: 148 שטח התוכנית: 1,302 דונם. 2. מצב סטטורי: שטח התוכנית מיועד לאזור מגורים ד לפי תב"ע 496463 (שטח 1,303.14 מ"ר). - מצב מאושר: "אזור מגורים ד" בהתאם לתוכנית 496463. מספר הדירות שמותר לבנות בתכנית הוא 454. מספר קומות המרבי המותר במגדלים הוא 32 קומות. - מצב קיים: תוכנית זו עדיין לא מומשה, בשטח קיים מבנה עבור גן ילדים שעתידי להיחרס. 3. המצב המוצע: בהתאם להחלטת וועדת המשנה לבקשה הקלה עבור 23 יח"ד תוספת מעבר למאושר, מוצעת תוספת שטחים עיקריים לשב"צ עבור גני ילדים, בתא שטח 2 מתחם קולומביה. יעודי הקרקע נשארים "אזור מגורים ד" (גודל שטח 1,303.14 מ"ר). הוספת שטח עיקרי של 157 מ"ר הכולל שטח חצר מקורה. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - על פי הערכת צוות הבקרה והפרויקטור של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ - 8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח להתייכך התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה

בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. ○ בהחלטת וועדת המשנה מתאריך 8/8/2022, בעניין מתן הקלות במספר יח"ד בתכנית 496463, הוחלט לאשר תוספת של 23 יח"ד (בכל מגדל 23 יח"ד בהקלה, סה"כ 46 יח"ד מספר תיק 2021/0248.00 ומספר תיק 2021/0249.00). אושרו הקלות עבור 23 יח"ד במגדל אחד, והוחלט כי במידה ותבוקש, ותינתן, הקלה עבור 23 יח"ד נוספות במגדל השני, יזם התכנית יידרש במקביל להיתר, לקדם תב"ע לתוספת זכויות עבור צרכי ציבור. בהחלטות עבר סוכם כי במסגרת התב"ע שתקודם יינתנו הפרשות מבונות עבור גן ילדים בגודל 130 מ"ר שטח עיקרי +175 מ"ר חצר, ובית כנסת בגודל 250 מ"ר במגרש המערבי כמענה עבור ההקלות בשני המגדלים. לפי התוכנית המוצעת היזמים מציעים 157 מ"ר כולל חצר דבר אשר אינו עומד בגודל התקני לגן ילדים. בנוסף, אין התייחסות להוספת בית כנסת בתוכנית המוצעת. נציין כי החלטת הוועדה בעבר לעניין בית הכנסת נובעת מהעובדה שהתכנית המקורית (496463), לא נתנה מענה מלא עבור צרכי הציבור. כמו כן, בשטח אשר יועד למבני ציבור לא ניתן להקים בית כנסת, בנוסף לשימושים האחרים, בגלל שזכויות הבנייה שהוגדרו במגרש אינן מספקות. מדובר על תכנית אשר כוללת כ 454 יח"ד אחרי הקלות. ○ לאור האמור, נדרשת הפרשה מבונה עבור כיתת גן ילדים אחת בגודל 130 מ"ר + חצר 175 מ"ר לפי תקני משרד החינוך. בנוסף, יש לצרף לקו הכחול של התכנית את השטח למבני ציבור (תא שטח 3) על מנת להוסיף בו זכויות בנייה (תוספת של סדר גודל 600 מ"ר) ושימושים במידת הצורך, כך שיתאפשר לבנות במגרש זה בית כנסת על גבי גני הילדים העתידיים. ○ יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. ○ בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם על מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. ב ב ר כ ה, אבישי פישל מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת שטחי ציבורים	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	מענה לצורכי ציבור	השפעות חברתיות:
	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **הוראות התכנית:** יש לרשום בטבלה 5 הפניה לתכנית המאושרת, ולציין כי שטחי הבניה, הקומות, יח"ד ויתר הנתונים יהיו בהתאם לתכנית המאושרת.

2. **הפרשות לצרכי ציבור:**

-מתוקף הקלות שניתנו לתב"ע 496463 נדרש מענה ציבורי של בית כנסת. לכן, יש לכלול את תא שטח 3 של תב"ע 496463 בקו הכחול של תכנית זו, ולהגדיל את אחוזי בניה בתא שטח זה בכדי לאפשר בניית בית כנסת. יש לתאם עם מחלקת מדיניות תכנון ומבני ציבור את אחוזי הבניה הנדרשים בתא שטח זה.

-יש לציין את השטחים של כיתה וחצר מקורה בטבלה 5 בהערות ובנספח בינוי, בתיאום עם מבני ציבור.

3. **השלמת חוות דעת:** יש להשלים חוות הדעת של המחלקות: מבני ציבור, מח' מידע תכנוני.

4. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות

5. 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.

6. 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.

7. 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.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1328822
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עמותת תולדות ישורון
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	30/07/2024
כתובת	הרב אור שרגא 2, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30734	23	כן
30734	24	כן

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

שינוי קווי בניין במגרש למבנים ומוסדות ציבור וזכות מעבר להולכי רגל ורכבים כדלקמן:
1. שינוי קו בניין מאושרים
2. קביעת הוראות זכות מעבר לרכב והולכי רגל בשטח ציבורי פתוח
3. קביעת הוראות בגין תכנון והקמה של גשר ומעבר לרכב בתחום השצ"פ
4. קביעת הוראות לפיתוח השצ"פ
5. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור	--	1,012.36	48.06%	ל"ר	ל"ר
שצ"פ	--	1,093.99	51.94%		
סה"כ		2,106.35	100%		
תיאור המצב הקיים					
שטח ריק מבינוי. המגרש המיועד למבני ציבור נמוך ממפלס הרחוב בכ – 10 מ' ולא נושק לרחוב. בין המגרש לרחוב מאושר שצ"פ המצוי חלקו במפלס הרחוב וחלקו במדרון עם קיר תמך. קיים שביל פיראטי לכלי רכב שמוביל לשטחים הפתוחים מצפון מזרח לשטח התכנית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

תכנית 4312, מאושרת משנת 1992- מתחם א'. מגרש 20 בייעוד שטח למבני ציבור ומגרש 21 בייעוד שטח ציבורי פתוח. התכנית קבעה במגרש 20 שימושים של בית כנסת ומקווה. קווי בניין 0 בחזית הדרומית הגובלת לשצ"פ וקו בניין 5 בכל יתר החזיתות. עוד קבעה התכנית כי יותרו 4 קומות למבנה, כאשר הגבהים האבסולוטיים יהיו מ- 763 עד ל- 777, סטייה מותרת של עד 1 מטר. התכנית קבעה בסעיף 8 כי הקלות מבוקשות עבור תוספת קומות, תוספת גובה או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית, מהווים סטייה ניכרת. תכנית בינוי 447, משנת 2023- תכנית להקמת מבנה בית כנסת בהיקף של 3,592.32 מ"ר שטחי בנייה כוללים. בתכנית אושרו 5 קומות: 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בקומת המרתף אושר שימוש לחניות ומערכות טכניות. התכנית נדונה בתאריך 12.7.23 וקבע כי לאור הקביעה של סטייה ניכרת בתכנית המאושרת, נדרש לצמצם את הבינוי, לרבות מרפסות, בהתאם לקווי הבניין המאושרים ובהתאם לגובה הבינוי המאושר. ככל ויוגש תכנון משופר בתיאום עם מחלקת התכנון, התכנית תשוב לדיון.	היתרים: הוגשו 2 היתרים להקמת מבני ציבור, אך היתרים אלו לא אושרו- היתר מספר 1998/0021 בשנת 1998 להקמת בית כנסת ומקווה והיתר מספר 1998/0021.01 בשנת 2000 להקמת בית כנסת בלבד. 2022/0522, בנייה חדשה, אושר בתנאים בועדת משנה לאחר פרסום עפ"י סעיף 149, שנת 2024- במסגרת ההיתר מבוקשת הקמה של מבנה בית כנסת הכולל 4 קומות וקומה תת קרקעית לחנייה. פורסמו הקלות עבור שינוי בקווי בניין לצורך הוספת מרפסות חיצוניות, מעלית רכב, מדרגות חירום, הגבהת מפלס השיא של הבניין מ- 779 לגובה 780. במסגרת הדיון בועדת המשנה ושמיעת התנגדויות, קבעה הועדה כי : 1. קיים תכנון עתידי לקומת חניה תת"ק מתחת למבנה בית הכנסת המבוקש אשר יקודם במסגרת הליך של תב"ע בסמכות מקומית לשינוי קווי בניין כאשר תנאי למתן תעודת גמר וטופס אכלוס יהיה אישור התב"ע והפקת היתר לקומת החניה. 2. המדרגות והמרפסות הוסרו מהבקשה וכעת כל הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין המותרים הוגש ערר על החלטת הועדה, התקיים דיון קדם ערר בתאריך 7.7.2024 בניסיון לגשר על הפערים בין הצדדים טרם התקבלה החלטה
עבירות בניה: לא נמצאו תיקי פיקוח במערכת	התייחסות למבנים ואתרים לשימור
ל"ר	התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
סו. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני סז. התייחסות לתכנית הבנייה- בינוי עד 6 קומות, 240% וגם אזור למגורים לפי תכנית מפורטת (פוליון מורדות שורק) סח. תכנית שכונתית- ל"ר סט. תקן חנייה עירוני- בינוי	התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1

תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35			גובל בתחום רגישות נופית סביבתית גבוהה
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	
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
מבנים לצורכי ציבור	בינוי של גשר ומעלית רכב בתחום שצ"פ מהווים פגיעה ביכולת הפיתוח של השצ"פ	
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,א לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית משנה קווי בניין מאושרים. קו בניין אפס לבינוי תת קרקעי בכל היקף תא שטח 1, ובצד המערבי, הגובל במגרש ביעוד למבני ציבור, על מנת לאפשר הקמה של מעלית רכב אל חניון בית הכנסת, וקו בניין 3 למרפסות בחזית צפונית ומערבית. יש לסמן קו בניין תת קרקעי אחד (בצבע אחד) עבור החניון והמעלית.
2. התכנית קובעת הוראות להקמת גשרון וגם מעלית רכב בתחום תא שטח 2, שטח המיועד לשצ"פ לצורך גישה מהרחוב אל החניון ולבית הכנסת. יש לקבוע בהוראות התכנית הוראות להקמת הגשר וסלילת הדרך אל מעלית הרכב. יש לסמן על גבי התשריט ולכלול הוראות בתקנון לגשר / מעבר עילי. תנאי להיתר בניה למבנה בית הכנסת שיוקם בתא שטח 1 יהיה תיאום תכנון והקמת הגשר וסלילת דרך הגישה מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. יש להוסיף בהוראות התכנית שימוש לגשר / מעבר עילי, דרך גישה לרכב וזכות מעבר לרכב ולהולכי רגל בתחום תא השטח המיועד לשטח ציבורי פתוח.
4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להקמת הגשר וסלילת הדרך בתא שטח 2 יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע. פיתוח השצ"פ יכלול נטיעה מחייבת של עצים בוגרים ויצירת דירוג המאפשר כניסת אור ואוויר למפלסים שמתחת לכניסה הקובעת של מבנה בית הכנסת המוצע בתא שטח מס' 1.
5. תנאי לטופס אכלוס של מבנה בית הכנסת המוצע בתא שטח מס' 1 יהיה פיתוח השצ"פ בפועל, לשביעות רצון אגף שפ"ע.
6. יש לקבוע בהוראות התכנית בשלבי הביצוע כי הגשר ומעבר לרכב יוקמו יחד עם מבנה בית הכנסת המתוכנן במגרש המיועד למבני ציבור (ת"ש 1).
7. תנאי למתן היתר בנייה של המבנה בתא שטח 1, הוא תיאום ואישור מחלקת איכות הסביבה לבינוי בשולי אתר טבע "שורק עליון"
8. ככל ונדרש חדר שנאים, יש למקם אותו בתת הקרקע במלואו, בתחום המגרש המיועד למבני ציבור, או תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה בשצ"פ בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה.

9. תנאי להיתר בניה למבנה בית הכנסת בתא שטח 1 הוא אישור תכנית בינוי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

10. תנאי להפקדה הוא השלמת חוו"ד מחלקת מידע תכנוני, נכסי עירייה ושפ"ע גננות.

11. התכנית תיערך במחלקה לבקרת תכניות.

12. 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

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

14. 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

15. דברי ההסבר לתכנית – יש להוסיף התייחסות לחלקה ביעוד שצ"פ.

16. סעיף 1.4 לפי סעיף בחוק – יש להוסיף סעיפים 4א', 5, 19

17. סעיף 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות- יש לרשום יחס 'כפיפות'

18. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים.

19. סעיף 2 – יש להשלים מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

20. סעיף 4.2 שטח ציבורי פתוח – יש לציין שימושים כמפורט לעיל. יש לכלול הוראות לתכנון והקמה של הגשר והמעבר לרכב, כמפורט לעיל.

21. סעיף 4.1.2ג – יש לאחד בין קווי הבניין התת קרקעיים וקו בניין למעלית.

22. סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן כמפורט לעיל.

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1173640
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	וועדה מקומית ירושלים ותכנת אב לתחבורה
עורך התכנית:	גבירצמן עמי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	25/07/2024
כתובת	עטרת הצטלבות הדרכים 50 עם דרך 45, מחלף עטרת.

גוש	חלקה	בשלמות
29509	73	לא
29509	59	כן
29509	60	כן
29509	52	כן
29509	53	כן
29509	26	לא
29509	25	לא
29509	28	לא
29509	76	לא
29509	75	לא
29509	84	לא
29510	187	לא
29510	193	לא
29510	133	לא
29510	32	לא
29509	82	לא
29509	80	לא
29509	63	כן
29509	78	לא
29510	31	לא
29510	189	לא
29510	191	לא
29669	5	לא
29669	20	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 16 תשריט 8

יצירת מסגרת תכנונית להסדרה ולהקמה של חניון לתחבורה ציבורית וכן מסופי אוטובוסים, מתקני ומבני תשתית הנדרשים לתפעול ועידוד התחבורה הציבורית במחלף עטרת.

- א. קביעת הוראות ותנאים לצורך הקמת מתחם תשתית לאוטובוסים.
 ב. שינוי ייעוד מדרך מאושרת ל"מרכז תחבורה" ותחנת דלק
 ג. קביעת עקרונות בינוי ופיתוח נופי למתחם תשתית לאוטובוסים.
 ד. קביעת הוראות למזעור הפגיעה בסביבה כתוצאה מביצוע התוכנית.
 ה. קביעת תנאים והוראות לקבלת היתרי בניה/הרשאות למבנה דרך.
 ו. קביעת זכויות בניה קבועות וזמניות.
 ז. קביעת הוראות לענין הפקעת קרקעות לצרכי ציבור.
 ח. קביעת שלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מרכז תחבורה		31775	100	1000	
סה"כ		31775	100		
תיאור המצב הקיים					
שטח פנוי מבינוי					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בשטח היא תכנית 3012 שמאושרת משנת 1987 וקובעת את ייעוד השטח לדרך. מדובר על שטח שהוגדר כחלק מכביש 45 שרוחבו הסטטוטורי הוא כ 150 מ"ר. התקבלה החלטה שאין צורך בזכות דרך רחבה כל כך וניתן להציע שימושם נוספים בתחום הדרך העתידית.					
היתרים: ל"ר					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ע. ייעוד לפי תכנית המתאר: חלק ביעוד שצ"פ וחלק ביעוד תעשייה (כנראה טעות בסימון) עא. התייחסות לתכנית הבנייה: לא רלוונטי					

עב. תכנית שכונתית: אין עג. תקן חנייה עירוני: לא רלוונטי			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
			תמ"א 35
			תמ"א 1
			תמ"א 18
			אחרת
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	מוצע חניון אוטובוסים עם כל המתקנים הנלווים		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
יום ראשון כ"ה שבט תשפ"ד 04/02/2024 חו"ד לתכנית מס' 101-1173640 - מרכז תחבורה עטרות - מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית 1. רקע תכנית מס' 101-1173640 - 'מרכז תחבורה עטרות - מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית', מקודמת ע"י צוות תכנית אב לתחבורה עבור עיריית ירושלים. התכנית מציעה הקמת חניון לילה לאוטובוסים מצפון לאזור התעשייה עטרות, ממזרח לכביש 50 (בגין) ומדרום לכביש 45. התכנית ממוקמת בחלקה המזרחי בשטח המוניציפלי של עיריית ירושלים, ובחלקה המערבי בשטח המנהל האזרחי ביו"ש, ומקודמת מקביל בועדה המחוזית ירושלים ובמנהל האזרחי. החניון המוצע הנו חניון לילה לאוטובוסים בלבד. התכנית כוללת מרכיבים עבור החניון כגון: מבנה נהגים, חדר שומר, תחנת תדלוק לשימוש האוטובוסים בחניון, עמדת שטיפה, וכן תשתית ומתקנים לטעינה חשמלית של האוטובוסים. החניון מתוכנן במפלס הקרקע. הגישה לחניון - כניסה ויציאה, תתבצע מדרך עטרות - כביש הכניסה לאזור התעשייה, במרחק של כ- 85 מטרים מצומת הכניסה לאזור התעשייה, הצפוי לעבור שדרוג במסגרת פרויקט כביש 45, שבסופו יהא זה צומת מרומזר עם נתיב פניה חופשי לתחבורה ציבורית.	המחלקה לאיכות הסביבה

החניון יכיל כ - 220 מקומות חניה לאוטובוסים וגם כעשרים חניות לרכבים פרטיים השייכים לעובדי החניון בלבד. התכנית מצויה בשטח פתוח כאשר מדרום לתוכנית קיים תחמ"ש ומתקני חשמל ממזרח בכביש הגישה לאזור התעשייה (רח' עטרות). מבני המגורים הקרובים ביותר מצויים בקלנדיה, מצפון לשטח התכנית, במרחק מינימלי של כ- 120 מ' מגבול התכנית. ממערב לתכנית, מצוי הכפר ביר נבאללה, מבני מגורים במרחק מינימלי של כ- 180 מ' מגבול התכנית. מספר קווי מתח - עליון, גבוה ונמוך עוברים בשטח התכנית, וקיימים מספר עמודי מתח עליון. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות מוכרז מס' 5038/0 - 'ירושלים, ח' ארזייה'.

במסגרת תוכנית נפרדת יורחב החנין בחלקו המערבי לשטח יו"ש.

מצפון לתוכנית מקודמת תוכנית שוכנת מגורים (תוכנית מספר 101-0764936) ייעודי הקרקע הרגישים, מצפון מזרח ובסמוך לשטח התכנית המוצעת :

- מגורים ומבנים ומוסדות ציבור- במרחק מינימאלי של כ 130- מ' משטח התכנית המוצעת.

- מבנים ומוסדות ציבור- במרחק מינימאלי של כ 180- מ' משטח התכנית המוצעת.

- מגורים ד'- במרחק מינימאלי של כ 290- מ' משטח התכנית המוצעת .

- תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור- במרחק מינימאלי של כ 215- מ' משטח התכנית המוצעת.

חוו"ד זאת מתבססת על המסמכים :

- הוראות התוכנית: מונה תדפיס הוראות 7
- תשריט: מונה תדפיס התשריט 4 (23/03/23)
- מסמך סביבתי לתוכנית שהוכן ע"י חברת גאופרוספקט עבור צוות תוכנית אב לתחבורה מינואר 2024.

2. הערות למסמך הסביבתי

2.1 אקוסטיקה :

המסמך ערך חיזוי רעש לקולטים הסמוכים לתכנית והמתוכננים. מתוצאות המסמך עולה כי במצב הקיים נראה כי מתקיימת חריגה של 0.5 dba, בקולט הציבור r2 (כ-100 מטר מצפון מזרח לתוכנית) וחריגות של 7-12 dba במבני המגורים הסמוכים לכבישים 50 ו-45 (קולט 4r כ-130 מטר מצפון וקולטים 7r ו-8r כ-300 ו-400 מטר ממערב).

במצב עתידי נראה כי בשני קולטים (r1, r2 - כ-100 מטר מצפון מזרח לתוכנית) צפויות חריגות של 0.5 - 5.2 dba מקריטריון הרעש על פי המתודולוגיה לתכנון אקוסטי לכבישים, במבנים הרגישים לרעש בייעודי הקרקע המתוכננים.

במטרה להתמודד עם חריגות אלה ומכיוון שמתרס אקוסטי אינו מביא ליעילות מלאה בשני הקולטים

החורגים, תנאי להיתר הבנייה יהיה ביצוע מיגון אקוסטי דירתי על פי הנחיות המתודולוגיה לתכנון אקוסטי לכבישים.

כמו כן, מומלץ כי בכל מבני המגורים הצפויים להיבנות בתוכנית 101-0764936 יופנו חדרי השירות, כביסה ומטבח אל כיוון החניון, בעוד החדרים המשמשים למגורים יהיו מופנים אל העבר השני.

2.2 תשתיות :

2.2.1 תחמ"ש עטרות ותחנת כוח עטרות מצויות בצמידות לתכנית מדרום, בחלקה המזרחי. אתר חברת חשמל נוסף, מצוי בצמידות לפינה הדרום מערבית של התכנית. מספר קווי מתח עליון יוצאים מהתחמ"ש ועוברים בשטח התכנית בכיוון כללי מזרח-מערב ולכיוון צפון מערב. קיימים מספר עמודי מתח עליון בשטח התכנית. קו מתח גבוה נוסף חוצה במרכז שטח התכנית מדרום לצפון, קו מתח נמוך חוצה בכיוון מזרח-מערב. קיימים גם מספר מקטעי קו חשמל ת"ק מזרח ירושלים. 2.2.2 קו ניקוז קיים לאורך דרך עטרות בכיוון צפון דרום. מעביר מים קיים העובר מתחת לדרך עטרות מצוי בצפון מזרח התכנית. 2.3 קרינה : דו"ח הערכת רמות חשיפה לשדות מגנטיים, הן מחדרי השנאים המתוכננים והן מקווי המתח הקיימים, שנכתב ע"י משה נצר בתאריך 31.12.23 נבדק ומאושר. חדרי השנאים יהיו מוטמנים בתת הקרקע. שני אזורים מאוישים בהם שוהים אנשים מספר שעות ניכר. הראשון, עמדת השומר המצויה מחוץ לטווח ההשפעה של מעגלי מתח עליון - מעל 50 מ' מעמודי הנשיאה של מעגלי מתח עליון. השני, מבנה נהגים מצוי בטווח של 32 מ' ממעגלי מתח עליון. במבנה זה תהיה מגבלת שהייה של 4 שעות מצטברות ביממה. במסמך הסביבתי ישנה אפשרות לזמן שהייה ממושך יותר ביחס לרמות הקרינה המשוערות והמחלקה מתנגדת לאפשרות זו המופיעה במסמך. יוגדר כי זמן שהייה בחדרים המאוישים ע"פ הנחיות המשרד להגנ"ס בהתאם לרמות הקרינה המשוערות. ייקבע בהוראות התוכנית כי במידה וחל שינוי בתכנון המפורט תנאי למתן היתר בנייה יהיה דו"ח קרינה מעדוכן לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 2.4 איכות אוויר : המסמך ערך חיזוי זיהום אוויר לקולטים הסמוכים לתכנית והמתוכננים. מתוצאות המסמך עולה כי במצב הקיים נראה כי מתקיימת חריגה במבני המגורים הסמוכים לכביש 50 ממערב לתוכנית ולקולט מסחר המתוכנן במסגרת תוכנית שכונת עטרות מצפון לתוכנית. במצב מוצע, תרחיש ב' שנת יעד 2040, נרשמו חריגות ברמת צפויות חריגות מערך היעד, הערך המרבי בסביבת התכנית התקבל ברצפטור 2 - כ- 168.5% מהערך השעתי. יובהר כי מקדמי הפליטה בהם נעשה שימוש הינם עבור צי רכב משנת 2021 ובהתאם קיימת החמרה מובנית במתודולוגיה המעריכה ריכוזים בשנות יעד רחוקות יותר – 2040 ולכן הנחה זו מקובלת על המחלקה. כמו כן התקבלו חריגות בשני קולטים נוספים- קולטים 9 ו 10- (מייצגים יעוד מסחר ותעסוקה). המחלקה מבקשת לבחון את השפעת מיקום כניסויציאה וכיוון תנועה על איכות האוויר	

ואקוטיקה תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי אשר יבחן בין היתר את נושא איכות האוויר ויודא כי הממצאים תקפים גם בעת התכנון המפורט ובמידת הצורך יבוצעו שינויים באופן התפעול. מומלץ כי בכל מבני המגורים הצפויים להיבנות בתוכנית 101-0764936 יופנו חדרי השירות, כביסה ומטבח אל כיוון החניון, בעוד החדרים המשמשים למגורים יהיו מופנים אל העבר השני. 2.5 מניעת זיהום קרקע ומים : 2.5.1 החניון כולו יכוסה אספלט אטום לחלוף. החניון והמיסעות ינוקזו לעבר נקודה מרכזית בה יותקן מפריד שמנים שיאפשר הרחקת שמנים דלקים ומוזהמים פוטנציאליים אחרים שעשויים להימצא על המיסעה. גם תחנות התדלוק והשטיפה ימוקמו על משטח אטום לחלוף וינוקזו למפריד השמנים. המפריד ירוקן בצורה תקופתית, ויפונה לאתר מורשה. הקמת והפעלת תחנת התדלוק יהיו בכפוף לעמידה בכל התקנות הרלוונטיות, ויכללו את כל אמצעי ההגנה למניעת זיהום קרקע ומי תהום, כפי הנדרש בתקנות. 2.5.2 עמדות תדלוק תוקמנה על-פי הנחיות המשרד להגני"ס (מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה מרץ 2006 או מפרט מעודכן לעת מימוש התכנית). 2.5.3 סקר קרקע- מהסקר ההיסטורי עולה כי במקום התכנית לא הייתה פעילות בעבר. סמוך לאתר ישנם מספר מוקדים עם פוטנציאל לזיהום קרקע וגזי קרקע. בשל היות האתר ברום טופוגרפי העולה על שאר האתרים סביב אין חשד לזיהום קרקע אלא רק חשד לזיהום מגזי קרקע. התכנית של קידוחי גז קרקע מאושרת ויעבר למשרד להגנת הסביבה לאישור. המחלקה מבקשת כי תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור המשרד להגנת סביבה על ביצוע בדיגום המתוכנן ושחרור השטח. 2.6 אקולוגיה : סקר הטבע המקדמי לתוכנית 1173640- חניון האוטובוסים בעטרות נעשה ע"י גאופרוסקט בתאריך 2.8.2023, הסקר נבדק ע"י המחלקה ולהלן ההערות : המחלקה מבקשת כי ייקבע הוראות התוכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת סקר גאופיטיס לאשור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה. בנוסף המחלקה מבקשת כי ייקבע בהוראות התוכנית כי הדברת מינים פולשים תבוצע ע"פ הנחיות רט"ג בליווי אגרונום ולא באופן מכאני (כריתה) כפי שמצוין במסמך הסביבתי ותנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור רט"ג לביצוע ההדברה ע"פ ההנחיות. בהפרשי גובה הקרקע בין מפלסי החניון יבוצעו קירות תומכים בחיפוי אבן טבעית, מרבית העצים בשטח מיועדים לכתיירה ויינטעו עצים חדשים. לא סביר לירות את כל העצים בשטח החניון בזמן שלא מתוכננת חפירה (העצים לשימור נמצאים מחוץ לגבול החניון). המחלקה סבורה כי יש לבחון מחדש את כריתת העצים המשמעותית במרחב ולנסות לשמר את הקיים, ולו באופן חלקי, במקום לירות ולנטוע מחדש. 2.7 דו"ח הידרולוגי ניהול נגר – טרם הוגש יש להשלים כתנאי להפקדה. 3. לסיכום, הנחיות שהמחלקה מבקשת שייקבעו בהוראות התכנית : 4. שטחי התארגנות יהיו בשטח הפרויקט בלבד. 5. לא יותר מסוף נוסעים בחניון.	

6. 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 ניהול מיי נגר, רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 7. יש לבחון בשלב היתר הבנייה את השפעת מיקום כניסויציאה וכיוון תנועה על איכות האוויר ואקוסטיקה. 8. תנאי להפעלת החניון יהיה גמר פיתוח ושיקום נופי ואמצעי הטיפול במי הנגר. 9. יש לקבוע כי בחניון תהיה הכנה לאוטובוסים חשמליים ל100% טעינה חשמלית. 10. יש לקבוע כי מעל גג החניון יוצבו פאנלים סולארים על כל תכנית הגג עבור ניצול וייעול השטח ע"מ להתגבר על המחסור באנרגיה בקיים כבר היום בעטירות. 11. תנאי להיתר הבנייה יהיה ביצוע מיגון אקוסטי דירתי לדירות בהם צפויה חריגה על פי הנחיות המתודולוגיה לתכנון אקוסטי לכבישים. 12. ייקבע בהוראות התוכנית כי בתכנון המפורט תנאי למתן היתר בנייה יהיה דו"ח קרינה מעדוכן לאישור הרשות לאיכות הסביבה וזמן השהייה בחדרים המאוישים ע"פ הנחיות המשרד להגנ"ס בהתאם לרמות הקרינה המשוערות. 13. חדרי השנאים יהיו מוטמנים בתת הקרקע. 14. החניון כולו יכוסה אספלט אטום לחלחול. 15. עמדות תדלוק תוקמנה על-פי הנחיות המשרד להגנ"ס (מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה מרץ 2006 או מפרט מעודכן לעת מימוש התכנית). 16. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת אישור המשרד להגנת סביבה על ביצוע בדיגום המתוכנן ושחרור השטח. 17. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת סקר גאופיזיים לאשור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה. 18. הדברת מינים פולשים תבוצע ע"פ הנחיות רט"ג בליווי אגרונום ותנאי להיתר בנייה יהיה הצגת אישור רט"ג לביצוע ההדברה ע"פ ההנחיות. בברכה, ניר מרגלית.	
מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 4 מרכז תחבורה עטרות- מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית התכנית מוגשת ע"י עיריית ירושלים, אגף תושי"ה. הערות הנכסים יש לוודא קיום סעיף הפקעה. הערה: נבדק. סעיף ההפקעה אשר מוטמע בהוראות התכנית (גרסת הוראות 9) מקובל.	אגף נכסי עיריה
התקבל אישור ב 9/4/2024	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
התקבל אישור ב 22/7/2024	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1173640 – עטרות	אגף תכנון העיר

**- המחלקה
למדיניות התכנון**

גרסת מבא"ת: 28.05.23, מונה תדפיס: הוראות 7, תשריט 4

1. מיקום התכנית: עטרות, צפונית לאזור תעשייה, בין כביש 45 מצפון וממערב לכביש 50. גוש: 29509, מספרי חלקות בשלמות: 52,53,59,60,63. מספרי חלקות בחלקן: 25,26,28. גוש: 82,84, 78,80, 73,75,76, 29510, מספרי חלקות בחלקן: 31,32,133,187,189,191,193. גוש: 29669, מספרי חלקות בחלקן: 5,20.

שטח: 31.969 דונם.

2. מצב סטטורי: התכנית מבקשת לשנות תכניות: 3012 ותוכנית המתאר לירושלים מס' 62.

- מצב מאושר: "דרך מאושרת", "אזור תעשייה" בהתאם לתכנית 3012. שטח ללא תכנון. ביעוד "דרך מאושרת" אין זכויות בניה בכלל. באזור התעשייה מותרים 224% בניה (זניה).
- מצב קיים: בשטח התכנית אין בינוי.

3. המצב המוצע:

במסגרת התכנית מבוקש להקים מרכז תחבורה עם תשתיות לתפעול הכולל: בקרה ומשרדים, מסוף אוטובוסים, מתקני תדלוק, חניונים, שטחי אחסנה, וחדרי טרפו/אנרגיה בהתאם למפורט להלן.

4.

- שינוי יעוד הקרקע: מ"דרך מאושרת" ל: "מרכז תחבורה".
- קביעת יעוד: משטח ללא תכנון ל"מרכז תחבורה".
- תוספת שטחי בניה: כ- 200 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו-500 מ"ר שטחי שרות (ניתן להמירם לשטחים עיקריים).
- תוספת קומות: קומה אחת מעל הקרקע.

5. הערכת התכנית:

- שטח התוכנית נמצא בכניסה צפונית אל העיר וגובל באזור תעשייה עטרות. מיקום התכנית בסמוך למפגש דרכים ראשיות – כביש 45 וכביש 50 המתחבר לכביש 443.
- תוכנית זו מבקשת לשנות שטח שייעודו "דרכים" ל"מרכז תחבורה" ולקבוע יעוד "מרכז תחבורה" בשטח ללא תכנון.
- בסמוך לשטח התכנית מתוכנן לעבור קו הרק"ל – הקו החום.
- בחלק הדרום מערבי של התכנית ישנה פלישה לתחום של מגרש ביעוד "תעשייה" (מגרש 14 בתכנית 3012). יש להוציא שטח זה מחוץ לגבולות התכנית.
- ממסמכי התכנית לא ברור כמה חניה לאוטובוסים מוצעת, כמה מבנים, תשתיות ופריסתם במרחב.
- במסגרת התכנית מבוקשים זכויות בניה זמניות. לא ברור למה הכוונה.

6. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה ממליצה לאשר את התכנית כמפורט להלן.

- במסגרת התכנית מבוקשים 200 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו-500 מ"ר שטחי שרות (ניתן להמירם לשטחים עיקריים), לשם הקמת מסוף אוטובוסים שישרת את מערך התחבורה הציבורית בעיר ירושלים.
- מיקום התכנית בסמוך לקו רכבת קלה עתידי מתוכנן ובכניסה צפונית אל העיר מכביש 443 דרך אזור תעשייה עטרות.
- התכנית ממוקמת מצפון לאזור תעשייה, באופן שלא תהווה מטרד לרעש וזיהום אוויר לשימושים רגישים כמגורים. המיקום נגיש ועל צירי תחבורה ראשיים, בסמוך לקו רכ"ל מתוכנן. לאור המחסור בחניונים לאוטובוסים, ובשל כך שמדובר בצורך ציבורי, אנו תומכים בתכנית המוצעת ואין אנו דורשים הפרשות לצרכי ציבור.

בכבוד רב, יעל בדיחי מתכנתת ערים בכירה המחלקה למדיניות התכנון	
לא התקבל	אדריכל העיר
	תוכנית אב לתחבורה
תיק חוות דעת שמאים 2024/115 עטרות-מרכז תחבורה עטרות - מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
התקבל אישור בתאריך 17/2/2024	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1173640 – מחלף עטרות כללי - מדובר בתכנית המבקשת יצירת מסגרת תכנונית להסדרת ולהקמת חניון לתחבורה ציבורית וכן מסופי אוטובוסים, מתקני ומבני תשתית הנדרשים לתפעול ועידוד התחבורה הציבורית במחלף עטרות. התכנית מבקשת לשנות יעוד מדרך מאושרת שנקבעה בתכנית 3012 למרכז תחבורה. התכנית חלה על חלק מהגושים הבאים: גוש 29509 - חלקות 52-53,59-60,63,73,78,80,82,84 וחלק מחלקות 25-26,28,73,75-76. גוש 29510 - חלקה 187 וחלק מחלקות 31-32,133,189,191,193. מודבר בגושים מוסדרים. בדיקה מול מפת גוש ותצ"רים: גוש 29509: - בחלקות 25-26,28,52-53,59-60,63 קיימת מפת גוש 29509 סופית. - בחלקות 52-53 קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 159/1959. - בחלקות 73,75-76,78,80,82,84 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 468/2005 הרשומה מתאריך 12.07.2009. - בחלקה 75 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 746/2023 הכשרה לרישום מתאריך 07/2023. גוש 29510: - בחלקות 31-32 קיימת מפת גוש 29510 סופית. - בחלקה 133 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 466/2005 הרשומה מתאריך 28.12.2008. - בחלקות 187,189,191,193 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 467/2005 הרשומה מתאריך 12.07.2009.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים למפות הגוש והתצ"רים. 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 מס' 1173640 יועץ התנועה – לוי שטרק זילברנשטיין מהנדסים אין התנגדות לקידום התכנית נדרש תאום מול צתא"ל נספח תנועה הוא מנחה בלבד	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
פתרון לחניון לילה לאוטובוסים עם כל המתקנים המלווים		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
03/05/2023	הוועדה המקומית מחליטה להגיש את תכנית על מנת להקים חניון אוטובוסים על בסיס הצרכים העירוניים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית נתאים הבאים:

1. לבחון את הצורך בקבלת הקלה מהמועצה הארצית לתכנית.
2. יש לקבוע את כל שטחי הבניה המוצעים כשטחים עיקרים לצורך גמישות לשלב ההיתר.
3. יבוטל סעיף 6.11.2 א תחת סעיף 6.16 בנוע לתכניות עתידות או שימושם אחרים.
4. יש למלא את סעיף 7.1 זמן משוער לביצוע התכנית .
5. יש להטמיע בתכנית את חוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה:
6. המסמך ערך חיזוי רעש לקולטים הסמוכים לתכנית והמתוכננים. מתוצאות המסמך עולה כי במצב הקיים נראה כי מתקיימת חריגה של 0.5 dba, בקולט הציבור r2 (כ-100 מטר מצפון מזרח לתוכנית) וחריגות של 7-12 dba במבני המגורים הסמוכים לכבישים 50 ו-45 (קולט r4 כ-130 מטר מצפון וקולטים r7 ו-r8 כ-300 ו-400 מטר ממערב).
7. במצב עתידי נראה כי בשני קולטים (r1, r2 - כ-100 מטר מצפון מזרח לתוכנית) צפויות חריגות של 0.5-5.2 dba מקריטריון הרעש על פי המתודולוגיה לתכנון אקוסטי לכבישים, במבנים הרגישים לרעש ביעודי הקרקע המתוכננים.
8. במטרה להתמודד עם חריגות אלה ומכיוון שמתרס אקוסטי אינו מביא ליעילות מלאה בשני הקולטים החורגים, תנאי להיתר הבנייה יהיה ביצוע מיגון אקוסטי דירתי על פי הנחיות המתודולוגיה לתכנון אקוסטי לכבישים או פתרון אחר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
9. חדרי השנאים יהיו מוטמנים בתת הקרקע.
10. שני אזורים מאוישים בהם שוהים אנשים מספר שעות ניכר. הראשון, עמדת השומר המצויה מחוץ לטווח ההשפעה של מעגלי מתח עליון - מעל 50 מ' מעמודי הנשיאה של מעגלי מתח עליון. השני, מבנה נהגים מצוי בטווח של 32 מ' ממעגלי מתח עליון. במבנה זה תהיה מגבלת שהייה של 4 שעות מצטברות ביממה.
11. במסמך הסביבתי ישנה אפשרות לזמן שהייה ממושך יותר ביחס לרמות הקרינה המשוערות והמחלקה מתנגדת לאפשרות זו המופיעה במסמך.
12. ייקבע בהוראות התוכנית כי במידה וחל שינוי בתכנון המפורט תנאי למתן היתר בנייה יהיה דו"ח קרינה מעדכן לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
13. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי אשר יבחן בין היתר את נושא איכות האוויר ויודא כי הממצאים תקפים גם בעת התכנון המפורט ובמידת הצורך יבוצעו שינויים באופן התפעול.
14. החניון כולו יכוסה אספלט אטום לחלחול. החניון והמיסעות יוקדו לעבר נקודה מרכזית בה יותקן

מפריד שמנים שיאפשר הרחקת שמנים דלקים ומזהמים פוטנציאליים אחרים שעשויים להימצא על המיסעה. גם תחנות התדלוק והשטיפה ימוקמו על משטח אטום לחלחול וינוקזו למפריד השמנים. המפריד ירוקן בצורה תקופתית, ויפונה לאתר מורשה. הקמת והפעלת תחנת התדלוק יהיו בכפוף לעמידה בכל התקנות הרלוונטיות, ויכללו את כל אמצעי ההגנה למניעת זיהום קרקע ומי תהום, כפי הנדרש בתקנות.

15. עמדות תדלוק תוקמנה על-פי הנחיות המשרד להגנ"ס (מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה מרץ 2006 או מפרט מעודכן לעת מימוש התכנית).

16. התכנית של קידוחי גז קרקע מאושרת ויעבר למשרד להגנת הסביבה לאישור. המחלקה מבקשת כי תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור המשרד להגנת סביבה על ביצוע בדיגום המתוכנן ושחרור השטח.

17. סקר הטבע המקדמי לתוכנית 1173640- חניון האוטובוסים בעטרות נעשה ע"י גאופרוסקט בתאריך 2.8.2023, הסקר נבדק ע"י המחלקה ולהלן ההערות:

18. המחלקה מבקשת כי ייקבע הוראות התוכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת סקר גאופיטים לאשור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

19. בנוסף המחלקה מבקשת כי ייקבע בהוראות התוכנית כי הדברת מינים פולשים תבוצע ע"פ הנחיות רט"ג בליווי אגרונום ולא באופן מכאני (כריתה) כפי שמצוין במסמך הסביבתי ותנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור רט"ג לביצוע ההדברה ע"פ ההנחיות.

20. בהפרשי גובה הקרקע בין מפלסי החניון יבוצעו קירות תומכים בחיפוי אבן טבעית, מרבית העצים בשטח מיועדים לכריתה ויינטעו עצים חדשים. לא סביר לכרות את כל העצים בשטח החניון בזמן שלא מתוכננת חפירה (העצים לשימור נמצאים מחוץ לגבול החניון). המחלקה סבורה כי יש לבחון מחדש את כריתת העצים המשמעותית במרחב ולנסות לשמר את הקיים, ולו באופן חלקי, במקום לכרות ולנטוע מחדש.

21. דו"ח הידרולוגי\ ניהול נגר – טרם הוגש יש להשלים כתנאי להפקדה.

22. שטחי התארגנות יהיו בשטח הפרויקט בלבד.

23. לא יותר מסוף נוסעים בחניון.

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

25. יש לבחון בשלב היתר הבניה את השפעת מיקום כניס\יציאה וכיוון תנועה על איכות האוויר

ואקוסטיקה.

26. תנאי להפעלת החניון יהיה גמר פיתוח ושיקום נופי ואמצעי הטיפול במי הנגר.
27. יש לקבוע כי בחניון תהייה הכנה לאוטובוסים חשמליים ל100% טעינה חשמלית.
28. יש לקבוע כי מעל גג החניון יוצבו פאנלים סולארים על כל תכסית הגג עבור ניצול וייעול השטח ע"מ להתגבר על המחסור באנרגיה בקיים כבר היום בעטרות.
29. 16. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת אישור המשרד להגנת סביבה על ביצוע בדיגום המתוכנן ושחרור השטח.
30. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת סקר גאופיטים לאשור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
31. הדברת מינים פולשים תבוצע ע"פ הנחיות רט"ג בליווי אגרונום ותנאי להיתר בנייה יהיה הצגת אישור רט"ג לביצוע ההדברה ע"פ ההנחיות.
32. לשחוח הודעות אישיות לחלקות המצרניות מדרום.

מספר סידורי: 23

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1317205
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	א. פ. ארנונה בע"מ
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	09/07/24
כתובת	קורא הדורות 13 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30117	38	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 1

מטרת התוכנית: הגדלת זכויות בנייה ביחס לתוכנית 1256684 מאושרת מתאריך 09.03.24 לצורך הרחבות דירות גג. עיקרי הוראותיה: 1. הגדלת השטח העיקרי ביחס לתוכנית מאושרת ב-177.2 מ"ר במפלס +17.5 וקביעת סך השטחים ל-1,860 מ"ר עיקרי ו-550 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו-1,900 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. 2. קביעת מס' יח"ד ל-28 ביחס ל-30 יח"ד שקבעה תוכנית מאושרת. 3. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר. 4. קביעת הוראות בגין עצים לשימור. 5. קביעת שלבי ביצוע וזמן 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	%		
מגורים ג'	28	922.16	89.88	2,410 מ"ר	כ-261% בנייה מרביים
דרך מאושרת		103.81	10.12		
סה"כ		1,025.97	100		

תיאור המצב הקיים			
תחום התכנית יושב בצומת הרחובות בית חוגלה וקורא הדורות, המגרש ריק מבינוי עם מספר עצים קיימים לשימור, ומשמש כמגרש חניה.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
- תוכנית 1256684 בתוקף מתאריך 09.03.24, מייעדת את השטח למגורים ג', הקמת מבנה חדש, 240% בנייה מירביים ב-6 קומות(קומה שישית חלקית) הכוללים 30 יח"ד. - תכנית 104273 – משנת 2016, קובעת את ייעוד שטח למגורים ג', עם 375% בנייה כוללים ועד 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת, ו-15 יח"ד. - תכנית 1721 – משנת 1976, קובעת את יעוד השטח לאזור מגורים 1 ודרך מאושרת.			
היתרים: לא הופקו היתרי בנייה למבנה בתאריך 12.05.24 נפתח תיק רישוי לבקשה להיתר בנייה מכוח תוכנית 1256684 עבירות בניה: לא קיים			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
עד. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000, אזור מגורים עד 6 קומות. עה. תכנית שכונתית לפי תכנית האב לשכונת תלפיות-ארנונה, מיועד לאזור מגורים ג', התכנית נמצאת בתחום מתחם 5 (מתחם תלפיות) וכן בתחום מרקם לשימור, במתחם זה הבינוי עד 6 קומות, תכסית מגרש 40%. ו-240% בנייה מרביים. עו. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
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			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות

שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 5 מונה תדפיס תשריט 1 תוספת שטחים ובינוי לבניין מגורים מאושר (טרם נבנה) ברחוב קורא הדורות 13 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30117/38 העתק רישום פנקס הזכויות, בעלויות פרטיות, הערה על הפקעה 5 71 י.פ 3335 מיום 18.5.86 הערות הנכסים 1. בתחום התכנית קיימת דרך מאושרת שטרם הסתיים הליך רישומה לבעלות עיריית ירושלים. יש להוסיף, להוראות התכנית סעיף הפקעה כללי: הפקעה " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין". 2. במידה ותדרשנה הפרשות מבונות בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון הן תיוחדנה לרשות המקומית ותירשמנה ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1317205 – רח' קורא הדורות 13, ארנונה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחים לצורך הרחבת דירות הגג. התכנית חלה על חלקה 38 בגוש 30117, מדובר בגוש מוסדר. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל המגרש ל921 מ"ר ביחס לשטח המדוד וזאת בהתאם לשטח חלקה ארעית [85] מתצ"ר 795/2018. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30117 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 38. - בחלקה 38 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 795/2018 הכשרה לרישום מתאריך

03/2020.	
מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה במפת הגוש וגבולות תאי השטח תואמים לגבולות חלקות ארעיות [85] ו-[86] מתצ"ר 795/2018.	
בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		התוכנית חורגת מתוכנית האב לשכונת ארנונה לנושא אחוזי הבניה.
כלכלת היישוב/ הרשות:	---	
השפעות חברתיות:	---	
תשתיות ותחבורה:	---	
סביבה ונוף:	---	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר
לדחות את התכנית ולא להפקידה
מאחר והתוכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים על דחיית התוכנית מהנימוקים הבאים: 1. התוכנית מציעה הגדלת אחוזי הבניה ל-261% ומהווה חריגה מתוכנית האב לשכונת ארנונה המאפשרת 240% בניה, אין הצדקה לחריגה מתוכנית האב לשכונה. 2. מדובר במגרש ריק, בו אושרה תבע נקודתית מתאריך 09.03.24 אשר מטרתה הקמת מבנה חדש הכולל 240% בניה ב-6 קומות-בהתאם למדניות השכונה, אישור שינויים תכופים ללא הצדקה לחריגה מהמדניות אינה מקובלת. יש להיצמד לתוכנית החלה שאושרה בשנה זו ותואמת את מדניות תכנית האב לשכונה.

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1319045
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אייזיקוביץ אורית
עורך התכנית :	פלינק נפתלי
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	17/07/2024
כתובת	אביעד 12 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30184	64	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה	
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות _____ 8 _____ תשריט 6	

תוכנית מציעה תוספת שטחים להרחבות יח"ד כדלהלן :
1. שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים ג
2. קביעת שטחי בניה בסך 668.71 מ"ר מתוכם 533.32 מ"ר עיקרי ו- 54.56 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו- 80.83 מ"ר שרות מתחת .
3. קביעת מס קומות ל-3 תוספת של קומה אחת
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
5. קביעת שלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	4	592	100	587.88	100% בניה לא כולל שטחי שרות בתת"ק
סה"כ	4	592	100	587.88	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים 2 קומות עם גג רעפים. החלק הדרומי גג רעפים חדש ומוגבה, סגירות מרפסות ובינוי בתחום חצרות. בחצר מערבית מספר ברושים בוגרים. החלקה פונה לשצ"פ גן אביעד, מדרום ישנו מעבר לא ססטורי להולכי רגל לרחוב חיים הלר					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
4225 משנת 1992 קובעת אזור מגורים 5, השלמת בינוי באגף צפוני במפלס קרקע והגבהת גג רעפים לטובת מגורים , סה"כ 66% בניה כולל שטחים בחלל גג רעפים שגובהם 2.2 מ' ומעלה. סימון שטח לשתי חניות לכיוון רחוב אביעד תוכנית מתאר 62 משנת 1959 קובעת אזור מגורים 5 - 50% בניה					

היתרים :	
•	1974/0549.00 משנת 1986 היתר לק מחסנים במפלס 2.5- ולשינויים בקומה 0.00 באגף הצפוני
•	1974/0549.03 משנת 1993 להגבהת גג רעפים באגף צפוני ודרומי לשימוש מגורים יח"ד מתחת סימון חריגות מגבולות מגרש לרח' אביעד להריסה
•	1974/0549.04 משנת 2012 תוספת ליח"ד אחת בקומת הקרקע בצמוד לדירה הקיימת בחזית פינתית צפון מזרחית בניית חדר מחוזק לדירה בשטח הקיים ובניית 3 מחסנים בקומת מרתף הגישה למחסנים מוצעת דרך הגינה
•	1974/0549.05 משנת 2012 לחידוש היתר 1974/0549.04
•	1974/0549.06 משנת 2023 היתר בתהליך סופי לקראת אישור להגבהת גג באגף הצפוני ותוספת חדר מחוזק במפלס 6.12+
•	1974/0549.01 משנת 2012 3 מחסנים בחזית מזרחית מפלס 2.5- . שטחים עיקרי 378.26 שרות 100.22
•	2010/0150 משנת 2011 שימוש חורג לגן ילדים באגף הצפוני קומת קרקע לשנה אחת

עבירות בניה : 2022/6642 התקבלה תלונה לבנייה ללא היתר	

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

עז. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני עח. התייחסות לתבנית הבנייה- לא לציפוף עט. תקן חנייה עירוני- גבוה

התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

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	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל

הנדון: חו"ד תכנית מס' 1319045 – רח' אביעד 12, גבעת מרדכי כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחים להרחבת יח"ד ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית 4225 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 64 בגוש 30184, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 30184 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 64. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התוכנית לא מסדירה את כל עבירות הבניה בתחום החלקה	שיפור דיור ותוספת ממ"דים	התאמה לחזון העיר
התוכנית לא מסמנת להריסה חריגות מתחום החלקה		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
לא מסמנת עצים בוגרים בתחום התוכנית		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

- יש לסמן את כל החריגות בתחום המגרש להריסה - לכיוון הרחוב חלקה 94 ממערב ולכיוון חלקה 63 ביעוד שב"ץ מדרום. הפלישות לשטחי הציבור יהרסו בפועל כתנאי להפקדה, ובפרט לשטח הדרך, שכן מדובר ברחוב צר ממילא שהגדרות הפולשות מצרות אותו יותר, דבר שגרם להסטת המיסעה על חשבון השצ"פ הסמוך.
- בתחום החלקה בשטח החצרות ישנן מספר רב של סככות וסגירות יש לסמן את כל חריגות הבניה להריסה, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל.
- לפי GIS בגבול המערבי והצפוני של החלקה ישנם עצי ברוש משמעותיים יש לסמנם לשימור,

במידה ומרחק מגזע העץ לקו בניין קטן מ- 3 מ' יש לספק סקר עצים.

4. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים בוגרים כלפי המרחב הציבורי (המעבר בשטח החום והרחוב)

5. לבחון חלופה שתציע את הממ"דים בחזית אחורית ולשמור על חזית קדמית נקיה ושימור עץ בוגר במקום בתיאום עם מחלקת התכנון

6. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום דודי שמש יהיה צמוד לגג רעפים לפי הנחיות מרחבית

7. יש לסמן תוכנית פיתוח צבעונית כולל מפלסים כמקובל.

8. יש לקבוע סטיה ניכרת לגובה הבינוי ולמספר יח"ד.

9. יש להשלים חו"ד וצוות בקרה תכנון פיזי.

10. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.

11. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף

לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות

הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.

12. 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.

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.

הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל

השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1335298
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ק.ד.י מקור חיים 56 בע"מ
עורך התכנית:	עדס יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	04/07/2024
כתובת	מקור חיים 56, מקור חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30130	6	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 14 תשריט 4

התכנית מציעה הקמת מבנה מגורים ומסחר בן 10 קומות מעל 5 קומות חנייה תת"ק: - שינוי יעוד ממגורים 1 למגורים ומסחר. - קביעת 70 יח"ד חדשות, תוספת של 58 יח"ד על המאושר. - קביעת בינוי ל 10 קומות. 8 קומות תוספת מעל המאושר. - קביעת שטחי בנייה כוללים ל 15,350 מ"ר, מתוכם: א. 9850 מ"ר מעל הכניסה הקובעת- 8940 מ"ר לטובת מגורים, 465 מ"ר לטובת מסחר, 445 מ"ר לטובת חניון, מעל הכניסה הקובעת. ב. 5500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת הוראות בגין חניה. - קביעת הוראות בגין שלביות ביצוע התכנית. צפיפות: 59 יח"ד לדונם. שטח ממוצע ליח"ד 128 מ"ר.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ומסחר	70	1,190.98	100	אחוזי בנייה מירביים-
				9580 מ"ר

סה"כ	70	1190.98	100	למגורים ומסחר	827% בנייה.
תיאור המצב הקיים					
שטח ריק מבינוי					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3045 משנת 1983 המייעדת את החלקה לאזור מגורים 1. 75% בנייה, 3 קומות ו121 יח"ד.					
היתרים: לפי המערכת עירונית לא קיימים היתרים בחלקה זו.					
עבירות בניה: לפי המערכת העירונית לא קיימים תיקי עבירות בנייה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
פ. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני. פא. עפ"י תכנית האב למתחם תלפיות המאושרת משנת 2013, שטח התכנית נמצא במתחם W. במתחם זה נקבע כי היקף הבינוי יבחן בתכנית מפורטת. פב. תקן חנייה עירוני-גבוה.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
אזור מגורים עירוני. יצוין כי קיים סימון קוי של מוביל שפכים קיים בתחום התכנית.					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35	תואם				
תמ"א 1	תואם				
תמ"א 18	תואם				
אחרת	ל"ר				
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	לא	לא			
מבני ציבור	כן	לא	ראה חוות דעת מדיניות תכנון מטה		
עתודות / אחר	ל"ר				

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתירת תיק	
התובע העירוני	

לא התקבל	
לא התקבל	צוות בקרת תכנון פיזי
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 14 מונה תדפיס תשריט 4 מקור חיים 56 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30130/6 העתק רישום פנקס הזכויות, מתאריך 28/8/1960 בבעלות קק"ל, בשלמות, שאח החלקה 1,266 מ"ר. הערות הנכסים 1. בגוש/ חלקה 30130/6 קיימת דרך מאושרת, יש להתאים גבול התכנית לגבול החלקה ולהוסיף להוראות התכנית סעיפי רישום, הפקעה ותנאי להיתר 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 הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. ההפרשות המבונות ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1335298 – רח' מקור חיים 56, מקור חיים כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מבנה מגורים, הכולל שטחי מסחר במפלס הרחוב ושינוי יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית 3045 לאזור מגורים ומסחר. התכנית חלה על חלק מחלקה 6 בגוש 30130, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר : - בגוש 30130 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 6. - בחלקה 6 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1048/2019 הכשרה לרישום מתאריך 08/2019. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה תואמות לגבולות במפת הגוש וכן הקו הכחול תואם לגבולות חלקה ארעית [8] שבתצ"ר 1048/2019. 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	אדריכל העיר
יש להגיש נספח תנועה לבדיקה	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
1. רקע ומטרת ההתייחסות	חברת עדן - אזור

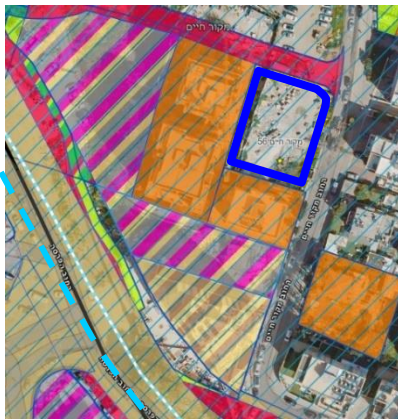
תלפיות

התייחסות זו נועדה לבחון את האפשרויות להשפעות פרוגרמטיות של תכנית מס' 101-1335298 – מתחם שימושים מעורבים הכולל מגורים ומסחר – "מקור חיים 56" (להלן "התכנית") ביחס לצרכים הציבוריים הנדרשים והמתהווים במרחב. מסמכי התכנית שנבחנו כוללים: הוראות התכנית (מונה תדפיס 14), תשריט מצב מאושר (28.12.2023), תשריט מצב מוצע (מונה תדפיס 4), נספחי בינוי (16.06.24) ונספח תנועה (05.06.24).

התכנית ממוקמת מחוץ לשטחי תכנית האב לאזור תעשייה תלפיות, בשכונת מקור חיים. בשטח של גו"ח 30130/6, בין רחובות צרת למקור חיים ובשטח של כ-1.20 דונם, על קרקע פנויה. שטחי התכנית נמצא בסמוך למתחמי 7-8 של תכנית האב ולציר רק"ל עתידי (קו תכלת).

התכנית מציעה בינוי של מגדל מגורים בגובה 10 קומת מעל קומת מסחר במפלס הרחוב וחניה תת-קרקעית. כמו כן, התכנית מציעה קו בניין 0 בחזית הקדמית ו-70 יח"ד בתמהיל מגוון.

איור א: התכנית המוצעת – תשריטים, חתכים והמחשות על רקע תכניות רלוונטיות



תשריט מצב מוצע



קו כחול על רקע תכנית האב לאזור תעשייה תלפיות

קו כחול וסימון ציר רק"ל על רקע אורטופוטו



הדמיה – מבט מרח' מקור חיים-צרת מתוך מפת מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל



מקורות: מסמכי התכנית המוצעת כפי שהועברו לחברת עדן ומפת מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל בירושלים ותמצית החלטת הוועדה המחוזית בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל.

1. בחינת התכנית שבנדון ביחס למדיניות החלה בשטח התכנית

2.1. תכנית אב לאזור תעשייה תלפיות - היקף זכויות הבניה הכלליות שמציעה התכנית

בייעוד קרקע מגורים ומסחר 9,850 מ"ר. מתוכם כ-8,940 מ"ר למגורים ו-465 מ"ר למסחר. אחוזי הבנייה המוצעים בתכנית זו, תואמים את אחוזי הבניה המומלצים בתכנית האב לאזור תעשייה תלפיות. יש לציין כי שטח התכנית מחוץ לגבולות תכנית האב, אך נמצא בקרבה ובהתאם נבחנה ההתאמה.

2.2. מדיניות רק"ל - התכנית תואמת את החלטת הוועדה המחוזית ירושלים לתכנון ובנייה, בדבר מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל מיום 08.04.19 ובהתאם להבהרה מיום 15.07.19¹. אשר קבעה כי תכניות בקרבת הרכבת הקלה בשטחים עד 1.5 דונם, גובה הבניין לא יעלה על 10 קומות וקו בניין 0-3 קדמי כלפי רחוב הניצב לציר הרק"ל (מקור חיים). כמו כן, המדיניות קובעת כי אחוזי הבניה תיהנה לפי נפחי הבניה המקובלים.

שטחים מוצעים בתכנית:

מוצע בתכנית]			
850,9	828%	זכויות בניה סה"כ (מ"ר)	שטחים בנויים במגרשים סחירים*
465	39%	מזה למסחר (מ"ר)	
940, 8	751%	מזה למגורים (מ"ר)	
445	37%	מזה לחניה (מ"ר)	

* התייחסות במסמך זה, הינה לשטח עיקרי בלבד כפי שמוצג בטבלה 5 להוראות התכנית.

2. השפעות פרוגרמטיות

התכנית מציעה 70 יח"ד אשר צפויות להוסיף כ-250 תושבים לשכונה. בהסתכלות פרוגרמטית הביקוש אינו עובר את תנאי סף הכניסה למוסדות ציבור. עם זאת, מקודמות בעיר בכלל וסביב צירי הרק"ל בפרט תכניות רבות מסוג זה (בשטח עד 1.5 ד"י) אשר מוסיפות ביקוש נקודתי שאומנם אינו עובר את תנאי סף הכניסה למוסדות ציבור אך, כלל התכניות יחד עלולות ליצור עומס משמעותי על תשתיות השלד הציבורי. בהתאם מוצע לבחון אפשרות להקצאת הפרשה מבונה למוסדות ציבור ברמה שכונתית.

ניתוח פרוגרמטי לביקוש לשירותי חינוך:

¹ סעיף 1 מתוך תמצית החלטה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל מיום 08.04.19 ובהתאם להבהרה מיום 15.07.19

תחום השירות	סוג השירות	תוספת כיתות נדרשת	מוסדות (לא מעוגל)	חלופה א הקצאת קרקע במגרש ציבורי יעודי (דונם)	חלופה ב הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (מ"ר)
שירותי חינוך	מעון יום	0.4	0.1	0.0	0
	גן ילדים מ"מ + ממ"ד + חרדי	0.5	0.1	0.0	130
	בי"ס יסודי מ"מ + ממ"ד	1.1	0.0	0.0	0
	בי"ס על יסודי מ"מ + ממ"ד	1.1	0.0	0.0	0
	גן + בי"ס יסודי חרדי בנים	0.0	0.0	0.0	0
	בי"ס על-יסודי חרדי בנים	0.0	0.0	0.0	0
	בי"ס יסודי חרדי בנות	0.0	0.0	0.0	0
	בי"ס על-יסודי חרדי בנות	0	0	0	0
	מעון יום ח"מ	0.0	0.0	0.0	0
	גן ילדים ח"מ	0.0	0.0	0.0	0
שירותי חינוך מיוחד	בי"ס יסודי ח"מ	0.1	0.0	0.0	לא רלוונטי
	בי"ס על-יסודי ח"מ	0.1	0	0.0	לא רלוונטי
[חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 14 מתאריך 16.6.2024 וגרסת תשריט מוצע 4 מיום 7.9.2024] 1. המקום: מקור חיים, רח' מקור חיים 52 (ולא מקור חיים 56 כפי שמצוין במסמכי התכנית), גוש 30130 חלק מחלקה 6. שטח התכנית 1.190 דונם. 2. מצב סטטוטורי: השטח מיועד לפי תב"ע 3045 לאזור מגורים 1 (מגרש 6) – 1,190 מ"ר. לפי המצב המאושר ניתן לבנות 892 מ"ר עיקרי ו-12 יח"ד. השטח פנוי מבנייה. 3. מצב מוצע: - שינוי יעוד למגורים ומסחר – תא שטח 1 בשטח 1,190 מ"ר. - הקמת בניין מגורים חדש בן 11 קומות מעל הקרקע – קומת קרקע למסחר ומעליה 10 קומות למגורים, וזאת מעל 5 קומות ת"ק. - קביעת זכויות בנייה בסך 15,350 מ"ר שטח כולל, מתוכם 9,850 מ"ר שטח מרבי (827% בנייה), ו-7,300 מ"ר שטח עיקרי למגורים. מדובר בתוספת של שטח עיקרי בסך 6,408 מ"ר על המצב המאושר. - מוצעות סה"כ 70 יח"ד, בצפיפות של 59 יח"ד לדונם. תוספת של 58 יח"ד על המאושר. 4. הערכת התכנית: 5. לפי פרוגרמה שנערכה לשכונת מקור חיים לפני כמה שנים, צפוי מחסור בכיתות לגני ילדים, כיתות לבתי"ס על-יסודיים, בתי כנסת ושצ"פים. חלק מהמחסור צפוי לקבל מענה במסגרת תכנית כוללת למתחם מבני ציבור בחלק המרכזי של השכונה, וכן במתחם w הסמוך שבו מקודמת תכנית בינוי 457ב, אולם היא לא כוללת כיתות גני ילדים. 6. לאור האמור לעיל, אנו ממליצים על הקצאת שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע					

אגף תכנון העיר -
המחלקה
למדיניות התכנון

עבור שתי כיתות גן ילדים, בשטח בנוי בסך 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח של 175 מ"ר. סה"כ 260 מ"ר לשטח ציבורי בנוי ו-350 מ"ר חצרות. 7. כתנאי להפקדת התכנית, יש לתאם את הבינוי המוצע לשטח הציבורי מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ולקבל אישורה, לרבות לגבי היתכנות הבינוי, חלוקת השטחים עבור הכיתות והחצרות המוצעות לגני הילדים, הגישה המוצעת אליהם וכיו"ב. הבינוי המפורט של השטח הציבורי הבנוי יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ומנח"י. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס 4. 8. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 9. 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". 10. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטח בנוי לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה. 11. אנו סבורים כי אין סיבה להציע מסחר בתכנית זו הממוקמת סמוך למתחם תלפיות השופע שטחי מסחר קיימים ומתוכננים. 12. בסעיף 7.2 בהוראות התכנית יש לקבוע כי מימוש התכנית יהיה תוך 7 שנים כאשר לאחר תקופה זו יפוג תוקפה.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד למגורים וייעול השימוש בקרקע	
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצע מסחר	יחד עם זאת, מאחר והמגרש נמצא בסמוך למתחם תלפיות הרווי במסחר, מסחר זה אינו נדרש.
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חנייה תת"ק	
סביבה ונוף:	גובה הבינוי תואם לגובה הבינוי שאושר במתחם W	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספת שטחי מגורים ומסחר, אולם אין צורך ממשי להצעת מסחר בתכנית זו

הממוקמת סמוך למתחם תלפיות השופע שטחי מסחר קיימים ומתוכננים. על כן, יש להסיר את השימוש למסחר המוצע, מדובר ברחוב פנימי ובאזור מגורים מובהק ללא חזיתות מסחריות באף אחד מהבניינים ברחוב.

2. התכנית מציעה בינוי בקו אפס לכיוון רחוב מקור חיים והרחוב הצפוני, אין הצדקה תכנונית לקביעת קווי בנייה אפס ולכן קווי הבניין יהיו כדלקמן: 5 מ' קדמי, 3 מ' צידי צפוני, 4 מ' אחורי וכן 4 מ' צידי דרומי. זאת לפי קווי בניין שנקבעו בתכניות סמוכות ועל מנת לייצר חצר מגוננת וקו בינוי, יש לציין כי כל הבניינים ברחובות אלה אינן מתאפיינות בקווי בניין אפס.

3. התכנית מציעה כניסה לחניון תת"ק מכיוון הרחוב הראשי- מקור חיים, כניסה מקובלת מאחר והכניסה הנוספת האפשרית הינה מכיוון הרחוב החדש מצפון שעתיד להיות כביש גישה לשטח חום ואינו מיטבי לכניסה לחניון. הכניסה לחניון תוטמע במסלול הבינוי ככל הניתן.

4. לפי חישוב, שטח יחיד ממוצעת הינו 128 מ"ר כולל שרות, יש לצמצם שטח ממוצע ל-100 מ"ר בהתאם למקובל באזור.

5. נדרשת בדיקה ותיאום מול מחלקת איכות הסביבה בנוגע למובל שפכים קיים שעובר בצפון מערב החלקה וזאת בהתאם למסומן בתמ"מ 30/1.

6. תכנית הבינוי לא תעלה על 80% בתת הקרקע.

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

8. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.

9. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

פרוגרמה:

10. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון, נדרש לתכנן שתי כיתות גן ילדים, בשטח בנוי בסך 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח של 175 מ"ר. סה"כ 260 מ"ר לשטח ציבורי בנוי ו-350 מ"ר חצרות.

11. כתנאי להפקדת התכנית, יש לתאם את הבינוי המוצע לשטח הציבורי מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ולקבל אישורה, לרבות לגבי היתכנות הבינוי, חלוקת השטחים עבור הכיתות והחצרות המוצעות לגני הילדים, הגישה המוצעת אליהם וכיו"ב. הבינוי המפורט של השטח הציבורי הבנוי יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ומנח"י. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס 4. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.

נכסים:

12. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי רישום:

א. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

ב. 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.

ג. 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.

- ד. 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.
13. יש להוסיף 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.
14. ההפרשות המבונות ייחודו לרשות המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.

חנייה ותנועה:

15. יש להרחיב את הדרכים באופן שתתקבל מדרכה ברוחב של 3 מטרים לכיוון מזרח ו 2 מטר לפחות לרחוב מצפון.
16. בתיאום עם תושבי"ה, יש להגיש נספח תנועה כחלק מתהליך הפקדת התכנית ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
17. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע, בתחום המגרש ועפ"י תקן.
18. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין החובה להכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.
19. יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת כיתות הגן המוצעות.
20. יש לקבוע בהוראות התכנית יחס של כפיפות לתכנית 5166 ב' ולא החלפה כפי שנקבע.

תשתיות:

21. בתיאום עם אגף תברואה יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית.
22. 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 ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.
23. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
24. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
25. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
26. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה.

עצים:

27. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
28. 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.

כללי:

29. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
30. 20% מסך יח"ד חדשות יהיה בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי וממ"ד.
31. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
32. מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 2 מ' ועד שלושה מטרים מגבול חלקות המגורים.
33. יש להוסיף פקיעת תוקף תכנית ל-7 שנים מיום אישורה.
34. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
- א. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
- ב. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
35. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34.
36. יש לבטל את המשפט האחרון בשלביות הביצוע – לא יהיה ניתן להציע היתר חפירה בלבד – יוגש היתר בניה אחד בלבד.
37. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: חח"י, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, איכות הסביבה, תברואה, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
38. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
39. 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

40. יש לקבוע הוראות בגין קבלת היתר בניה.
41. יש להסיר מהשימושים המוצעים בהוראות התכנית טבלה 4.1.1 - מסחר, בריכה לשימוש פרטי ו/או דיירי הבניין לחללים לשימוש משותף לדיירי הבניין ולהציע שימוש עבור מגורים בלבד. באם מוצעת בריכה יש לקבוע הוראות בגין בינוי בריכה מוצעת. בנוסף, יש לקבוע הוראות בנוגע לחללים לשימוש משותף לדיירי הבניין.
42. יש לתקן בהוראות התכנית- לקבוע יחס של כפיפות לתכנת 5166 ב'.
43. יש לציין בהוראות התכנית יחס של החלפה לתכנית מתאר 62.
44. לבטל בסעיף 4.1.2 א-לא תותר חניה בקומת הכניסה.

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1297423
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קופליק מרים
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	מלאכי 4, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30826	3	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12, תשריט 10

<u>הרחבות בינוי למבנה בן קומה אחת וגג רעפים קיים</u> <u>(אשר לו הופק היתר בניה מאושר משנת 2018 שטרם בוצע מתוקף תב"ע מ 2014) כדלקמן:</u> 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' למגורים ומסחר 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1,643 מ"ר מתוכם 1,126 מ"ר עיקר מעל הקרקע ו- 213 מ"ר שטח עיקרי בתת הקרקע, 304 מ"ר שטחי שירות המהווים 388% בניה מירבי 3. הרחבת יח"ד קיימות בקומות עליונות 4. הגדלת מס' קומות מ- 5 ל- 6 בחזית מרח' מלאכי ומ- 6 קומות ל- 7 בחזית מרח' מיכה עם גג רעפים מוגבה בכלל החזיתות. 5. הרחבת מרפסת במפלס +4.00 המשמשת בנוסף כארקדה לקירוי האיזור המסחרי שבקומות המרתף והקרקע ונושקת לקו הבניין ברח' מיכה. 6. הרחבת כלל המרפסות המאושרות מהיתר אחרון ותוספת מרפסות בחזית לרח' חגי. 7. קביעת קווי בניין. 8. 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 ג'	13	412.15	100	1,643	ללא תוספת יח"ד
סה"כ	13	412.15	100	1,643	
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי הנכלל ברשימת השימור בתיק מס' 666 בן קומה אחת וגג רעפים. למבנה הופק היתר בניה במסגרת תמ"א 38 בשנת 2018 לתוספת 4 קומות (סה"כ 5 קומות מרח' מלאכי ו-6 קומות מרח' מיכה) בעל שימוש למסחר בקומות המרתף והראשונה.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
30081ג- מיתאר 62 לגוש 30081 – 1959 5995- תוספת קומות בשכ' כרם אברהם - 2014			
היתרים: 2018/0030.00- היתר בנייה במסגרת תמ"א 38 – תוספות - 2018			
עבירות בניה: 2019/6284.00- אין גידור ושילוט באתר - 2019			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה היסטורי לשימור סטטוטורי בתב"ע 5995. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972) נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 666). תיק תיעוד: תיעוד מלא (גיוור סולר 2015)			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
פג. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני. פד. התייחסות לתכנית הבנייה: אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת. פה. תכנית שכונתית: מע"ר צפון עד 5 קומות. פו. תקן חנייה עירוני: תקן נמוך 1:3 לתוספת יח"ד לבניין קיים.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור מגורים 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 רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1297423 – רח' מלאכי 4, כרם אברהם

כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יח"ד. התכנית חלה על חלקה 3 בגוש 30826, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבסעיף 5 יש לתקן את גודל המגרש ל412 מ"ר וזאת בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30826 קיימת מפת גוש סופית מתאריך 26.12.2022 הקבעה את גבולות חלקה 3. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
סדר יום ועדת שימור תאריך 11.4.24 מספר תיק שימור 6367 נתונים כלליים כתובת מלאכי 4, כרם אברהם שם המבקש מגישים : מרים קופליק. עורכי בקשה : אוריה שוהט	הרשות הארצית לכבאות והצלה

סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1297423	
סמכות	
מקומית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30826	
3	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
הרחבת יח"ד ושימוש בגג רעפים מוגבה, תוספת מרפסות תלויות חדשות ולקיימות במבנה היסטורי דו קומתי וגג רעפים לו נוספות בימים אלו 3 קומות וגג רעפים ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג רעפים מוגבה בשימוש מעל לקומת מרתף חלקית.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (כרם אברהם)	
שימור סטטוטורי	
כן. מבנה לשימור בתב"ע 5995	
רשימת שימור	
נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 666)	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור : אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	
תיעוד מלא (גיורא סולר 2015)	

התייחסות למסמכי התכנית שהוגשה ביום : 1.4.24 מצב מוצע : מוצעת הרחבת יח"ד ושימוש בגג רעפים מוגבה, תוספת מרפסות תלויות חדשות ולקיימות במבנה היסטורי דו-קומתי וגג רעפים לו נוספות בימים אלו 3 קומות וגג רעפים ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג רעפים מוגבה בשימוש מעל לקומת מרתף חלקית. מצב קיים : מבנה היסטורי דו-קומתי וגג רעפים לו נוספות בימים אלו 3 קומות וגג רעפים ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג רעפים מוגבה בשימוש מעל לקומת מרתף חלקית. הערכת משמעות האתר : מבנה היסטורי קיים המייצג את ראשית הבניה המודרניסטית בירושלים בימי המנדט הבריטי ומאפייני הבניה בשנות ה-30, המבנה נבנה בסגנון מודרניסטי פשוט ונמצאו בו ערכים היסטוריים, אורבניים ותרבותיים תכנית מאושרת בתוקף : 5995 ייעוד בתב"ע בתוקף : מגורים ג תכניות קודמות בשטח התכנית : 16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30081ג)- אזור מגורים 3 3.3.2014 : תכנית 5995 : מגורים ג היתרים : 21.12.21 : היתר 2018/0030.00 : תמ"א 38- תוספות. מבקש : יצחק מרדכי פאלוך 7.1.24 : היתר 2018/0030.01 : תכנית שינויים, בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים. מבקש : מרים קופליק. סטטוס : שולמה מקדמה מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 5 קומות (כולל גג רעפים) חוו"ד מח' שימור : לדחות הבקשה מהטעמים הבאים : - גובה בינוי: גובה הבינוי המוצע חורג ממדיניות מע"ר צפון (5 קומות בלבד, כולל גג הרעפים). - תוספת ארקדה: מוצעת בניית מרפסת מוגבהת רחבה ע"ג עמודים תמירים בחזית שהוגדרה בתיק התייעוד כבעלת הערכיות הרבה ביותר (חזית מזרחית לרח' מיכה). הבינוי המוצע בחזית זו פוגע בערכים האדריכליים וההיסטוריים של חזית זו אין לאשרה. - שינוי ותוספות למרפסות קיימות ומאושרות: מוצעים שינויים רבים במרפסות הקיימות והמאושרות במבנה שאינן הולמות את המבנה ההיסטורי ופוגעות בערכיו האדריכליים וההיסטוריים. יש להשאר בתוואי המרפסות שאושרו בתב"ע התקפה (5995) ככל ותוגש בקשה המציעה תכנון מתאים יש להקפיד על הסעיפים הבאים : - גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 5 קומות בלבד כולל גג הרעפים, אין להציע הגבהת מדלפתו הגג מעבר למותר. - מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות ההיסטוריות הקיימות	

ולמרקם ההיסטורי ולמלוא גובה המבנה המוצע, בתיאום 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. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. - צמחיה בוגרת: קיימים עצים שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום עם מח' שימור. - תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים 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 לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. - תנאים להיתר: הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. הכנת 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		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		ללא תוספת יח"ד
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		לא מוצעת תוספת חניה
סביבה ונוף:		פגיעה בחזית היסטורית לשימור, פגיעה במרקם השכונתי לעניין מרפסות מוצעות.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

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

1. המבנה המוצע חורג ממדיניות מע"ר צפון (עד 5 קומות) בהיתר שהופק במסגרת תמ"א 38 בשנת 2018 בקומה אחת מרח' מלאכי וב-2 קומות מרח' מיכה וגג רעפים. לא נמצאה סיבה מספקת למימוש חריגה נוספת בגובה הפוגעת במרקם השכונתי וחורגת ממדיניות המע"ר יש להשאיר את גובה המבנה ומס' הקומות ע"פ היתר אחרון שאושר וע"פ התב"ע התקפה (5995). אשר תואם למדיניות.
2. תוספת ארקדה: מוצעת בניית מרפסת מוגבהת רחבה ע"ג עמודים תמירים בחזית שהוגדרה בתיק התיעוד כבעלת הערכיות הרבה ביותר (חזית מזרחית לרח' מיכה). הבינוי המוצע בחזית זו פוגע

- בערכים האדריכליים וההיסטוריים של חזית זו ומציעה באופן שאינו מקובל מרפסת על עמודים.
3. שינוי ותוספות למרפסות קיימות ומאושרות: מוצעים שינויים רבים במרפסות הקיימות והמאושרות במבנה שאינן הולמות את המבנה ההיסטורי ופוגעות בערכיו האדריכליים וההיסטוריים. יש להשאר בתוואי המרפסות שאושרו בתב"ע התקפה (5995).
4. ככל ותוגש בקשה המציעה תכנון מתאים יש להקפיד על הסעיפים הבאים:
5. גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 5 קומות בלבד + גג רעפים, אין להציע הגבהת מדלפתו הגג מעבר למותר.
6. מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות ההיסטוריות הקיימות ולמרקם ההיסטורי ולמלא גובה המבנה המוצע, בתיאום עם מח' השימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
7. גג רעפים חדש: הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
8. צמחיה בוגרת: קיימים עצים שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאם בתכנון המוצע, בתיאום עם מח' שימור.
9. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
10. 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.
11. נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.
12. תנאים להיתר: הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. 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.
13. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1321389
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עוד מחמד עיד
עורך התכנית:	קינן שושי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	10/07/2024
כתובת	בית חנינה ממזרח לדרך 31

גוש	חלקה	בשלמות
30605	132	לא
30605	131	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 2

מטרת התכנית: הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות ושטח ציבורי פתוח. הוראות התכנית: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לייעוד מגורים ד' ולשטח ציבורי פתוח. - הפרשת קרקע למגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח וקביעת הוראות לפיתוחו. - קביעת שטחי בניה כוללים ל – 8,483 מ"ר (5,050 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 3,433 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). מתוכם 220% מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, שהם 1,696.60 מ"ר. בנוסף, 468 מ"ר שטח מרפסות. - קביעת קווי בניין מרביים. - קביעת מספר קומות ל – 9 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת מספר יח"ד מירבי ל – 39. - קביעת הוראות בינוי. - קביעת הוראות בדבר שלביות הביצוע. - קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בניה.

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

	לקרקע				
מגורים ד'	6786.40	70.02	1,578.41	39	
שטח ציבורי פתוח		29.98	675.92		
סה"כ		100	2,254.33		
תיאור המצב הקיים					
שטח ריק מבינוי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 7461 – משנת 2007					
תכנית איחוד וחלוקה קבעה את שטח המגרש ביעוד אזור מגורים 1 מיוחד, מגרש 15א' אחוזי הבניה המרביים יהיו 75% משטח המגרש נטו. מס' יח"ד לא יעלה על 6 יח"ד לדונם מגורים נטו, תותר תוספת של יח"ד על כל 200 מ"ר נוספים. 12 יח"ד במגרש זה. במגרשים ששטחם מעל שני דונם: תותר בנית יותר מבניין אחד במגרש, בתנאי שבכל בניין לא יהיו יותר מ – 4 יח"ד. מספר הקומות המירבי – 3 קומות. קווי בנין קדמי 4.5 מטר, אחורי וצדדי 4 מטר.					
היתרים:					
ל"ר					
עבירות בניה:					
ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
פז. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. פח. תכנית האב לבית חנינה ושועפט קבעה את שטח המגרש ביעוד מגורים ד', במגרש בין 2-4 דונם ניתן לבנות 320% בניה, עד 10 קומות, 45% תכסית מעל הקרקע ו – 30% הפרשה לצרכי ציבור. פט. 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		ל"ר			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	כן	כן	מוצע שצ"פ בשטח של כ - 676 מ"ר, המהווים כ – 30% משטח התכנית.		

מבני ציבור	ל"ר	
עתודות / אחר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 2 מבנה מגורים ושצ"פ בית חנינא בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש 30605 חלקות 131 ו-132 - לא מוסדר הערות הנכסים 1. סוג/ היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחוו"ד שתימסק ע"י מחלקת מדיניות התכנון. 2. התכנית מציעה שצ"פ יש להוסיף הוראות רישום, הפקעה ותנאי להיתר כמפורט מטה: תנאי להוצאת היתר בניה אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 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.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל

הנדון: חו"ד תכנית מס' 1321389 – בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מבנה מגורים והפרשת שטח ציבורי פתוח לצורך הקמת גינה הציבורי ושינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד שנקבע בתכנית 7461 למגורים ד' ושצ"פ. התכנית חלה על חלק מחלקות 131-132 בגוש 30605, מדובר בגוש לא מוסדר הנמצא בהליכי הסדר. יש להוסיף לתקנון: הנחיות מיוחדות: - מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: בתחום חלקות 131-132 קיימות התצ"רים הבאות: - תצ"ר מס' אליפסה 2045/2008 הכשרה לרישום מתאריך 14.10.2009, תצ"ר זו הוכנה בהתאם לתכנית 7461. - תצ"ר מס' אליפסה 1005/2018 הכשרה לרישום מתאריך 06/2018. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות תואמים לתצ"רים הנ"ל וכן הקו הכחול תואם לגבולות חלקה ארעית [19] שבתצ"ר 2045/2008. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
	אגף תכנון העיר -

המחלקה למדיניות התכנון	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	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	תכנית מס' 1321389 חורגת בשטחה מגבולות שטח מגרש 15א לפי תב"ע מאושרת 7461. גבולות התוכנית חודרים למגרש 17 ממזרח ולמגרש 19 מדרום (תב"ע 7461). יש לתקן את גבולות התוכנית באופן שיותאמו לגבולות מגרש 15 א' לפי תב"ע מאושרת 7461.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	עומדת במדיניות אחוזי הבניה וגובה הקומות.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	מוצע חניון תת קרקעי	
סביבה ונוף:	התכנית מציעה שצ"פ בשטח 675.92 מ"ר.	השצ"פ המוצע צר וארוך
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תותר הקמה של מבנים עד 10 קומות מעל הקרקע, ב – 320% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע. בהתאם למדיניות לשכונה, שיעור הפרשה בקרקע לצרכי ציבור יעמוד על 30% מינימום. קווי הבניין יהיו 4 מ' מגבולות המגרש. יש לתקן את קווי הבניין המוצעים בתכנית.

2. התכנית מציעה שצ"פ בחלק הצפון מערבי של המגרש בצמוד לדרך המאושרת. השצ"פ המוצע מלבני ומוארך. יש לתכנן שצ"פ בצורה רגולרית בצד המערבי של התכנית בצמוד לדרך המאושרת.
3. 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.
4. השצ"פ מתוכנן כרחבת כניסה לבניינים. אין להציע מדרגות וכניסות לבניין על חשבון שטח השצ"פ.
5. הבינוי המוצע מציג בניין צר וארוך עם מספר כניסות. בחלק מהכניסות שתי יח"ד בלבד. יש להציע בינוי אחר לשני בניינים נפרדים, לאחר תיקון צורת השצ"פ.
6. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
7. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
8. התכנית מצויה בתחום אתר טבע עירוני נחל עטרות (צפון). תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת סקר טבע מקדמי למחלקה לאיכות הסביבה, על פי הנחיות תכנית המתאר לטבע עירוני מספר 101-0292870.
9. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.
10. תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת נספח ביצוע סביבתי ופירוט אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
11. מוצע חניון תת קרקעי משותף עם כניסה ויציאה נפרדות מהרחוב. יש לתכנן כניסה ויציאה אחת מהחניון.
12. חניה תוצע בתחום המגרש ובתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטייה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. יש לקבל אישור אגף תושיה לחניה המוצעת בתכנית, לרבות כניסה ויציאה מהחניון וחיבור לדרכים קיימות ומאושרות. 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.
13. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית המבנה הפונה לרחובות הראשיים, לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.
14. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.
15. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
16. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

17. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
18. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח. ראו חתך ב-ב, חזית מזרחית.
19. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
20. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
21. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
22. תכנית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
23. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
24. יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
25. בהתאם לחוות הדעת של יחידת הממ"ג, גבולות התוכנית חוזרים למגרש 17 ממזרח ולמגרש 19 מדרום (תב"ע 7461). יש לתקן את גבולות התוכנית באופן שיותאמו לגבולות מגרש 15 א' בהתאם לתכנית 7461.
26. יש להוסיף הוראות רישום, הפקעה ותנאי להיתר כמפורט מטה:
27. תנאי להוצאת היתר בניה אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
28. 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.
29. 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.
30. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, אגף תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף שפ"ע

כבישים, שפ"ע עצים, איכות הסביבה.

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

32. 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.

33. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת החשמל, רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם, אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תושייה, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, המחלקה למדיניות התכנון.

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:

34. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים.

35. סעיף 4.1.2ב' חניה – יש להוסיף שהחניה תתוכנן בתחום המגרש בלבד. יש להסיר סעיף 4.1.2 ב (ג) "במידה ותידרש קומת חניה נוספת תת קרקעית, תוספת השטח התת קרקעי לא תחשב במניין הקומות וזכויות הבנייה".

36. סעיף 7.2 – יש לציין מועד משוער למימוש התכנית 10 שנים.

נספח הבינוי:

37. יש לסמן את הכניסה לחניון.

38. בנספח הבינוי נראה שיש 2 קומות בתת הקרקע ולא 3 כפי שמצוין בטבלה 5, יש לתקן.

39. יש לסמן מרפסות בהאטצ' מרובעים.

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1187269
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אנגלאינוסט
עורך התכנית:	אפשטין רנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	28/01/2024
כתובת	בוליביה , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	170	לא
30415	246	לא
30415	175	כן
30413	91	לא
30413	107	לא
30413	99	לא
30413	98	לא
30415	169	לא
30413	97	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות _____19__ תשריט 14

התוכנית מציעה פינוי בינוי כדלהלן:

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד, שביל הולכי רגל, שטח ציבורי פתוח למגורים ד' דרך מוצעת ושצ"פ
2. בסה"כ מופרשת קרקע בשטח של כ-1.5 ד' מהמגורים לטובת הרחבת הדרך והשצ"פ
3. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים
4. קביעת שטחי הבניה לסך של 28,2084 מ"ר, מתוכם למגורים שטח עיקרי 15,774 מ"ר, שרות 6,930 מ"ר, מעל הכניסה הקובעת ו שטח עיקרי של 3,824 מ"ר ו-1,680 מ"ר שרות מתחת. מבני ציבור 440 מ"ר עיקרי ו- 150 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. שטח שרות עבור חניון מתחת לכניסה הקובעת 12,400 מ"ר
5. קביעת שצ"פ בשטח 2.723 ד' עם שטח בניה של שרות 50 מ"ר מעל הכניסה הקובעת
6. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 48 יח"ד קיימות ל- 205 (תוספת של 157 יח"ד), מכפיל 4.27 ; צפיפות 57 יח"ד/ד')

7. שטח ממוצע ליחידת דיור (עיקרי+ ממ"ד 12 מ"ר ברוטו)- 108 מ"ר.
8. קביעת מס' קומות מעל הכניסה הקובעת ל- 15 ומתחת ל-4, מספר קומות מירבי לשימושים עיקריים 20 קומות (כלפי השצ"פ)
9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
10. קביעת הוראות בדבר פיתוח שטח ועקירת עצים.
11. קביעת הוראות לרישום תלת מימדי

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מירבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
מגורים ד'	26,528	56	3,954	205	671% לא כולל שטחי שרות למגורים מתחת לכניסה קובעת ו- 590 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור
שצ"פ		39	2,722		
דרך מוצעת		5	331		
סה"כ	26,528	100	7,007		
תיאור המצב הקיים					
שני מבני שיכון ארוכים של 3 קומות לאורך רחוב בוליביה במקום מספר רב של עצים בוגרים, ממזרח מבנה חד קומתי של גנ"י עם גישה דרך שביל הולכי רגל עם מדרגות המחבר בין רחוב שטרן ובוליביה. תחום יעוד שצ"פ לא מתופח ולא נגיש					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית 835371 משנת 2024 למתחם הציונות קבעה שצ"פ ושביל ממזרח ומדרום לחלקות מבנים בוליביה 5-7 תוכנית 2761 משנת 1981 קבעה בתחום בוליביה 5 אזור מגורים מיוחד ושביל להולכי רגל מצפון תוכנית 0932 משנת 1967 תרש"צ 5/08/09 משנת 1973 מסמנת מבנים ברח' בוליביה 5-7 באזור מגורים 3-4 קומות, מצפון שביל בין רח' בוליביה לאברהם שטרן שצ"פ ומגרשים ביעוד מבני ציבור באזור בין מבני מגורים של רחוב בוליביה ואברהם שטרן תרש"צ 5/08/01 משנת 1965 סימן במקום אזור מגורים 3-4 קומות על רחוב בוליביה ושטח פרטי פתוח ושבילים בין המבנים של רחוב בוליביה ואברהם שטרן					
היתרים: מספר רב של היתר בניה להרחבות בשני המבנים					
עבירות בניה: מספר רב של תיקי פיקוח					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדינית					
צ. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני.					

צא. התייחסות לתבנית הבנייה: עד 6 קומות.
 צב. תכנית שכונתית: ע"פ תוכנית אב יובלים גנים מתחם "כתום" – מתחם להתחדשות עירונית בעלת אופי מרקמי. ניתן להציע מעל 12 קומות בתנאי שתוצע תרומה משמעותית לצרכי הציבור. התכנית מפרישה דונם וחצי קרקע (שצ"פ ודרך)
 צג. 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		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	מוצעת הגדלה של שצ"פ בכ-1.4 ד'	רוב שטח השצ"פ בחלק הצפוני של התוכנית מעל חניון
מבני ציבור	כן	נדרש מעון יום , כיתת גן ובית כנסת מוצעת הפרשה מבונה של 590 מ"ר עבור מעון יום בלבד	התוכנית מעמיסה יח"ד על השכונה ואינה פותרת את עצמה פרוגרמטית ההפרשה הבנויה המוצעת אינה מיטבית מבחינת מיקומה ומיקום חצרותיה
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור-המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	יש לתכנן דחסנית/ דחסניות וחברת אחזקה לתפעול הדחסנית

בשלב קבלת ההיתר יש לקבוע בפיגשה נוספת לקביעת כמות הדחסניות, מיקום וגודל	
מונה תדפיס הוראות 19 מונה תדפיס תשריט 19 בוליביה 5-7 ירושלים התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה בדיקת נכסים ובעלויות בתחום התכנית גוש/ חלקה 30413/99 נכס 2302, שפ"צ מתאריך 3/8/77, מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכון ציבורי, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 565 מ"ר. גוש/ חלקה 30413/107 נכס 2290 שביל, מתאריך 3/8/77 מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכון ציבורי, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 255 מ"ר. בתחום התכנית כ-217 מ"ר (מדוד ע"ג gis) גוש/ חלקה 30415/175 רישום פנקס בית משותף גוש/ חלקה 30415/246 רישום פנקס זכויות מתאריך 09/11/04 מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכון ציבורי, עיריה, בשלמות, שטח החלקה 7490 מ"ר. תחום התכנית כ-1268 מ"ר (מדוד ע"ג gis) סה"כ שטח ביעוד ציבורי(ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית) במצב מאושר 1,513 מ"ר במצב מוצע 3,054 מ"ר שטח שטח בבעלות עירונית במצב נכנס 2050 מ"ר הערות הנכסים 1. יש לאבחן בין 2 מקרים - היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. - תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו). ככל ומדובר בתוספת שטחים לרישום בתלת מימד. יש לפצל את מגרש השצ"פ ל-2 מגרשים: מגרש אשר נרשם במלואו ע"ש העיריה ומגרש התלת מימד בו השכבה העליונה תירשם ע"ש העיריה. בנוסף, יש להתייחס לסוגיות שונות כגון חנייה בתת הקרקע הציבורית, העברת תשתיות, שיפוי בגין נזילות עתידיות וכד' 2. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. 3. ההפרשות לצרכי ציבור תרשמנה ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד	אגף נכסי עיריה

	וחלוקה. 4. בסעיף 6.4 חלוקה ורישום יש להוסיף בסעיף קטן 4 "לרבות ההפרשות המבונות". 5. יש להסיר את סעיף קטן 6 מסעיף 6.4 בדבר הפקעה. במקומו יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. 6. יש לקבל חו"ד האגף לפיתוח אסטרטגי עירוני כתנאי להפקדת התכנית.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - עיריית ירושלים והאגף לתכנון העיר, רואים חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית ובבנייה חדשה כמנוף לשיפור איכות החיים מחד, וציפוף המרקם העירוני הבנוי מאידך, תוך טיוב השטחים. - על פי הערכת צוות הבקרה של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ - 8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח לתהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. - מפרוגרמה לשכונת קריית היובל, אשר הוכנה במחלקתנו, עולה כי באזור זה של השכונה, יש צורך במענה בין היתר עבור חינוך, , ושטחים ציבוריים פתוחים. זאת לצד צרכים נוספים כגון, דת, רווחה, קהילה וחברה, הדורשים מענה גם כן (וצפויים לקבל מענה בתכניות נוספות בסביבה). בצמוד לתכנית זו מקודמות מספר תכניות, הן ברחוב בוליביה והן ברחוב שטרן . על פי המלצת אגף התכנון, ובהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, יש להתייחס בראייה מתחמית כוללת יותר למתחם בו מקודמות התכנית, תוך תיאום תכנון על מול התכניות השכנות. אי לכך, לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה, ובהתחשב בהפרשות הציבוריות שנדרשו בתכניות באזור, נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן: - הפרשה ציבורית מבונה עבור מעון יום בן 3 כיתות, בגודל של 441 מ"ר עם חצרות בגודל 305 מ"ר כיתות גן ילדים בשטח של 130 מ"ר לכל כיתה עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה.

• הפרשה מבונה עבור בית כנסת בגודל של כ- 350 מ"ר. • שתי כיתות גני ילדים בגודל 130 מ"ר וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה, כמענה לכיתות שיהרסו (ראו סעיף ד' מטה) • יש להכליל בקו הכחול של התכנית את המגרשים למבני ציבור בחלקות 169 ו-165. בחלקה 169 ישנם כיום שתי כיתות גני ילדים, אולם מגרשים אלה כיום כלואים ובעייתיים לפיתוח נוסף (חלקה 165 ריקה מבינוי). לאור זאת, יש לשנות את ייעוד הקרקע של חלקות אלה לשצ"פ. כך יוצר המשך של שדרה פנימית ירוקה לאורך הרחוב ועד פרויקט הציונות והשטח למבני ציבור הקיים שם. יש לבחון פתרון עבור כיתות גני הילדים שיהרסו, לאור שינוי ייעוד הקרקע, כהפרשה מבונה בפרוייקט. או לחלופין, יבחן מענה עבורם במגרשי ציבוריים עתידיים בסביבה. בכל מקרה, לא יהרסו גני הילדים עד שלא יבנה עבורם מבנה קבע חלופי. • בתחום שטח התכנית ובמצב הקיים כיום ישנו שביל מדרגות המוביל מרחוב בוליביה לרחוב שטרן (ולשצ"פ והשטח החום הכלוא). יש לדאוג בתכנון העתידי לפיתוח שביל, ובמידת האפשר נגיש, בין רחוב שטרן לבוליביה כפי שמתאפשר כיום. יש לתאם מול צוות אדריכל העיר בכל הנוגע לשבילים ולפיתוח המרחב הציבורי. • 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 בתכנון 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 וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
תוכנית 1187269 מוצע התחדשות עירונית ברחוב בוליביה 5-7 בה יהרסו שיכוני רכבת המכילים 48 יח"ד ובניית 205 יח"ד בשלוש מבני רבי קומות והסדרת שצ"פ כולל מעברים ציבוריים בין פרויקטים סמוכים ומבנה ציבור הערות ראשוניות: 1- חסר סימון קו כחול של התוכנית בכל קומות/גליונות 2- חסר סימון קווי זכות הדרך בשתי דפנות רחוב בוליביה, יש להשלים את סימון קווי זכות הדרך בצורה מלאה בשני צידי הרחוב	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

3- חסר סימון המדרכות בצורה ברורה . לסמן באופן ברור ולציין רוחבים 4- יש להציג את מקומות שמיועדים להעלאה /הורדה בצורה ברורה , בצבע שונה ולציין זאת בנספח, להוסיף למקרא 5- חסר רוזטה ברחוב בוליביה וחץ צפון בגיליון נספח התנועה 6- חסר מספור מקומות החניה , יש למספר באופן עוקב . 7- חניית אורחים בקומת 7- , נראה לא סביר . יש להציג מקומות חניה לאורחים במיקום נח יותר . 8- תפעול החניון אינו ברור , יש להציג בצורה ברורה את המעבר מהרחוב הציבורי לכיוון הרמפה לחניון . להראות את אזור התפעולי בצורה מוגדלת יותר . 9- יש להציג נספח תנועה בקנ"נ 1:250 לפחות , השטח אינו גדול וצריך להציג את הדברים בצורה ברורה יותר 10- עפ"י הנחיות התכנון נדרש להגביל את גודל החניון כך שמסלול הנסיעה של הנהג מקצה החניון הרחוק בעת יציאתו לרחוב לא יעלה על 600 מ' עפ"י התכנון המוצע , בגלל ריבוי הקומות ועודפי החניות קיימת חריגה מאורך מירבי זה . יש לתכנן את החניון בצורה יעמוד בהחניה הנ"ל . אין צורך בתכנון עודפי חניה , לעמוד בתקן בלבד ! ובמידה ויש צורך יש לתת לכך הסבר 11- יש לצרף חתכי אורך עבור הרמפות , להציג את מדרכות המילוט בשני צידי הרמפה 12- יש להתאים את חתך רח' בוליביה לתוכנית חידוש והרחבת הרחוב של תוכנית אב לתחבורה. הערות לתקנון: 1- סעיף 1.6 יש לתת התייחסות לתקן 5166ב' בכפיפות 2- סעיף 4.1.2 ב' חניה תת סעיף 1- מס' מקומות החניה יהיו ע"פ התקן התקף בעט בקשה להיתר ולא כי הכתוב	
לא התקבל	מתכנן אזורי/שכונתי
- יש להציע פתרון מפורט לכניסה נגישה אל שטח השצ"פ. - יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה אל פתח גנ"י בחלקה 169. - לאורכו של רחוב בוליביה, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהא כניסה נגישה. - 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	
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
חוות דעת אדריכל העיר לתוכנית 101-1187269 התחדשות עירונית רחוב בוליביה 5-7, ירושלים התוכנית מציעה שינויי ייעוד הקרקע מייעוד מגורים מיוחד, אזור מגורים 6 שצ"פ ושביל לייעוד מגורים ד, שצ"פ, ודרך כמו מוצעת הרסיתם של 2 מבני שיכון קיימים והקמת 3 מבני מגורים בני 15 קומות ו-10 קומות מעל הקרקע והכניסה הקובעת. התוכנית כוללת בתחומה הרחבת דרך ושטח ציבורי פתוח. בינוי ואדריכלות: 1. תוכנית האב "יובלים גוננים" קובעת את מתחם 3 (גולומב-בוליביה-שטרן סביב ההיכל) להתחדשות עירונית ובעלת אופי בנייה מרקמית. • זה התוכנית חורגת ממדיניות תוכנית האב שכן מוצעת בנייה של 15 קומות המשולבת במסד. 2. יש לכלול בתחום התוכנית את מבנה גן הילדים ושטחו המצרני והקיים בחלקה 169 ולתת לו מענה תכנוני ראוי בתחום התוכנית בכל תצורה ואופן שתיקבע בתיאום עם אגף מבני ציבור ותכנון העיר. 3. יש לכלול בתחום התוכנית את השביל הסטטורי בחלקה מספר 246. 4. יש לכלול בתחום התוכנית את הגישה בתא שטח 168 אשר מובילה לרחוב שטרן ולהכשיר בה מעבר רציף דרך השצ"פ המוצע בתחום התוכנית עד לרחוב בוליביה. 5. על כל קומות החנייה להיות תת קרקעיות וחפורות במלואן. כך למשל המבנה בתא שטח 101 מפנה לכיוון השצ"פ המתכוון קומת חנייה חשופה חלקית את הצ"פ בחזית. 6. חצר משק, אולם אצירת אשפה, וכניסת דחסניות מתוכננת כאגף חשוף לשצ"פ המתוכנן במורד המבנים ול"טיילת", תנאי להפקדת התוכנית יהא הבטחת כל מערכות וחללי השירות כתת קרקעיים וללא הפניה לשצ"פ ו\או לרחוב. 7. נספח הבינוי מציע דירות במדרון האחורי בגב המסה הבנויה, יש לפרט אודות סימון השצ"פ גם בתוכנית הבינוי, בהתאם לכך, תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי, שטח ציבורי פתוח, ו\או לשביל. יש לקבוע בהוראות התוכנית סטייה ניכרת לעניין זה. יש לבטל את סעיף 4.1.2 א 6 לעניין הצמדת גינות פרטיות לדירות. 8. מרחבים מוגנים לא ימוקמו בחזית רחוב בוליביה, יש לעגן סעיף לדבר בהוראות התוכנית. 9. מרפסות שירות יפנו לחזיתות פנימיות וצידידות, אין להפנות מרפסות שירות ופתחי איזורור לרחוב בוליביה. 10. על פורטל הכניסה לרכב מרחוב בוליביה להיטמע ככל הניתן במסת הבנייה לא תותר הקמתה של מסעה חשופה אל השמיים. 11. הבינוי ישאף להיות בעל צורה אחידה ככל הניתן ללא שבירות במעטפת. מוטב גם לתכנן את המרפסות כמקורות ולא כבולטות מדופן הבינוי.	אדריכל העיר

12. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') יש להכניס בתקנון סעיפים לעניין הגבלת קירות תמך לגובה מקסימלי של 3 מ'.
13. תנאי לאכלוס המבנים יהא פיתוח השצ"פ המרכזי, יש להוסיף סעיף זה בהוראות התוכנית.
14. יש להוסיף הוראות בדבר הסתרת מתקנים טכניים על הגג.
15. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר.

מסחר תשתיות ופיתוח:

16. סעיף 4.2 קובע כי שימוש בשטח הציבורי הפתוח יהא בין השאר חצר לשימוש מעון יום, מבני מעליות ומעבר רכב חירום, מבנה שירות.

- וימצא צורך תכנוני למעבר רכב חירום באיזור השצ"פ הוא יהיה על מצע ריצוף מחלחל, יודגש כי חצר מעון, מבני מעליות וכל שימוש אחר לא יגרע משטח השצ"פ ולא יוקמו בשטחו אלה רק בגוף נפח המבנים המתוכננים.

17. ניתן יהיה לאפשר בינוי תחת השצ"פ בתנאי שיוותר שטח ציבורי איכותי, המאפשר נטיעות רבות, ואזורי גינון איכותיים ללא צורך בהקמת "במות" מוגבהות מהקרקע עבור שתילה. יש לקבוע לעניין זה סעיף סטייה ניכרת בהוראות התוכנית.
18. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 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.
19. יש לקבוע בסעיף 4.2 הוראות מפורטות בדבר פיתוח, שתילת צמחייה ונטיעת עצים בשטח ציבורי פתוח ובתחום המגורים באופן שיבטיח עומק לנטיעה ואזורים מגוננים איכותיים, יש להוסיף בהוראות תנאי להיתר הצגת תוכנית פיתוח מפורטת, מתואמת ומאשרת ע"י אדריכל העיר ושפ"ע.
20. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איזורור למיניהם ישולבו במסגרת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר, בהוראות התוכנית בפרק "תנאים בהליך הרישוי" יקבע סעיף לעניין זה.
21. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
22. 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.
23. הבינוי המוצע חולש על מירב התכסית וקווי הבינוי התת קרקעיים מוגדרים כקו בניין 0. יש לקבוע בהוראות התוכנית את אופן הטיפול במי נגר ולקבוע את הגבלת התכסית על פי תכנית האב גוננים-יובלים בינתן וישנה התייחסות לעניין בתוכנית,

ובתיאום עם מחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. כללי: 1. 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. 2. מעקות המסגרות יהיו ממתכת בלבד. לא יותר שימוש במעקות זכוכית. הערות טכניות: 1. מלבד הוספת תנאים בהוראות התוענית לעניין הסתרת מתקנים טכניים על הגג, יש לתקן בהתאם את החתכים והחזיתות ולהוסיף הסתרה זו באופן המשכי . 2. יש להוסיף סעיף לעניין הקמת חדר השנאה בתא שטח 101 ולהבטיח בהוראות התוכנית ובנספחים הסתרתו. 3. סעיף ח' בהערות טבלה 5 מקל לעניין תוספת שטחי מרפסות, סעיף זה יתוקן ויוסף במקומו סעיף לעניין מרפסות , שטחם והופעתם. 4. סעיף בדבר חומרי גמר הגבלתם והופעתם יבוא בפירוט ולא כסעיף קטן תחת הוראות נוספות בתוך 6.2	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1187269 רח' בוליביה 5-7, קרית היוכל כללי - מדובר בתכנית המבקשת לשנות יעוד משצ"פ, מעבר ציבורי ומגורים מיוחד שנקבעו בתכניות 2761, 2795 ותכנית מתאר 62 לשצ"פ, דרך מוצעת ומגורים ד'. התכנית חלה על החלקות הבאות: - חלקות 90,99 וחלק מחלקה 107 בגוש 30413. - חלקה 175 וחלק מחלקה 246 בגוש 30415. מדובר בגושים מוסדרים, חלקה 90 בגוש 30413 וחלקה 175 בגוש 30415 רשומות כבית משותף. יש לבדוק עם אגף נכסים האם יש צורך בביצוע הפקעה בשטחים הציבוריים שבתכנית ואם כן באילו תאי שטח היות וחלקה 90 שבגוש 30413 וחלקה 175 שבגוש 30415 אינן בבעלות העירייה. במידה ואגף נכסים יקבע כי ישנה הפקעה יש להפריד בין תאי השטח של איחוד וחלוקה לבין תאי השטח של ההפקעה והתכנית תוגדר כאיחוד ו\או חלוקה על חלק מתחום התכנית. 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.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

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 את התקנון:

- בטבלה שבס' 1.7 לתקנון יש לתקן את תחולת טבלאות איזון והקצאה מ'רקע' ל'מחייב'.

הדרישה להכנת טבלאות הקצאה ואיזון מצוינת בתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. ולכן על נספח זה להיות מחייב.

יש לערוך את פרק 6 לתקנון בהתאם להנחיות מבא"ת המעודכנת מחודש מרץ 2023, יש להפריד בין הוראות רישום, הפקעה, איחוד וחלוקה ותלת ממד.

יש לתקן את פרקים 6.3 ו-6.4 לפי ההנחיות הבאות ובהתאם לכותרות המצוינות להלן:

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 (תא שטח 1 בלבד).

- 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.

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

השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד!

לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר.

כל סטייה בשטחים בעת הכנת התצ"ר תדרוש תיקון תכנית היות ולא יהיה ניתן לרשום את התצ"ר בטאבו.

רישום:

- ס' 4-5,7 בפרק 6.4 לתקנון יועברו תחת רובריקה זו.

הפקעה:

במידה ויקבע כי יש הפקעה יש לציין את מס' תאי השטח שיופקעו דהיינו תאי שטח 201 ו-301 והנוסח יהיה כדלקמן:

- תאי שטח 201 ו-301 המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וזאת בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

תלת ממד:

הוראות תלת הממד יהיו תחת רובריקה זו בהתאם למפורט להלן:

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בתחום תא הקרקע של תא שטח 201 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד, וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' 1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1961 ולתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020.

- גבולות מגרש התלת ממד ייקבע בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד מחייב המצורף לתכנית זו.

- רישום החלקה התלת ממדית מס' 1 הנגרעת מתא שטח 201 תהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו.

- מגרש התלת ממד יהיה ביעוד חניון ויותר בו בנוסף שימושים למחסנים וחללים טכניים

- עבור תא שטח מס' 101.

- יותר קו בנין 0 בתחום מגרש התלת ממדי מס' 1.

- תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של עד 2 מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד.
- תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר).

בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020 יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול:

- נספח התלת ממד יכלול איזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר - יש לציין בנספח מס' רום עליון, רום תחתון וכן הקואורדינטות של כל נק' (בהתאם לטבלאות המצורפות מטה).
- נספח התלת ממד יכלול מבט היטל על ובנוסף חתך עקרוני של התכנית הצבוע לפי יעודי הקרקע העובר בתחום מגרש התלת ממד.
- נספח התלת הממד יכלול את הטבלאות הבאות:

תא שטח קרקעי

מגרש תלת ממד

מס' תא שטח

יעוד המקרקעין (ראשי)

מס' תא שטח תלת ממד

יעוד תא שטח תלת ממד מס' נק' קואורדינטות ציר z ציר y ציר x * הקואורדינטות הסופיות ביחס לציר x וy יקבעו בהתאם לתצ"ר הכשרה לרישום. מס' תא שטח תלת ממד יעוד הגריעה רום עליון (מ) רום תחתון (מ) מיקום ביחס לפני הקרקע - יש לצרף כחלק ממסמכי המדידה קובץ dwg תלת ממד של הגריעה (הצורה האיזומטרית) בו יצינו הקואורדינטות של כל פינה (x,y,z). - יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד. לידיעה – יש לקחת בחשבון את חישוב יסודות המבנה בעת הגריעה של מגרש התלת ממד ולצרף אותם כחלק מהנפח הנגרע. אין לקבוע שמפלס העליון של הגריעה יהיה כמפלס השצ"פ אלא הוא יהיה כלפחות מטר וחצי מתחת למפלס השצ"פ. היות ונוהל מבא"ת לא מאפשר סטייה בנפח הצורה הנגרעת, כל סטייה מנספח תלת הממד תאלץ תיקון תכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 שתתאפשר רק במצב בו תכנית לא משנה זכויות קנייניות. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת	

הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: גוש 30413: - בחלקות 90,99 ו107 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 198/1975 הרשומה מתאריך 20.11.1977. - בחלקה 152 הגובלת מערבית לחלקות 90 ו107 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 861/2009 הרשומה מתאריך 31.10.2012. גוש 30415: - בחלקה 175 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 331/1975 הרשומה מתאריך 20.11.1977. - בחלקה 246 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 154/2003 הרשומה מתאריך 10.03.2005. - בשתי החלקות הנ"ל קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1024/2012 הכשרה לרישום מתאריך 13.05.2013. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל. יש לתקן בתשריט המוצע: - בטבלת גושים וחלקות שבתשריט המוצע יש השמיט את חלקות 91 ו97 בגוש 30413 וחלקות 169-170 בגוש 30415. יש להעביר את חלקות 90 ו99 בגוש 30413 תחת הרובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
-המחלקה מבקשת כתנאי להפקדה הגשת מסמך סביבתי שייכתב ע"י יועץ סביבתי -המחלקה מבקשת כתנאי להפקדה הגשת סקר עצים מלא ומפורט - יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. - ע"פ הנחיות תמ"א 1/8, נדרש מסמך ניהול נגר	המחלקה לאיכות הסביבה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התחדשות עירונית בהתאם לתוכנית אב	צפיפות נטו גבוהה, חריגה מגובה ומתצורת הבינוי שנקבעה בתוכנית אב.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	תוספת שטחי ציבוריים פתוחים	
תשתיות ותחבורה:	הרחבת הרחוב	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאחר שנבחן תכנון כולל לכל המרחב הסובב שבין רחובות בוליביה ושטרן, הובהר כי התכנית המוצעת יכולה להתקדם בנפרד אך כחלק מראה כוללת. התכנית מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית, כאשר התכנית הנוכחית תורמת באופן משמעותי למרחב הציבורי ולצרכי הציבור באמצעות הפרשת שטח בהיקף של כ-1.5 ד' עבור הרחבת השצ"פ וחיבורו לרחוב בוליביה באמצעות הגדלת המפתח אליו.
2. על מנת לטייב את השדרה הירוקה במפלס הביניים בין הרחובות, שהיום אינה מתפקדת בשל העדר קישוריות, יש לכלול בקו הכחול את החלקות 165 ו-169 ביעוד מבני ציבור ממזרח לתוכנית המוצעת. בחלקה 169 קיימים 2 גנ"י, במסגרת התוכנית יש להציע בינוי חלופי לגנים אלו בתחום תא שטח 101, ולסמן חלקות אלה ביעוד שצ"פ. הרחבה זו תאפשר פיתוח שצ"פ משמעותי במקום מעברים צרים. לצורך כך הועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה.
3. יש להסתכל על שצ"פ בתא שטח 201 בראיה מרחבית כוללת ולהציע שצ"פ במפלס אחד לאורך התוכנית באופן שיוכל להתחבר לתוכניות הסמוכה מדרום מס' 1192871 ותוכנית מאושרת מס' 624627 מצפון (בשלבי ביצוע) ליצירת שצ"פ פנימי אורכי, איכותי ויעל בין רחובות בוליביה ואברהם שטרן. יש להציג תכנית פיתוח המציגה את הקישוריות לכל התוכניות הסובבות ומציגה תכנון רציף של שצ"פ רחב ככול הניתן ובמפלס אחד שהבניינים משני צידיו מייצרים את הטיפול בטופוגרפיה.
4. התוכנית מציעה 3 מבנים צמודי דופן לרחוב בוליביה בגובה משתנה של 10 עד 16 קומות ובינוי צמוד דופן לשצ"פ בתא שטח 201 לאורך הגבול המזרחי של התוכנית בגובה של 10 קומות מעל המפלס

- המוצע של השצ"פ תוך שימוש בהפרשי טופוגרפיה. יש לבטל את הבינוי העולה מעל השצ"פ בשני המבנים המרקמיים עם 2 יח"ד בקומה עבור הרחבת המרחב הציבורי ומתן מענה לחצרות הנדרשים של מבני הציבור, - תכנון של בניינים הכוללים 2 יחידות דיור היא לא יעילה ומבזבזת שטחי שרות שלא לצורך ופוגעת באפשרויות של פיתוח מרחב ציבורי רחב ככול הניתן
5. התוכנית מציעה קו בינוי 0 - יש לקבוע קו בניין 3 לכיוון השצ"פ לאורך הגבול מזרחי של התוכנית לקבוע נסיגה של הבינוי ולהימנע ממבנה של 20 קומות בקו 0 לשצ"פ צר. - ניתן להציע זאת באמצעות שינוי הבינוי או סיבוב של הבניינים.
6. בהמשך לסעיף הקודם, התוכנית מציעה מכפיל גבוה יחסית. יש לבחון את התקן השמאי וככל הניתן לצמצם את נפחי הבינוי בהתאם.
7. דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים.
8. התוכנית מציעה כניסה לחניה מהחלק הצפוני והגבוה של רחוב בוליביה, על מנת ליעל את החניון ולהקטין נפחי חפירה יש לאפשר אופציה של כניסה לחניון מכיוון מזרח (מתחת לשצ"פ המוצע) מרחוב שטרן בהתאם לקידום תוכנית התחדשות עירונית במקום שיוגשו בעתיד, לאחר ייצירת חיבור האמור הכניסה העליונה תבוטל ותוכל לשנות את השימוש בשטח זה לשטחים עיקרים לצורך ייצירת דופן רחוב במקום רמפת לאורך הרחוב.
9. התוכנית מציעה הפרשה ציבורית עבור מעונות במפלס 2- עם חצר צרה ולא שימושית מתחת למפלס הרחוב. על השטח הציבורי להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת ועם גישה ברורה ומזמינה ממפלס הרחוב
10. לפי חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון יש להוסיף להפרשות המבונות של מעון יום, גן ילדים בשטח 130 מ"ר עיקרי ו-175 מ"ר חצר ובית כנסת בגודל 250 מ"ר.
11. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור
12. יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים, הוראות לעריכת התוכנית רשומות בהערות טכניות.
13. בסעיף 6.4 חלוקה ורישום יש להוסיף בסעיף קטן 4 "לרבות ההפרשות המבונות".
14. יש להסיר את סעיף קטן 6 מסעיף 6.4 בדבר הפקעה. במקומו יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח:
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.

15. ככל ומדובר בתוספת שטחים לרישום בתלת מימד. יש לפצל את מגרש השצ"פ 2ל מגרשים: מגרש אשר נרשם במלואו ע"ש העיריה ומגרש התלת מימד בו השכבה העליונה תירשם ע"ש העיריה. בנוסף, יש להתייחס לסוגיות שונות כגון חנייה בתת הקרקע הציבורית, העברת תשתיות, שיפוי בגין נזילות עתידיות וכד'
16. הכניסות לבניינים יוצעו בתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת, יש לתקן את בנספח הבינוי את מפלסי הכניסה של הבניין המרכזי והדרומי בהתאם.
17. התכנית מציעה בינוי קומות חניה מעל הקרקע. בהמשך לדרישה לעיל לפלס את השצ"פ, יקבע כי קומות החניון לא יחרגו מעל פני הקרקע לכיוון מפלסי השצ"פ. יש לתקן את המסמכים בהתאם.
18. לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים, יקבע לעניין זה סעיף סטייה נכרת. יש לבטל את סעיף 4.1.2 א 6 לעניין הצמדת גינות פרטיות לדירות.
19. התוכנית קובעת בסעיף 4.2.1 כי שטחי שצ"פ ישמשו לחצר למעון יום, למחוק סעיף זה. שטחי שצ"פ יהיו נקיים מבינוי ופתוחים לציבור
20. בתחום התוכנית לפי תצ"א ישנם עצים בוגרים רבים, יש להוסיף למסמכי תוכנית סקר עצים מעודכן כמקובל, סקר העצים שהועבר ע"י עורך משנת 2020 לא תואם את הקו הכחול של התוכנית המוצעת וסימון עצים לשימור לא תואם לנספח בינוי. יש לסמן בתשריט עצים לפי סקר עצים.
21. יש לפעול לשימור העצים בוגרים בעלי ערכיות בשולי המגרש, כמו למשל הברושים הקיימים בחלק הדרומי של המגרש מגורים, יש לקבוע קו בניין תת קרקעי במרחק של 3 מ' מהגזע.
22. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.
23. יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם מרחבים ציבוריים.
24. יש להוסיף לחניון חניות להפרשות הציבוריות בהתאם לתקן. יש להפריד בין החניות של השימושים השונים.
25. רחוב בוליביה הינו רחוב מרכזי בשכונה לאור תוכניות פינוי בינוי רבות במרחב ותוספת יח"ד משמעותית יש להציעה הרחבה של חתך רחוב ל-17.5 מ' בתיאום עם התוכניות המקודמות ממערב. תוכנית מס' 1075902 המסמנת שצ"פ לאורך צד מערבי של רחוב ותוכנית 1048420 המסמנת הרחבת מדרכה מערבית באמצעות זיקת הנאה. חתך יכלול רחוב עם חניות לאורך רחוב בצד אחד, לסמן שביל אופניים יש להבטיח רחוב מדרכות של 3 מ', ולהוסיף מפרץ העלאה והורדה עבור שטחים ציבוריים. יש לתאם ולאשר עם צתא"ל.

26. יש לאפשר חזית מסחרית חלקית לרחוב בוליביה
27. בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים לפרויקט ובנוסף לבחון את הצורך בתוספת תשתית השנאה מעבר לנדרש בפרויקט זה עבור צרכי השנאה במרחב כולל ביטול שנאים על עמודים קיימים וכו', ככל וידרש חדר שנאים, הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.
28. יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.
29. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לקוי בניין וגובה בינוי
30. סעיף ב' בהוראות טבלה 5 לא תואם הוראות 4.1.2 א – יש לבטל
31. תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירתי. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.
32. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים, אגף פיתוח אסטרטגי
33. יתווסף סעיף להוראות התכנית כי גם לאחר אישור התכנית יהיה ניתן לקדם היתר לבניית ממדים בהתאם לתקנון בבנין וזאת עד למועד הריסתו וביצוע התכנית.
34. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
35. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.
36. התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.
37. לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות.
38. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
39. השלמות חוו"ד של הגורמים הבאים: המחלקה לאיכות הסביבה, המחלקה לעבודה קהילתית, אגף

מבני ציבור, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חח"י, מחלקת מידע תכנוני, אגף שפ"ע, , התחדשות עירונית, מחלקת היטל השבחה, תוכנית אב לתחבורה

40. יש לקבל חוו"ד האגף לפיתוח אסטרטגי עירוני כתנאי להפקדת התכנית.

41. יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד)

42. תנאי להפקדה קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.

43. להוסיף הוראות לקרן תחזוקה ל 10 שנים לפחות.

44. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום

דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות

הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.

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

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

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1185578
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אפסילון התחדשות חזקיהו בע"מ
עורך התכנית:	איגרא גיא
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/06/2024
כתובת	חזקיהו המלך 39 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30005	205	לא
30005	105	לא
30005	138	כן
30005	160	כן

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

מטרת התכנית: התכנית מציעה התחדשות עירונית, פינוי 4 מבנים בני 4-5 קומות ובניית 5 מבנים חדשים בני 11-14 קומות ושצ"פ: - שינוי מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ד' ולשצ"פ. - קביעת הוראות לשינוי מדרג מאושרת לאזור מגורים ד'. - קביעת השימושים בתכנית למגורים ולשצ"פ. - קביעת 170 יח"ד חדשות, תוספת של 109 יח"ד על המאושר. (מכפיל 2.8) - קביעת היקף בינוי ל-27,170 מ"ר, מתוכם: 11,320 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-3,850 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. 260 מ"ר עיקרי למבנים ומוסדות ציבור מעל הכניסה הקובעת. 11,740 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. 1,800 מ"ר למרפסות. - קביעת קו בניין עילי, קו בניין למרפסות וקו בניין תת קרקעי חדשים. - קביעת הוראות בגין בניינים וגדרות להריסה. - קביעת הוראות בדבר הפרשת שטחים בנויים לצרכי ציבור. - קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לרכב. - קביעת הוראות חנייה.

11. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.
12. קביעת הוראות לתכנון תלת מיימדי לעניין חניה מתחת לשצ"פ.
13. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
14. קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה, העתקה ושימור.
צפיפות : כ-60 יח"ד לדונם.
גודל יח"ד ממוצעת : 101 מ"ר.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
המהווים כ-540% בנייה, לא כולל הפרשה למבני ציבור של 260 מ"ר עיקרי.	15,170	71.94	2810.7	170	מגורים ד
		28.06	1096.3		שצ"פ
	15170	100	3907		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
קיימים 4 מבנים בני 4-5 קומות מסביב למגרש חנייה עילי, מסביב למבנים קיימים עצים בוגרים רבים. דרומית למגרש קיים שצ"פ מחוץ לקו הכחול של התכנית. סה"כ 61 יח"ד קיימות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 2001 משנת 1976 לאיחוד וחלוקה מחדש של רחוב חזקיהו מייעד את השטח לאזור מגורים 1 וחלק מזרחי בצמוד לכיכר כשצ"פ. תכנית אב למושבות- מתחם ברוריה 33333 משנת 2023 ועדה מחוזית החליטה שמתחם זה יועד להתחדשות עירונית מעורב					
היתרים : ל"ר – הבינוי הקיים מוצע להריסה. לא נמצאו במערכת היתרי בנייה בתהליך.					
עבירות בניה : לפי המערכת העירונית קיים תיק עבירת בנייה בתוך דירה בחזקיהו המלך 39.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
בתחום העיר ההיסטורית					

התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות			
צד. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני צה. התייחסות לתבנית הבנייה- בינוי עד עד 8 קומות 280-320 אחוזי בנייה מרביים. צו. תכנית שכונתית- <u>תכנית אב למושב</u> – תכנית אב למושב יעדה את השטח למתחם לעיבוי מרקם קיים, בינוי של עד 6 קומות , 215% בנייה בטור ב'. צז. <u>מסמך מדיניות מתחם ברוריה</u>- צח. . במסגרת החלטת הוועדה המחוזית נקבע כמתחם כאזור 5 – התחדשות עירונית מיוחדת- כל מתחם יקודם ככל הניתן כחטיבה מתחמית אחת שתכלול לפחות ארבעה מבנים, ותאפשר חידוש ושיפור מרביים של המרחב הציבורי. במסגרת התכניות המפורטות תיבחן תבנית הבנייה והיקפה, לרבות חלופה הכוללת שילוב של בנייה בגובה של עד 18 קומות לצד בנייה מרקמית בגובה של עד שש קומות. כן תבחן האפשרות לכלול תבנית בניה טורית במבנים אופקיים כדוגמת מבני השיכון הקיימים במתחם. בהמשך לאמור תותר קביעה של קו בניין 0 כלפי דרכים וזאת בהתאם לאופי העירוני של חזית המתחמים כלפי המרחב הציבורי, ולאור החשיבות של הרחבת הדרכים הנדרשת במתחם כולו. צט. תקן חנייה עירוני- תקן גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	כן	כן	ראה פירוט בחוות דעת מח' מדיניות תכנון
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות	

הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1185578 החדשות עירונית ברחוב חזקיהו המלך 39-45 כללי 2. התכנית מבקשת להרוס מבנים קיימים ולבנות 5 מבני מגורים הכוללים הפרשה מבונה ל2 גני ילדים ושצ"פ. 3. הערות המחלקה מתייחסות מונה הדפסה 4 של הוראות התכנית ולמונה תדפיס תשריט 4. לתכנית התקבל מסמך סביבתי מאת חב' יוזמות. הצללות 6. על פי בדיקת המסמך לחזיתות הדרומיות (דרום מזרחית ודרום מערבית) של בניין המגורים בח' חזקיהו המלך 44, אין עמידה בקריטריון. מבנים נוספים ברחובות חזקיהו המלך 42, חזקיהו המלך 46, החי"ש 2, החי"ש 3, החי"ש 4 והחי"ש 6, עומדים בקריטריון הקוט"ש למ"ר, אך חווים הרעה של מעל 20% בשעות השמש. 7. על פי בדיקת המסמך, גג מבנה ברח' חזקיהו המלך 44 אינו עומד בקריטריון הצללה וגג מבנה ברח' החי"ש 2 עומד בקריטריון הקוט"ש למ"ר אך חווה הרעה של מעל 20% ביחס למצב המאושר. 8. בתוך התכנית: הגגות מקבלת שמש באופן מלא, החזיתות הדרומיות עומדות בקריטריון באופן גורף (על אף שבחלק מהקומות ומהחזיתות אין חשיפה לשמש), יש לציין כי החזית הדרומית של הקומות התחתונות במבנה a היכן שמתוכנן גן ילדים- לא קיימת חשיפה לשמש. השטח הפתוח שבתוך התכנית מוצל באופן חלקי. 9. המסמך לא בחן את ההצללות על חצרות גני הילדים המוגדרים בייעוד מגורים, המחלקה מבקשת להשלים את הבדיקה לטובת בחינת חשיפה לשמש ולהציע שינויים תכנוניים במקרה הצורך. רוחות 11. על פי בדיקת המסמך קיימות הגברות של כלל הרוחות בשטח התכנית- רוחות לא נוחות ורוחות לא בטיחותיות. החריגות מופיעות בכל שטח התכנית: בשצ"פ, בחזית המערבית של מבנים a וb ובמעברים שבין הבניינים- כולל השטח המיועד לחצרות גני הילדים. 12. על כן, יש לקבוע הנחיות לקביעת אמצעים אדריכליים למיתון הרוח ולחזור על הבדיקה לעת מתן היתר בנייה. ניהול נגר 14. התכנית מציעה בינוי בתת הקרקע ברוב שטח התכנית ומותירה מעט שטח לחלול, המסמך מציע פתרונות להשהיה בתחום המגרשים ובשטחים ציבוריים. רעש ואיכות אוויר 16. המסמך הציג את תוצאות הבחינה שנעשו לקו הסגול המרוחק כ-200 מ' מהתכנית (כולל הסטות תנועה וכו') וממנו עולה כי אין השפעה על התכנית ואין חשש לצפי של רעש וזיהום אוויר בתכנית.	הסביבה

17. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 18. יש להטמיע את ההמלצות להוראות התכנית המופיעות בפרק ה' במסמך הסביבתי. 19. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה ומתן פתרונות אדריכליים מבונים למיתון הרוח. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה 20. האמצעים למיתון הרוח, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר. 21. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c. 23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית 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. 24. המחלקה מתנגדת סעיף 4.2.2'א' המאפשר שימוש של מבני עזר, מתקני תשתית ומבנים הנדסיים בשצ"פ. יש להותיר את השצ"פ פתוח ופנוי לרווחת התושבים. יש לקבוע בהוראות כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים. 26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 27. 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 ואגף שפ"ע.	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם

אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
שימור	מתן פטור. אין עניין שימורי.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1185578 יש להגיש נספח תנועה כמקובל מצ"ב רשימת צ'ק ליסט של דרישות המחלקה לנספח תנועה לאחר קבלת נספח כמקובל נוחל לתת היחסות לפרויקט יש גם לתת התייחסות לביטול הדרך הקיימת בנוסף לאחר פגישה ב 17/4/2024 מצ"ב הערות נוספות: 1- במידה ורוצים להגיש תק"ן מופחת של 1: 1.5 אנו מבקשים תוספת של 10% חניות אורחים 2- יש להציג את תהליך פינוי האשפה 3- יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת כיתות הגן המוצעות
אגף נכסי עיריה	התחדשות עירונית ברחוב חזקיהו 39-45 התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים

בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית

גוש/ חלקה 30005/138 רישום פנקס בתיים משותפים.

גוש/ חלקה 30005/160 העתק רישום מפנקס הזכויות, מתאריך 05/02/1984 בעלות עיריית ירושלים, בשלמות, שטח החלקה 444 מ"ר.

גוש/ חלקה 30005/105 העתק רישום מפנקס הזכויות, מתאריך 22/04/1958 בעלות עיריית ירושלים, בשלמות, שטח החלקה 3,355 מ"ר. בתחום התכנית כ 88 מ"ר (מדוד ע"ג gis).

גוש/ חלקה 30005/205 העתק רישום מפנקס הזכויות, מתאריך 02/11/2010 בעלות עיריית ירושלים, בשלמות, שטח החלקה 3,393 מ"ר. בתחום התכנית כ 131 מ"ר (מדוד ע"ג gis).

היקף שטח ביעוד ציבורי במצב מאושר ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית 661.25 מ"ר ובמצב מוצע * 1096.3 מ"ר.

*תא 3 שצ"פ מוצע בתלת מימד וכן עם זיקת מעבר לרכב בתת הקרקע.

סה"כ שטח בבעלות עירייה במצב נכנס הנו כ 663 מ"ר.

הערות הנכסים

1. יש לאבחן בין 2 מקרים

- היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
- תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע(מתחת לקו ומעל לקו).

כאמור, יש לחלק את מגרש השצ"פ ל2 מגרשים ולוודא כי אחד המגרשים יוצא נקי לבעלות העיריה, ללא בינוי בתת הקרקע או מעליה, ושטחו לא ייפחת בהיקף השטח בבעלות העיריה במצב הנכנס. כמו כן, לזיקת מעבר לרכב דרך שטח ציבורי נדרש אישור מעבר מיוחד, עליכם לתאם פגישה אצל ריטה, מנהלת האגף.

2. סוג/ היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחוו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. מבוקש אפשרות תוספת עד 10% למספר יח"ד ללא שינוי בשטח, יש

לקחת זאת בחשבון לעניין הצרכים הנגזרים כתוצאה מהתוכנית. ההפרשות המבונות ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.	
הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון- תכנית מס' 1185578, חזקיהו המלך 39-45, קטמון הישנה מונה תדפיס הוראות התכנית 9 1. מיקום: רחוב חזקיהו המלך 39-45, גוש: 30005, חלקה: 138,160,102,205 שטח התכנית: כ 3.9 דונם. 2. מצב קיים ותיאור התכנית: בשטח התכנית קיימים ארבעה מבנים בני 4 קומות כל אחד עם 61 יח"ד קיימות. מוצע הריסת מבני המגורים ובניית חמישה מבני מגורים בני 10 קומות. סה"כ מוצעות 170 יח"ד, תוספת של 109 יח"ד למצב הקיים. 3. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: אזור תכנית זו ושכונות הסביבה הקרובה (מתחם ברוריה, שכונות גוננים ורסקו) עתידה לגדול באלפי יח"ד בשנים הבאות. לאור זאת, נדרש לתת מענה לצרכי ציבור בכל תכנית, לרבות עבור צרכי חינוך, שטחים פתוחים, חברה, רווחה, תרבות ועוד.... על כן כל תכנית נדרשת להפרשות ציבוריות אשר יתנו מענה הולם לצרכי השכונה. 4. לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה, נדרשות הפרשות הציבוריות כדלקמן: א. הפרשה מבונה עבור שתי כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר ועם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. על כיתות גני הילדים להיות לכיוון השצ"פ במפנה דרומי. ב. מוצע שצ"פ בגודל של כ דונם, אולם על פי התכנון המוצע הוא לא יתפקד בפועל כשצ"פ, אלא כסוג של שטח פרטי וסגור עבור דיירי הפרוייקט. גודל השצ"פ המוצע אמנם מקובל אבל המיקום והצורה המוצעת של השצ"פ, והעובדה שתחתיו תהיה חנייה תת קרקעית, יגרמו לכך שהוא לא באמת יתפקד כשצ"פ. יש להציע חלופה תכנונית שיוצרת שצ"פ איכותי ואפקטיבי יותר, עם חיבור לשצ"פ הקיים לכיוון רחוב רבי חלפתא או לחלופין על רחוב חזקיהו המלך. כך יוכל להיווצר המשך לציר השצ"פ לאורך רחוב רבי חלפתא. כמו כן, ככל הניתן על השצ"פ להיות ללא חנייה	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

תת קרקעית תחתיו. יש לתאם עם צוות אדריכל העיר ומחלקת תכנון העיר לעניין השצ"פ, לרבות מיקומו כך שישתלב עם השצ"פ הצמוד. שצ"פ זה כיום לא מנוצל, וכבר הופר בחלקו על ידי הקמת פורטל הכניסה של הפרויקט הסמוך (ממנו גם פרויקט זה מציע גישה לחנייה). ג. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. ד. 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. ה. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	התחדשות עירונית ותוספת יח"ד למגורים וייעול השימוש בקרקע.	התאמה לחזון העיר
	שצ"פ וגני ילדים לטובת הציבור	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
כניסה לחנייה מתחת לשצ"פ וכריתת עצים מעליו.	חנייה תת"ק, כניסה לחנייה בניצול פורטל קיים.	תשתיות ותחבורה:
התכנית מציעה לעקור את מרבית העצים בחלקה. גובה הבינוי המוצע חורג ממסמך המדיניות של מתחם ברוריה.		סביבה ונוף:
		אחר:

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

1. תחילה יצוין כי מדובר בתכנית ראויה המציעה שיפור של המרחב הציבורי ביחס לקיים וניצול טוב של הקרקע ע"י התחדשות עירונית לצד הרחבת השטחים הציבוריים הפתוחים הקיימים.
חלופת התכנון שעמדה בתנאי סף מציגה 5 מבני מגורים מתוכם 3 מבנים בעלי 2 דירות בקומה- תכנון שהינו פחות יעיל. על מנת לטייב את התכנון ולנצל את תנאי המגרש ולשפר את הרציפות של השטחים הציבוריים, נדרשת בחינה של חלופת תכנון המציגה תכנון של 3 מבנים בעלי 4 עד 5 דירות בקומה. מבנה אחד יוצע בצומת חזקיהו המלך-דוסתאי ו-2 מבנים נוספים שיוצעו בחלקה המערבי של התכנית. במרכז התכנית יוצע שצ"פ משמעותי יותר שיחבר את רחוב דוסתאי דרך השצ"פ הקיים (גן טדי) עם רחוב חזקיהו המלך.
2. התכנית מציעה כריתת 43 עצים, כריתה משמעותית ביחס לשכונה כאשר מוצע לשמר רק עץ אחד בתחומה. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן. בהתאם לעקרון הנ"ל, על מנת לשמר את העצים הקיימים ברח' חזקיהו המלך שיוצעו בתחום השצ"פ המוצע כאמור לעיל, נדרשת נסיגה של החניון בלפחות 3 מ' מתחום העצים.
3. יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.
4. קווי הבניין יסומנו באופן הבא: 4 מ' כלפי הרחובות לצורך יצירת חצרות קדמיות בהתאם לאופי השכונה, 3 מ' כלפי השצ"פ ו-4 מ' כלפי מבני המגורים השכנים ממערב.
5. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. יצוין כי לפי בדיקה נראה כי הבינוי המוצע אינו עומד בעיקרון זה.
6. יש לחלק את מגרש השצ"פ ל-2 מגרשים ולוודא כי אחד המגרשים יוצא נקי לבעלות העיריה, ללא בינוי בתת הקרקע או מעליה, ושטחו לא ייפחת בהיקף השטח בבעלות העיריה במצב הנכנס.
7. יש לבחון קניינית את הכניסה לחניון דרך פורטל חנייה קיים מרח' דוסתאי בשצ"פ טדי למגרש צמוד. לזיקת מעבר לרכב דרך שטח ציבורי נדרש אישור מעבר מיוחד מאגף נכסים. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור נכסים לנושא הנ"ל.
8. תמהיל דיור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
9. תותר הצמדת דיוריות לכ-20% ממספר הדירות המוצע, בהתאם לנוהל דיוריות בתכניות חדשות של מינהל התכנון. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח דיוריות יהיה בין 25-50 מ"ד בלבד, הדיוריות תתבסס על תשתית יח"ד המארכת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות, תכנון הדיוריות יקבע בהיתר הבניה. עוד יצוין בהוראות כי הדיוריות אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

בינוי ופיתוח:

10. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול.

11. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
12. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
13. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
14. מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
15. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
16. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
17. גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

18. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, נדרשת הפרשה מבונה עבור שתי כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר ועם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. על כיתות גני הילדים להיות לכיוון השצ"פ במפנה דרומי.
19. כתנאי להפקדת התכנית, יש לתאם את הבינוי המוצע לשטחים הציבוריים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ולקבל את אישורם, לרבות לגבי היתכנות הבינוי, חלוקת השטחים עבור הכיתות והחצרות המוצעות לגני הילדים, הגישה המוצעת אליהם וכיו"ב. את כיתות גני הילדים יש לתכנן במפלס הקרקע. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס אכלוס. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.

תנועה וחנייה:

20. בתיאום עם תושי"ה, יש להגיש נספח תנועה כחלק מתהליך הפקדת התכנית.
21. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.
22. מאחר ושטח התכנית סמוך לציר הרק"ל ברחוב בן זכאי, ניתן לאפשר הפחתה של תקן החנייה עבור מגורים לתקן חנייה ביחס של 1:1.5 ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, על מנת להבטיח מקומות חנייה לאורחים, ייקבע תוספת של 10% מיח"ד עבור חניית אורחים.
23. יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת כיתות הגן המוצעות.

תשתיות:

24. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
25. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

26. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
27. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

נכסים:

28. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע (מתחת לקו ומעל לקו) מול מחלקת נכסים .
29. ההפרשות המבונות ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
30. יש לצרף סעיף הפקעה כללי כמפורט להלן: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
31. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף הנכסים.

איכות הסביבה:

32. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת השלמת התיאום וקבלת אישור מח' איכות הסביבה. במסגרת התיאום נדרש להתייחס להערות להלן:
33. המסמך לא בחן את ההצללות על חצרות גני הילדים המוגדרים בייעוד מגורים, המחלקה מבקשת להשלים את הבדיקה לטובת בחינת חשיפה לשמש ולהציע שינויים תכנוניים במקרה הצורך.
34. יש לקבוע הנחיות לקביעת אמצעים אדריכליים למיתון הרוח ולחזור על הבדיקה לעת מתן היתר בנייה.
35. יש להטמיע את ההמלצות להוראות התכנית המופיעות בפרק ה' במסמך הסביבתי.
36. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה ומתן פתרונות אדריכליים מבונים למיתון הרוח. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור מח' איכות הסביבה.
37. האמצעים למיתון הרוח, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
38. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
39. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה b. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c .
40. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית 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.
41. המחלקה מתנגדת סעיף 4.2.2' המאפשר שימוש של מבני עזר, מתקני תשתית ומבנים

הנדסיים בשצ"פ.

42. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים.

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

44. 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 ואגף שפ"ע.

עצים:

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

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

כללי:

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

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

49. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

52. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:

א. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

ב. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.

53. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34.

54. לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.

55. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לעבודה קהילתית, חח"י, שפ"ע גננות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות ואיכות הסביבה, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

56. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת

התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.

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

הערה :

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

הוראות התכנית :

58. יש לבחון את הערה ז' לטבלת זכויות הבנייה מס' 5, פתרון המיגון יהא בצורת ממ"דים ככל הניתן.

59. יש לתקן מספר יח"ד מבוקש ל170 בטבלת מס' 5 בהתאם למבוקש בפועל.

נספח הבינוי :

60. יש להטמיע סקר עצים על גבי תכנת הפיתוח.

מספר סידורי: 30

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

גוש	חלקה	בשלמות
30106	130	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/07/2024	הוצג בפני הוועדה שנקבע סיור בשטח אם אדף תברואה לצורך מציאת פתרון בחלקה. הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בשבועיים לצורך הצגת פתרון אשפה בתיאום עם אגף תברואה
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, 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.

תיקונים טכניים :

בתכניות 1866,6627 ו6627/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.

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. תוספת מרפסות.
8. קביעת קווי בניין.
9. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
10. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

בדיון בוועדה בשלב התנגדויות הוועדה החליטה להוריד את התכנית מסדר היום לצורך סיור עם אגף תברואה במקום.

נערך סיור ויצאה חוות דעת של מונל כץ- סגן מנהל אגף תברואה

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. כמוכן 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

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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 לבניין הקיים, לצורך קידום התכנית נדרשים 33% הסכמה של בעלי הבניין. 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 בבניין גורמת להשתמש באשפה של דיירי הבניין 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 הבניין 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 בבניין נשוא התכנית הינה מידתית ביחס לבניין המתנגדים אשר הינו בניין בן 5 קומות.

4. לדחות את ההתנגדות לעניין קרבה יתרה של הבינוי לבניין המתנגדים בשאול המלך 40 - עיקר התוספת מוצעת הינה כלפי הרחוב ובמרחק מספק מחלקת המתנגדים. קיימת חריגה מינורית נקודתית מקו בניין של 3 מ' כלפי חלקת המתנגדים בחזית המערבית, אך מאחר והבינוי המוצע הינו בתחום קונטור הבניין הקיים, אין מניעה לחריגה המינורית הנקודתית.

5. לקבל חלק מההתנגדות לעניין חניית הדיירים נשוא התכנית בבניין השכן בשאול המלך 40 – התכנית אינה מציעה תוספת יח"ד אלא הרחבות, כך שלא נדרש מקום חניה נוסף בבניין. יחד עם זאת התכנית אינה מצגיה את מלוא החניות המאושרים בבניין. יש להציג את מס' החניות המאושר בהיתרים בתחום התכנית.

מעבר לכך, הטענה של שימוש בחניות בניין 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.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1159300
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בית הכנסת מגן אברהם ועדת הכורדים
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	נטרונאי גאון 11 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30151	58	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	החלטה
	החלטה
	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי בהתאם לתיקונים בהחלטה זו, מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:
	1. התכנית מציעה פתחים בגבול החלקה הצפוני (קו בניין "0") ("לכיוון בתי מגורים. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת פתרון תכנוני המאפשר חדירת אור ואוויר לכל קומות המבנה ובחינת נסיגות בבינוי.
10/09/2023	2. יש לסמן באופן ברור להכשרה את השטחים שאינם בנויים בהתאם להיתר הבניה.
	3. יש לסמן את גרם המדרגות הנמצא ביעוד דרך, להריסה ולהציע מערכת גישה חלופית.
	4. יש להציע פתרון מיגון בהתאם לתקן.
	5. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

6. בשנים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי. 7. 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.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: התוכנית מציעה את האיוורור והאור הטבעי העיקריים למבנה בפתחים בחזית הצפונית על קו אפס בגבול מגרש המיועד למגורים (גו"ח 30151/56). עפ"י התקנות אסורה פתיחת פתחים על גבול צידי או אחורי של נכס, לא ניתן לקדם תכנון הנוגד את התקנות. יש להציג פתרון תכנוני המאפשר חדירת אור ואוויר לכל קומות המבנה, יש לבחון נסיגות בבינוי או לבחון פתחים לכיוון קדמי ואחורי בלבד. בתחום התוכנית מאושר ייעוד דרך אותה יש להפקיע עבור עיריית ירושלים. ולהרוס כל בינוי בשטחו ואת גרם המדרגות הקיים, יש להוסיף סעיף הפקעה לתקנון ולקבוע כי תנאי לתחילת עבודות לתוספות יהיה הריסת כל הבינוי המומן להריסה בתשריט.. יש להשלים חוות הדעת צוות בקרת תכנון פיזי, אגף מבני ציבור-המחל" לתכנון מבני ציבור, אגף נכסי עירייה, אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון, האגף למבני דת. תנאי להיתר יהיה רשום תצ"ר. על כל המרחבים, הגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות ובהתאם לחו"ד מחלקת נגישות. תכנית המדידה נערכה לפני 30 חודשים. תכנית המדידה אינה משקפת את הסביבה על פי צילומי אוויר. ישנם פערים בחזית המבנה הפונה לרחוב נטרונאי גאון יש לתקן בהתאם בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב	12/07/2023

שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 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.	

תיאור חדש להתנגדויות
תוספת בנייה לשם הרחבת בית כנסת מגן אברהם בשכונת גבעת שאול ירושלים: 1. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל בית הכנסת הקיים לשם הרחבתו ולשם בניית עזרת נשים ואולם בקומות העליונות בהתאם לנספח הבינוי. 2. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל 324 מ"ר. 3. הגדלת מספר קומות מקומה אחת לשלוש קומות ממפלס הרחוב. 4. קביעת השימושים בשטח למבנה ציבור - בית כנסת. 5. קביעת קווי בניין לבניה. 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה. 7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה קביעת הוראות בגין הריסת חריגת הבניה בקומת הקרקע.

התוכנית הופקדה בתאריך 10/05/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 09/07/2024 .

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : שמעון ריפר שמתגורר בחלקה 56 בבנין ברחוב נטרונאי גאון 9א' בקומה עליונה. בניין זה צמוד לבית כנסת נשוא התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

- מתנגד לבניית קומה 3 לבית הכנסת, קומה זו צמודה לדירתי תחסום כניסת אור ואוויר לדירה, תשמש מקור רעש ותהווה פגיעה קשה באיכות חיינו.

2. קומה 3 מיועדת לשמש כאולם אירועים, פעילות ושימוש זה מנוגד לאופי שכונת מגורים. בנוסף, אירועים אינם חלק מפעילות שוטפת של בית כנסת, והם מהווים שימוש עסקי- מסחרי. אין לאשר יעוד ושימוש זה לבית הכנסת, בפרט בצמידות כה הדוקה לבניין מגורים עם אוכלוסייה מבוגרת.
3. יש לעמוד על ההחלטות שאושרו בוועדות שלא יאושרו במסגרת הרחבת המבנה מזגנים וחלונות לצד צפון, שכן יהוו פגיעה קשה בפרטיות ויהוו פגיעה קשה ולא מידתית באיכות החיים.

התנגדות מספר 2: יוכבד חזוני שמתגוררת בחלקה 56 ברחוב נטרונאי גאון 9א. בניין זה צמוד לבית הכנסת נשוא התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

1. חריגה מגובה המקסימלי: לפי הסיכום שלנו עם היזמים, הגובה המקסימלי של הבניין יהיה עד 6.80 מטרים. הבנייה המתוכננת חורגת מגובה זה ומפרה את ההסכמות הקודמות.
2. תוספת בחזית הבניין: אנו מתנגדים להריסת התוספת בחזית הבניין. תוספת זו מסייעת בהסטת הרעש כלפי הגינה, ולכן אנו מבקשים לאשר את החריגה הזו ולהשאיר את התוספת הקיימת.
3. חזית אטומה: סוכם כי במבנה בית הכנסת לא יהיו חלונות הצמודים לבניין שלנו. החזית הדרומית, הצמודה לבניין שלנו, תהיה חזית אטומה על מנת למנוע רעש וחדירה לפרטיות.
4. אנו חוששים כי הבינוי המוצע, שטחי הבניה והשימושים הנדרשים יגרמו לנזקים ומטרדים, לירידת ערך ופגיעה בפרטיות.

התנגדות מספר 3 : המתנגד הוא הבעלים של חלקה 59 המצרנית מדרום עם קיר משותף קיים אך ללא היתר.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מגיש התכנית היא עמותת "ועדת הכורדים בית הכנסת מגן אברהם" מספר תאגיד 58464710, אולם גוף זה אינו קיים. בעבר הרחוק העמותה נרשמה כ "בית הכנסת מגן אברהם לעדת הכורדים בשכונת גבעת שאול בירושלים" (מספר עמותה 58020421) אולם עמותה זו נמחקה מלפני עשור. לכן, התכנית הוגשה והופקדה בהיעדר הסכמת בעלי מקרקעין, ועמותה זו אינו רשאית להגיש תכנית זו.
2. תצהיר מגישי התכנית שנחתם בפני עו"ד יוסף עג'מי פגום כיוון שהעמותה אינה קיימת ופעילה ולא צורף לתצהיר הפרוטוקול מאושר כדין מי הם מורשה חתימה של בית הכנסת "מגן אברהם" בהתאם למסמכי העמותה.
3. התכנית המופקדת מתעלמת מהסכם הפשרה שהוגש בתיק אזרחי 5662/70 בבית המשפט השלום שקיבל תוקף של פסק דין. פשרה זו הייתה בין בעל המבנה שקדם בבעלותו למתנגד ביחד עם גבאי בית

- הכנסת, עוד בתקופה בה העמותה הייתה ישות משפטית קיימת. לפי פסק הדין בעל המקרקעין בחלקה 59 (המתנגד היום) רשאי לפתוח בדירתו קיר מטבחו בצד צפון הפונה לכיוון בית הכנסת, חלון ברוחב 1.8×60 כדי לאפשר כניסת אור למטבחו. בפועל החלון נסגר כאשר נעשה הבניה (הרחבת בית הכנסת) הבלתי חוקית. יש להורות ולדאוג שהמצב יחזור לקדמותו וישקף את פסק בית המשפט ללא שינוי.
4. היתר 1969/402.00 ניתן עבור הרחבת בית הכנסת, אולם במציאות, ניתן לראות כי שטח בית הכנסת וגלריית הנשים הורחבה ללא היתר בניה כדין על שטח ההפרדה שאמור להיות פתוח וללא בינוי. שטח ההפרדה אמור להיות בין בית הכנסת לבית המתנגד. אולם במציאות, שטח ההפרדה אינו קיים ובית הכנסת נבנה בקו 0 לבית המתנגד. ניתן למצוא הוכחה נוספת לפי היתר 1969/402.00 שבה מוצג רוחב המבנה 4.57 מ' ואילו בנספח הבינוי שהופקד רוחב המבנה הוא 5.5 מ', פער של 0.93 מ"ר.
5. מסמכי התכנית אינם משקפים את המציאות של מה שקיים, בנוי לפי היתר 19147 או בנוי בחריגה. לכן, שטחי הבניה העיקרי והשירות במסמכי התכנית שגויים.
6. נספח הבינוי של התכנית המופקדת אינה מאזכרת את שטח ההפרדה, ואינה מאזכרת מה בנוי באופן שאינו חוקי והאם הוא להכשרה או להריסה. לכן, התכנית בעצם נועדה להכשיר חריגות בניה מבלי לציין מה היקף החריגות המבוקשות.
7. התכנית מציעה הקמת קומה נוספת עבור אולם קידושים. אולם התכנית אינה מכילה הסדרי חניה הנדרשים לבאי צרכני האולם, ובפרט מקומות חניה עבור נכים לפי התקן הנדרש.
8. אולם הקידושים נועד להעשיר גוף פרטי ולא את עמותת בית הכנסת "מגן אברהם לעדת הכורדים" שאינה עמותה קיימת.
9. הקמת אולם קידושים יפר את השלווה והשקט בשכונה.
10. אולם הקידושים מצריך שטחי פריקה וטעינה ושלוות השכנים תופרע בעקבות כך בימים ובלילות.
11. התכנית נעדרת פתרון לאיסוף ופינוי אשפה שאולם הקידושים מייצר.
12. אולם הקידושים ייצר רעש לדירת המתנגד והיזק ראייה לדירת המתנגד ולכלוך לתוך חצריו מאת החוגגים שיוביל לירידת ערך הקרקע.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בהתאם למפורט להלן:

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בנושא אולם קידושים שאינו חלק מאופי השכונה כשכונת מגורים,

והמהווה היזק ראייה ורעש עבור התושבים הסובבים - על פי פרוגרמה למבנה בית כנסת, כל בית

כנסת אמור לכלול אולם קידושים. יש להטמיע בהוראות התכנית כי אולם הקידושים לא

ישמש לאירועים גדולים, וינוצל לאירועים קטנים לצרכי הקהילה. לא יותרו אירועים מסחריים אלא אירועים של בית הכנסת בלבד.

2. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שיש לעמוד על ההחלטות וועדה שלא יאושרו במסגרת הרחבת המבנה מזגנים וחלונות לצד צפון. הבינוי המוצע יהיה בהתאם להחלטות הוועדה מחוזית להפקדת התכנית מתאריך 10.9.23 שמתייחסת לבינוי המוצע שקבעה ש"התכנית מציעה פתחים בגבול החלקה הצפוני (קו בניין "0") לכיוון בתי מגורים. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת פתרון תכנוני המאפשר חדירת אור ואוויר לכל קומות המבנה ובחינת נסיגות בבינוי". חלונות בקומת הקרקע הקיימים ניתנו בהיתר 1969/402.

3. **לקבל את ההתנגדות** לכך שמסמכי התכנית אינם משקפים את המציאות של מה שקיים, מה שניתן בהיתרים ובינוי בחריגה. יש לסמן את חריגות הבניה במצב מאושר ובנספח הבינוי ולצייןם בהוראות התכנית.

4. **לדחות** את ההתנגדות לכך שאולם הקידושים יוביל לירידת ערך הקרקע. התכנית מקובלת מבחינה תכנונית ואושרה על ידי הוועדה, ככל וירצו המתנגדים הם יכולים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

5. **לדחות** את ההתנגדות שהתכנית אינה מכילה הסדרי חניה הנדרשים לבאי צרכני האולם, ובפרט מקומות חניה עבור נכים לפי התקן הנדרש. בית הכנסת ישמש את תושבי השכונה שמתגוררים בטווח הליכה ברגל ולא יזדקקו לחניה בהיקף גדול באופן שיגרם להחרפת מצוקת החניה. בנוסף, אירועי בית הכנסת יהיו קטנים וישמשו את קהילת בית הכנסת.

6. **לדחות** את ההתנגדות לחריגה מגובה המקסימלי שסוכם עם היזמים ומפרה את ההסכמות הקודמות. ועדת התכנון לא מתייחסת להסכמים פרטיים בין יזמים לתושבים. התכנית הנ"ל נבחנה מבחינה תכנונית, והוועדה אישרה את התכנון המוצע.

7. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין אשפה** – פתרון תברואה יוצג במסגרת היתר הבניה.

8. **לדחות** את ההתנגדות לכך שאולם הקידושים מצריך שטחי פריקה וטעינה ושלוות השכנים תופרע בעקבות כך בימים ובלילות. אולם הקידושים, בשטח של פחות מ-65 מ"ר. נועד לאירועים קטנים לצורכי הקהילה, לאור כך, לא נדרש עבור הבית כנסת שטחי פריקה וטעינה מסדרים.

9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הריסת התוספת בחזית הבניין. בחזית הבניין קיים היום מדרגות ושער במצב ירוד. התכנית מסדירה את חזית הבניין כך שתיוצר כניסה מתאימה ומכובדת למבנה בשימוש ציבורי.

10. **לקבל חלקית** את ההתנגדות שהתכנית הוגשה והופקדה בהיעדר הסכמת בעלי מקרקעין כיוון שעמותת "ועדת הכורדים בית הכנסת מגן אברהם" אינה קיימת ולכן אינה רשאית להגיש תכנית זו. מגיש התכנית הוא בעל הקרקע, והדבר נבדק בתנאי הסף על ידי הוועדה המחוזית שהתכנית בסמכותה. יש לבדוק מול היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית את מעמד המגיש.

11. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שלמתנגד ניתן היתר לפתיחת חלון כלפי צפון בקו אפס וכן נחתם הסכם פשרה משפטי לעניין פתיחת החלון כלפי צפון. אומנם ניתן היתר לפתיחת חלון ב 1965 טרם התקנות של חוק התכנון והבניה, אולם לא סביר לפתוח חלון בחלקה כל כך צרה ובינוי צמוד. יש הגיון תכנוני לאשר גם לבית הכנסת לבנות בקו אפס, כפי שבניין המתנגד נבנה. מרווח של פחות ממטר בין מבנים אינו הגיוני, קל וחומר פתיחת פתחים.

12. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התוכנית

מספר סידורי: 32

פרטי תוכנית	
מספר התכנית:	471ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	חיים אלדד
עורך התכנית:	עודד ירמיקי
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	הרב קלכהיים עוזי 1 פינת מרדכי בוקסבוים, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	17	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

בחלק הדרומי של מגרש 615 אושר להקים שלושה בתי כנסת בתכנית בינוי 357ב'. התכנית מהווה שינוי לבינוי המאושר בבית כנסת אחד והגדלת שטחי הבניה ביחס להקצאת שטחי הבניה לבתי הכנסת במגרש. מוצע בצד הדרום מערבי של המגרש, בית כנסת בן שלוש קומות מעל קומת מרתף למחסן ומאגר מים.

תיאור תכנית בינוי
מצב קיים: בחלק הדרומי של המגרש קיימים מבנים ארעיים. החלק הדרום מזרחי של המגרש חפור. מצב מוצע: התכנית מוגשת בחלק הדרומי של מגרש 615 בתכנית 1973ב'. מוצעים שינויים ביחס לבינוי מאושר במסגרת תכנית בינוי 357ב' בבית כנסת אחד, במגרש שאושר להקים בו שלושה בתי כנסת בחלקו הדרומי. מוצע בצד הדרום מערבי של המגרש, בית כנסת בן שלוש קומות מעל קומת מרתף למחסן ומאגר מים. במסגרת התכנית מבוקשים שינויים ביחס למאושר בתכנית 357ב': 1. מבוקשת תוספת של מחסן בשטח 20 מ"ר בקומת המרתף במפלס 8.91-. 2. שינוי בבינוי בחזיתות הדרומית, צפונית ומערבית. 3. שינוי בצורה ומיקום חדר המדרגות בחזית המערבית. 4. מוצע בינוי בשטח של 399.93 מ"ר כוללים. מתוכם 333.33 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע, ו - 66.6 מ"ר שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע. תכניות מאושרות: תכנית 1973ד' – משנת 1995 ייעדה את שטח המגרש כשטח לבנייני ציבור, מגרש מס' 615. חלה תכנית 1973ב' לגבי שטחי ציבור. התכנית ביטלה את הצורך בצוות מקצועי שתפקידו לאשר תכניות בינוי ופיתוח למגרש שלם המיועד למבני ציבור. תכניות בינוי ופיתוח יאושרו ע"י הועדה המקומית.

תכנית 1973ב' – משנת 1993

ייעדה את שטח המגרש כשטח לבניין ציבורי, מגרש מס' 615.
שטח המגרש: 4.03 דונם. שימושים מאושרים: בי"ס, ת"ת + בי"כ + מועדון נוער.
אחוזי הבניה המרביים יהיו 100% משטח המגרש. אחוזי הבניה אינם מהווים זכויות בניה מוקנות מכוח תכנית זו וניתן יהיה לאשרם בתנאי שיוכח בתכנית הבינוי והפיתוח כי קיימים שטחים פתוחים מספיקים בתחום מגרשים בהם יוקמו מוסדות חינוך לצורך חצרות משחקים.
קו בניין קדמי יהיה כמצוין ע"ג התשריט (4 מ' לפי המצוין ברוזטה). קו בניין צדי/ אחורי יהיה כמסומן בקו מקוטע אדום בתשריט. במקום בו לא סומנו קווי בניין בתשריט, יותר קו בניין 4 מ'.
מספר הקומות המרבי יהיה 3 מ'.
תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש שלם, והיא תכלול את כל השימושים המותרים במגרש.
בתכנית בינוי ופיתוח ניתן יהיה לשלב בבניין אחד מספר שימושים.

תכנית בינוי 357ב'

תכנית בינוי לשלושה בתי כנסת בחלק הדרומי של המגרש. חלוקת השטחים ומיקום בית הכנסת, בהתאם להחלטות ועדת ההקצאות.
תכנית הבינוי נדונה בועדה המקומית בתאריך 14.9.22.
החלטת וועדה: לאשר את תכנית הבינוי
הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי בתנאים הבאים:
בשטח המתוכנן ניתן יהיה להקים בשטח 3 בתי כנסת בלבד.
תנאי להיתר יהיה הצגת פיתוח השטח לרבות נטיעות מחייבות של 5 עצים בוגרים.
תנאי להיתר בניה אישור נכסים
מבנה D אושר לו היתר בניה בשנת 2020, יש להציג את המבנה כמאושר, לעדכן מדידה ותמונות עדכניות ככל ובוצע בפועל.
גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ'.

הקצאות מאושרות במגרש

ועדת הקצאות (ומועצת העיר) בשנת 2016 אישרה הקצאות ל-4 עמותות להקמת בתי כנסת, בחלוקה שווה, בחלק ממגרש 615 בתב"ע 1973ב', בחלקו הדרומי בשטח קרקע של 1.2 דונם.
העמותות הונחו לתכנן בהסכמה, 4 בתי כנסת, כאשר כל אחד מהם 300 מ"ר בנוי.
בשל חילוקי דעות בין העמותות לגבי מיקום כל אחת מהם בתוך ה-1.2 דונם, בוצע גורל ע"י עיריית ירושלים, תוצאות הגורל אושרו ע"י ועדת הקצאות ומועצת העיר.
במהלך תכנון בקשה להיתר של אחת העמותות התברר כי הקמה של 4 בתי כנסת בתוך תא שטח זה אינה אפשרית, בין השאר בשל בעיות בטיחותיות של יציאת מתפללים של 4 בתי כנסת בו זמנית, וכן הצורך בתכנית בינוי (ע"פ הנחיות התב"ע).
הוגשה תכנית בינוי 357ב' שבסופו של יום אושרה עם 3 בתי כנסת בלבד.
בית הכנסת ה-4 יקבל מענה במגרש אחר.
כעת, ניתן לחלק את זכויות הבניה שהוקצו לבתי הכנסת 1,200 מ"ר לשלוש עמותות. כל בית כנסת יכול להיות בגודל 400 מ"ר (במקום 300 מ"ר).

היתר בניה:

2016/457 – הופק היתר 9.2023. **בית כנסת נשוא תכנית בינוי זו.** בניין בן שלוש קומות מעל קומת מרתף. שטח מאושר 388.48 מ"ר כוללים.
2016/624 – הופק היתר 11.2020. **בית כנסת בצד הדרום מזרחי של המגרש.** בניין בן שלוש קומות מעל קומת מרתף. שטח מאושר 367.41 מ"ר כוללים.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. בשטח המגרש אושרה תכנית בינוי להקמת 3 בתי כנסת בלבד, בהתאם לתכנית 357ב'.
2. יש לקבל הרחבה של הקצאת השטח לעמותה ל – 400 מ"ר, ואישור אגף הנכסים, כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.
3. יש לקבוע חלוקת חובת פיתוח של השטחים המשותפים והמעברים. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פיתוח השטח לרבות נטיעות מחייבות של 5 עצים בוגרים בתחום המגרש.
4. יש להחתים את כל 3 העמותות על הסכמה לתכנית זו, לרבות חלוקה לפיתוח השטח והמעברים (כפי שתכנית 357ב' הוגשה ע"י 3 העמותות).
5. יש לתקן ולהציג את החניה המאושרת עבור בתי הכנסת ברחוב, ביחס לתכנית הבינוי והיתרי הבניה המאושרים. יש להתאים את התכנית לפחים המוטמנים שהוצבו ברחוב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף תושביה לעניין החניה.
6. יש לבטל חצר אנגלית מתוכננת במפלס 8.91-. לא ברור למה נדרשת, מאחר ולא צמודה לבינוי מוצע במפלס זה. לא תותר חצר אנגלית לאזורור מפלס קומת המרתף.
7. יש לסמן להריסה בתכנית ההעמדה את המבנים הארעיים המופיעים בתכנית המדידה בחלק הדרומי של המגרש. להוסיף כותרת לתכנית.
8. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ'.
9. יש לציין בתכנית ההעמדה ובכל תכניות הקומות וחתכים וחזיתות, את החלוקה בין בתי הכנסת (ציון האות) A, B, C.
10. יש לתקן את הסה"כ בטבלת השטחים המפרטת את שטחי הבניה העיקריים ושירות בהתאם להיתרים מאושרים ושינויים מבוקשים בתכנית הבינוי.
11. יש להשמיט סכימת חלוקת שטחים לכל בית כנסת – הסבר השטחים, שכן, חלוקה זו לא אושרה על ידי ועדת הקצאות.
12. יש לתקן בטבלת גושים וחלקות בכותרת תכנית המדידה את התכנית המאושרת החלה במקום – 1973ב'ד'.
13. יש להוסיף תאריך עריכה לנספח הבינוי.
14. יש לקבל אישור אגף מבני ציבור, אגף מבני דת, לתכנית הבינוי.

מספר סידורי: 33

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	2485
סוג דיון :	תכנית בינוי
מגיש התכנית :	עיריית ירושלים האגף לתכנון העיר
עורך התכנית :	אדר' נחמן אטשטיין
סוג תכנית :	תכנית בינוי
כתובת	, עין כרם בריכת ציפורי, יער ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30349	5	לא
30349	6	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוכנית לשדרוג בריכת ציפורי ביער ירושלים התוכנית הכוללת קירוי הבריכה, הסדרת חללים טכניים ובינוי הכולל חדר כושר, מלתחות, מבואת כניסה עם קבלה ומשרדים

תיאור תכנית בינוי

במקום מאושרת תוכנית 1379 א הקובעת במקום שטח למרכז נופש ובידור ללא זכויות בניה על התוכנית חלים הוראות של תוכנית מתאר 62

התוכנית מציעה הסדרת תנועה של מפרץ הורדה מול הכניסה ו3 חניות נכים מוצע בינוי מצפון המגשר את מפלס הרחוב ומפלס הבריכה.

מפלס 0.00 במפלס הרחוב מוצעת קומה חלקית הכוללת מבואת כניסה, קבלה ומשרדים ושאר קומה גג חי בפיתוח משותף עם רת"ג,

קומה 1- עם דופן להר וחזית לכיוון הבריכה מדרום לשימוש אולם כושר.

קומה 2- במפלס הבריכה לשימוש מלתחות וחללים טכניים של מאגר מים וחדר משאבות

התוכנית מציעה קירוי הבריכה במבנה זכוכית בגובה של 11.8 מ' כולל גג נפתח עם יכולת פתיחה של כ- 50% התוכנית מציעה הסדרה של חללים טכניים מדרום ומתחת למפלס הבריכה הכוללים מסננים, חדר כימיקלים, מיזוג וכו'

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים :

1. החנייה למתחם הבריכה בתחום חניה קיימת של מרכז ציפורי, ממערב למבנה הראשי. התוכנית כוללת נספח תנועה עם מאזן חניה לכלל הפרוגרמות במתחם. יש להציעה שתילת עצים ככל הניתן בתחום והיקף החניון
2. יש לסמן חניית אופניים באזור הכניסה

3. התוכנית מציעה הסדרה של קומה חדרי מכוניות במפלס 3- בדרום התוכנית. יש לסמן חיפוי אבן כדוגמת קירות פיתוח לחזית הקומה.
4. להציעה מדשאה טבעית/ שילוב ריצוף כפי שמסומן בתוכנית בחלק המזרחי - מדשאה והצללות קיימות, אזור בו קיים לפי GIS דשא סינטטי
5. יש להשלים חו"ד אגף תושייה, אגף מבני ציבור והמחלקה לאיכות סביבה בנושא תאורה

מספר סידורי: 34

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1241611
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים אגף מבני דת
עורך התכנית:	יגוד מאיר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	הנמר 3, מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
	5	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התוכנית מציעה הוספת שימוש וזכויות בניה לטובת הכשרת מקווה 1. קביעת שטחי בניה על סך 985 מ"ר מתוכם 425 מ"ר עיקרי ו-40 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-500 מ"ר עיקרי-20 מ"ר שרות מתחת 2. קביעת השימושים המותרים בשטח תוכנית 3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח 4. קביעת תנאים להיתר

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התוכנית נועדה להכשיר מקווה טהרה הנמצא במפלס חניון של הבית כנסת ולצורך כך מטרות התכנית יהיו: תוספת שימוש למקווה. קביעת זכויות הבניה ל 925 מ"ר עיקרי כפי שאושר בהיתר הבניה ונבנה בפועל. בחזית דרום מערבית במפלס 1- (מפלס המקווה) נראה פתח רחב המופיע בהיתר וכיום סגור בבלוקים. ניתן לשקול לשלב פתח זה בתכנון תוך יצירת חזית אסתטית ופונקציונלית לחלל המקווה תוך שמירה על פרטיות באי המקום והכנסת אור

ואוורור טבעי לחלל הפנימי

תוכנית הבינוי מסמנת 6 חניות עליות במפלס 1- (מפלס המקווה) עם רמפת גישה בצפון המגרש. יש להציג בשלב ההיתר תוכנית תנועה עם מספר חניות לפי תקן.

במפלס הרחוב ישנה רחבה מרוצפת. לפי היתר תחום רחבה הצמוד לכביש מיועד לחנית רכב נכה בפועל כל הרחבה משמשת לחנייה. יש לסמן חניית נכים לפי תוכנית תנועה מעודכנת ולשמור על שאר הרחבה פתוחה לציבור.

תוכנית קומת כניסה לא תואמת תוכנית קומת 1- בתחום רמפות כניסה בצפון ובדרום של התוכנית. יש לתאם בין תוכניות

בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. יש לעדכן סעיף 6.1.2 בדבר מיקום שנאי בהתאם.

יש לקבוע כי פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע

תנאי להיתר אישור מחלקת איכות סביבה ומשרד הבריאות.

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.

הערות טכניות

יש לסמן קוי בניין לפי קונטור מבנה קיים

לתאם שטח מצב מוצע בטבלה 3.2 לשטח התוכנית כפי שמסומן בתשריט

24/01/2024

להמליץ לוועדה מחוזית להפקיד את התוכנית

התוכנית נועדה להכשיר מקווה טהרה הנמצא במפלס חניון של הבית כנסת ולצורך כך מטרות התכנית יהיו :

תוספת שימוש למקווה.

קביעת זכויות הבניה ל 925 מ"ר עיקרי כפי שאושר בהיתר הבניה ונבנה בפועל.

בחזית דרום מערבית במפלס 1- (מפלס המקווה) נראה פתח רחב המופיע בהיתר וכיום סגור בבלוקים. ניתן לשקול לשלב פתח זה בתכנון תוך יצירת חזית אסתטית ופונקציונלית לחלל המקווה תוך שמירה על פרטיות באי המקום והכנסת אור ואוויר טבעי לחלל הפנימי

תוכנית הבינוי מסמנת 6 חניות עליות במפלס 1- (מפלס המקווה) עם רמפת גישה בצפון המגרש. יש להציג בשלב ההיתר תוכנית תנועה עם מספר חניות לפי תקן.

במפלס הרחוב ישנה רחבה מרוצפת. לפי היתר תחום רחבה הצמוד לכביש מיועד לחנית רכב נכה בפועל כל הרחבה משמשת לחנייה. יש לסמן חניית נכים לפי תוכנית תנועה מעודכנת ולשמור על שאר הרחבה פתוחה לציבור.

תוכנית קומת כניסה לא תואמת תוכנית קומת 1- בתחום רמפות כניסה בצפון ובדרום של התוכנית. יש לתאם בין תוכניות

בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. יש לעדכן סעיף 6.1.2 בדבר מיקום שנאי בהתאם.

יש לקבוע כי פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע

תנאי להיתר אישור מחלקת איכות סביבה ומשרד הבריאות.

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.

הערות טכניות

יש לסמן קוי בניין לפי קונטור מבנה קיים

לתאם שטח מצב מוצע בטבלה 3.2 לשטח התוכנית כפי שמסומן בתשריט

19/09/2023

וועדה המקומית ואגף מבני דת מחליטים להיות מגישי התכנית המציעה תוספת של שימוש למקווה במגרש.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה היתה **להפקיד את התכנית**

מכיוון שבתכנית המאושרת לא נקבעו זכויות בניה והיא כפופה לתכנית מתאר 62, לא ניתן לקבוע זכויות בניה בתכנית ולכן יש לבטל את ההתייחסויות לזכויות בניה.

מטרת התכנית תהיה תוספת שימוש למקווה בלבד.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את החלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית לא תקבע זכויות בניה.
2. מטרת התכנית תהיה תוספת שימוש למקווה בלבד בקומת המרתף.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 35

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1235860
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	שמיאן רחמים בן שלום
עורך התכנית:	כהן - שנצר שרון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	מחניים 10 , תל-ארזה

גוש	חלקה	בשלמות
	13	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית: תוספת 3 יח"ד חדשות ושתי קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים, ברחוב מחניים 10. הוראות התכנית: 1. הגדלת שטחי הבניה הכוללים מ – 521 ל – 751.34 מ"ר, מתוכם 502.1 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת ו – 249.24 מ"ר שטחי שירות (מתוכם 145.59 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 103.65 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). 2. תוספת 2 קומות מעל 3 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים, מעל קומת מחסנים. סה"כ מוצעות 6 קומות מעל קומת מחסנים וחניה. 3. הגדלת מספר יח"ד מאושרות מ – 3 יח"ד ל-6 יח"ד. 4. קביעת קווי בנין. 5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי. 6. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים. 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. קביעת הוראות בגין עצים לשימור / העתקה / עקירה.

החלטות קודמות	
תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים :

התכנית מציעה תוספת 2 קומות מעל 3 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל קומת מחסנים מאושרים בתכנית 280099, ליצירת מבנה בן 5 קומות וקומה שישית מובלעת בחלל גג רעפים. בשנים האחרונות אושרו מספר תכניות בגובה בינוי של 4 קומות וגג רעפים בסביבה. התכנית מציעה גובה ומספר קומות הנוגדים את המדיניות לאזור. על כן, במסגרת התכנית המוצעת ניתן להוסיף קומה אחת, לבינוי שיהיה תואם את המדיניות.

בקומת המרתף מוצעות חצרות אנגליות בצד הדרומי והמזרחי של קומת המחסנים לצורך שחרור עשן וחלונות לכוון החצר. לא ברור איזה עשן צריך לשחרר בקומת מחסנים. יש לבטל חצרות אלו. קומת מחסנים תהיה בלי חלונות.

בהמשך לאמור לעיל, התכנית מציעה הרחבה של קומת המחסנים. מוצעים 5 מחסנים בגדלים שונים. יש לוודא ששטח מחסן לכל יח"ד יהיה בגודל של 8% ועד 20 מ"ר משטח הדירה.

התכנית מציעה תוספת של 2 חניות במכפילי חניה עבור תוספת יח"ד המוצעת בתכנית. תיאום פתרון חניה יעשה מול אגף תושייה ובאישורם.

יש לסמן קו בניין בהתאם לבינוי המוצע והמאושר על גבי התשריט ונספח הבינוי. יסומן קו בניין וקו בניין תחתי – תת קרקעי.

יש לתכנן מתקן לעגלת אשפה בנפח 1000. בשלב קבלת ההיתר יש לקבוע פגישה נוספת לקביעת מיקום מתקן האשפה וגודלו מול אגף התברואה.

יש להסיר סעיף 4.1 ז בתקנון בתכנית – לא תותר גמישות של 1 מטר לגובה המבנה.

יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת להוראות התכנית לעניין קווי בנין, גובה בינוי, מספר קומות, מספר יח"ד.

בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין המאושר בתכנית המאושרת והיתר הבניה שהופק, למוצג במסמכי התכנית.

ינטעו 2 עצים בוגרים בחזית המגרש ובתאום עם אגף שפ"ע.

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

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

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

השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תושייה שפ"ע אחזקה.

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 – סעיף 1.4 יש להוסיף לפי סעיף בחוק. סעיף 1.5.7 יש להשמיט מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות. סעיף 1.7 – יש לציין תאריך עריכה ויצירה להוראות התכנית, תשריט מצב מוצע. יש לציין בנספח הבינוי כי הוא מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין גובה הבניין. סעיף 4.1.2 א – ס"ק 4 – יש לתאם אחוז חזיתות באבן מול אדריכל העיר. ס"ק 6 – יש לתקן את הסעיף ל – 8% משטח הדירה עד 20 מ"ר, בהתאם לתקנות. סעיף 14.1.2- ניהול מי נגר. יש לתקן ל – 20% בהתאם לסעיף הסטנדרטי. יש להסיר את סעיף 4.1 ז' – גמישות להיתר. יש להסיר סעיפים 4.1.2 א (1) (2) (3) סעיף 5 – יש לתקן את טבלת זכויות והוראות בניה. נספח הבינוי – יש לסמן קווי בניין בתכניות חתכים וחזיתות. יש להסיר את הסימון האדום ממכפיל החניה לחניות 1,2 המאושרות בתכנית 280099. מידות התכנית אינן תואמות את המידות בתכנית המאושרת. תשריט מצב מוצע – יש לסמן קו בניין תחתון וקו בניין עילי.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים לבקשת יו"ר הוועדה התכנית עולה לדיון נוסף

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

4. מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים:
5. התכנית מציעה תוספת 2 קומות מעל 3 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל קומת מחסנים מאושרים בתכנית 280099, ליצירת מבנה בן 5 קומות וקומה שישית מובלעת בחלל גג רעפים. בשנים האחרונות אושרו מספר תכניות בגובה בינוי של 4 קומות וגג רעפים בסביבה. התכנית מציעה גובה ומספר קומות הנוגדים את המדיניות לאזור. על כן, במסגרת התכנית המוצעת ניתן להוסיף קומה אחת, לבינוי שיהיה תואם את המדיניות.
6. בקומת המרתף מוצעות חצרות אנגליות בצד הדרומי והמזרחי של קומת המחסנים לצורך שחרור עשן וחלונות לכוון החצר. לא ברור איזה עשן צריך לשחרר בקומת מחסנים. יש לבטל חצרות אלו. קומת מחסנים תהיה בלי חלונות.
7. בהמשך לאמור לעיל, התכנית מציעה הרחבה של קומת המחסנים. מוצעים 5 מחסנים בגדלים שונים. יש לוודא ששטח מחסן לכל יח"ד יהיה בגודל של 8% ועד 20 מ"ר משטח הדירה.
8. התכנית מציעה תוספת של 2 חניות במכפילי חניה עבור תוספת יח"ד המוצעת בתכנית. תיאום פתרון חניה יעשה מול אגף תושייה ובאישורם.
9. יש לסמן קו בניין בהתאם לבינוי המוצע והמאושר על גבי התשריט ונספח הבינוי. יסומן קו בניין וקו בניין תחת – תת קרקעי.
10. יש לתכנן מתקן לעגלת אשפה בנפח 1000. בשלב קבלת ההיתר יש לקבוע פגישה נוספת לקביעת מיקום מתקן האשפה וגודלו מול אגף התברואה.
11. יש להסיר סעיף 4.1 ז בתקנון בתכנית – לא תותר גמישות של 1 מטר לגובה המבנה.
12. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת להוראות התכנית לעניין קווי בנין, גובה בינוי, מספר קומות, מספר יח"ד.
13. בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין המאושר בתכנית המאושרת והיתר הבניה שהופק, למוצג במסמכי התכנית.
14. ינטעו 2 עצים בוגרים בחזית המגרש ובתאום עם אגף שפ"ע.
15. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.

16. 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.
17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
18. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תושי"ה שפ"ע אחזקה.
19. הערה:
20. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
21. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
הערות טכניות:
 1. הוראות התכנית –
 2. סעיף 1.4 יש להוסיף לפי סעיף בחוק.
 3. סעיף 1.5.7 יש להשמיט מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות.
 4. סעיף 1.7 – יש לציין תאריך עריכה ויצירה להוראות התכנית, תשריט מצב מוצע. יש לציין בנספח הבינוי כי הוא מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין גובה הבניין.
 5. סעיף 4.1.2 א – ס"ק 4 – יש לתאם אחוז חזיתות באבן מול אדריכל העיר. ס"ק 6 – יש לתקן את הסעיף ל – 8% משטח הדירה עד 20 מ"ר, בהתאם לתקנות.
 6. סעיף 4.1.2-14 ניהול מי נגר. יש לתקן ל – 20% בהתאם לסעיף הסטנדרטי.
 7. יש להסיר את סעיף 4.1 ז' – גמישות להיתר.
 8. יש להסיר סעיפים 4.1.2 א (1) (2) (3)
 9. סעיף 5 – יש לתקן את טבלת זכויות והוראות בניה.
 10. נספח הבינוי –
 11. יש לסמן קווי בניין בתכניות חתכים וחזיתות.
 12. יש להסיר את הסימון האדום ממכפיל החניה לחניות 1,2 המאושרות בתכנית 280099.
 13. מידות התכנית אינן תואמות את המידות בתכנית המאושרת.
 14. תשריט מצב מוצע –
 15. יש לסמן קו בניין תחתון וקו בניין עליו.

מספר סידורי: 36

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1238633
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	נקי שלמה ידידיה
עורך התכנית:	ראם מרים
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	20.02.24
כתובת	אשר גולאק 10 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	11	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

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

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/06/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 2 בהחלטת הוועדה: יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר תוספת מרפסת בשטח של עד 14 מ"ר לכל יח"ד, יתוקן באופן הבא: יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר תוספת מרפסת (גזוזטרה) בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 15.05.24 ימשיכו לחול.
15/05/2024	מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים: התכנית קובעת קו בניין שאינו תואם לבינוי המאושר בתכנית 6743ב' או לתוספת המרפסות המוצעת בתכנית. יש לתקן את קווי הבניין המסומנים בתשריט לשני קווי בניין, אחד לבניין הקיים + התוספות המאושרות ולקו בניין למרפסות מוצעות. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר תוספת מרפסת בשטח של עד 14 מ"ר לכל יח"ד. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.

החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון 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 סעיף 1.4 סוג התכנית – יש לתקן לתכנית מתאר מקומית. סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים. סעיף 7.1 – שלבי ביצוע. יש לתקן כמפורט לעיל.	

תיאור לתיקון החלטה	
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך ה – 10.06.24 ו ה- 15.15.24, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים. בהחלטת הוועדה מתאריך 10.6.24, נקבע כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר תוספת מרפסת (גזזטרה) בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד. הסעיף יתוקן בהתאם לתקנות התכנון והבניה באופן הבא: יש לקבוע בהוראות התכנית כי גזזטרה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. עלה שטחן של גזזטרות כלשהן על השטח האמור, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבנייה. 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: 22. הסעיף הנ"ל נקבע בהחלטת הוועדה מתאריך ה – 10.06.24 " יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר תוספת מרפסת (גזזטרה) בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד. יתוקן באופן הבא: יש לקבוע בהוראות התכנית כי גזזטרה מקורה (מרפסת) ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. עלה שטחן של גזזטרות כלשהן על השטח האמור, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר	

לבנייה ככול וניתן להוסיף שטחים בסמכות הוועדה המקומית..

23. מרפסות בלתי מקורות לא יחשבו בזכויות הבניה ושלביות הביצוע שלהם תהיה בנפרד (כל אחת) מכל יתר התוספות המוצעות.

24. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 15.05.24 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 37

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1106178
סוג דיון:	תיקון החלטה להתנגדויות
מגיש התכנית:	קנר נחמה
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	29/12/2022
כתובת	הדף היומי 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	63	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית: הרחבות דיון, תוספת שתי קומות ושתי יח"ד, ברחוב הדף היומי 1, רמות הוראות התכנית: 1. קביעת בינוי לתוספות בנייה בבניין ברחוב הדף היומי 1 כמפורט להלן: קביעת בינוי לתוספת בנייה במפלסים $0.00+/-$, $2.85+$, לשם הרחבת יחידות הדיון הקיימות בהם ותוספת מרפסות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס -2.80 מתחת למבנה קיים לשם תוספת מחסנים ומכפילי חניה, הכל בהתאם לנספח הבינוי. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל מבנה קיים לשם תוספת שתי יח"ד, הכל בהתאם לנספח הבינוי. 2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשטח ל 479 מ"ר. מתוכם 376 מ"ר שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 103 מ"ר שטחי שירות (45 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 58 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת). בנוסף, מוצעים 33.50 מ"ר שטחים למרפסות. 3. הגדלת מספר יח"ד מיח"ד אחת ל- 3 יח"ד. 4. הגדלת מספר הקומות מ- 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ל- 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 1 קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. 5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 7. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה. 8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה. התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/07/2024	

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים :

לקבל חלקית את הטענה שהתכנית אינה ממלאת אחר הדרישה שבסעיף 1(2) לתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף) ובלבד שלא מתקיימת פגיעה במבנה או אגף אחר בבית מורכב. מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המחוזית, יש לבדוק את הנושא באמצעות הלשכה המשפטית של הוועדה המחוזית, תנאי למתן תוקף יהיה בחינת הנושא המשפטי של בעל עניין בקרקע שוב לוודא כי יש את ההסכמות הנדרשות.

לדחות את ההתנגדות לעניין הסתרת נוף ואור, זרימת אוויר, בינוי חדש שאינו מדורג, פגיעה בפרטיות ובאיכות החיים – מדובר על מבנה קטן יחסית בן 2 קומות בלבד בדרום מזרח החלקה, תוספת 2 הקומות המוצעת בקונטור הבניין הקיים נבחנה תכנונית ונמצאה ראויה ותואמת את המדיניות תכנית מתאר 2000 על פיה תותר תוספת של 2 קומות מעל מבנה קיים, בקונטור המבנה. יודגש כי התכנית לא מציעה תוספת בינוי כלפי המבנה הצפוני ובכך אין שינוי במרחק הבניה הקיים בין שני המבנים אשר הינו מרחק סביר בין 2 מבנים מגורים עד 6 קומות.

בניגוד לתכנית שקודמה בעבר וכללה את כל שלושת הבניינים הנמוכים, התכנית מציעה תוספות רק על בניין אחד והיא מציעה הנמכה בגובה התוספת לעומת התכנית הקודמת.

במסגרת היתר הבניה יש לבחון את החלוטות המוצעות בתוספת המוצעת כך שלא תהיה הפניה של חלון מול חלון בבניין המתנגדים .

לדחות התנגדות לעניין פגיעה בערך הדירות – התכנית אינה דנה בפן הקנייני. ככל שישנן טענות בפן זה יש לפנות לערכאות הרלוונטיות. בנוסף, מי שרואה עצמו נפגע, רשאי לבקש פיצויים במסגרת סעיף 197 לחוק.

לקבל חלקית את ההתנגדות שהתכנית מתעלמת מתכנית מאושרת 5803 החלה בחלקה ומאפשרת למבנה 1 לבצע תוספת חדר לדירותיהם- תכנית 5803 אושרה בשנת 2001, ומאז הוצאו היתרים מכוחה בתחום החלקה. יש להציג את הבינוי המאושר בתכנית זו במסמכי התכנית ובחתכים על מנת שניתן יהיה לבחון את המשמעויות. יודגש כי מרחק בינוי של כ – 3.45 מ' בין מבנים באותה החלקה, אינו מקובל מבחינה תכנונית ויש לשמור על מרחקים של 6 מטרים בין התוספות המאושרות על פי 5803 והתוספת המוצעת בתכנית זו ולצמצם את הקומה בהתאם.

לדחות את ההתנגדות לעניין שפתרונות החניה בלתי תקינים וייצרו עומסי תנועה ונספח התנועה לוקה בחסר- החנייה המוצעת היא בתחום המגרש של הבניין המקבל תוספת יח"ד. נושא החניה נבדק ואושר על ידי יועץ התנועה של הוועדה המחוזית. תוספת של 2 חניות אינה משמעותית בהקשר העירוני.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

החלטה

20/03/2023

לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת המלצת הוועדה המקומית, ושמיעת עורך התכנית הוועדה סבורה כי בכפוף למפורט בהחלטה זו, מדובר בתכנית תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה ואת תקנות הבית המשותף העדכניות, בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. תוספות הבניה יהיו בקונטור המבנה הקיים. על אף האמור, ניתן יהיה לחרוג מקונטור הבינוי הקיים עבור מרפסות וגרם המדרגות בחזית הפונה לרחוב הדף היומי עד 2.4 מטרים מגבול המגרש. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם הנחיית לשכת התכנון. 2. יש להציע פתרון ראוי לגישה ליח"ד החדשות ללא חסימת פתחים וללא בליטה מקו הבניין למרפסות. 3. מפלס קומת הקרקע יקבע כמפלס ± 0.00 של המבנה. 4. יש לקבוע קו בנין תחת עיבור קומת המרתף. 5. יש להציג קירות הממ"דים היורדים עד היסודות בהתאם לתקנות. 6. ייקבע כי תנאי בהליך רישוי חוות דעת הנדסית להיתכנות הבניה מתחת למבנה הקיים והבטחת יציבות המבנה, באישור מהנדס העיר. 7. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמת גדרות בגובה העולה על 1.2 מטר. 8. לאחר היוועצות עם יועץ התחבורה, הוועדה מאשרת סה"כ 3 מקומות חניה וקובעת כי יש להציע פתרון החניה ישים, עם אפשרות תמרון ומקום המתנה וכי תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת יועץ התחבורה של הוועדה לפתרון החניה והטמעת הנחיותיו בתאום עם לשכת התכנון. 9. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך רישוי תיאום החניה עם אגף תושבי"ה. 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: הוועדה מאשרת תוספת 2 יחידות דיור ופתרון לחניה נוספת אחת בלבד – סה"כ 3 מקומות חניה ללא מכפילים בתיאום עם אגף תושבי"ה, וזאת לאור עובדה שאין מצוקת חניה באזור. יש להציע עמודת ממ"דים שיורדת עד ליסודות בהתאם לתקנות. גרם המדרגות החיצוני המוצע אינו מקובל- הוא חורג מקונטור הבינוי המאושר וחוסם את חלונות עמודת הממ"דים. יש להציע תכנון ראוי ליצירת גישה ליח"ד המוצעות, ללא חסימת פתחים קיימים. תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד של תושבי"ה, מחלקת מידע תכנוני ותברואה	01/02/2023

שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות בגוש ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות יש להסיר קווי בנין מנספח בינוי יש לתקן את המפלסים ולקבוע את מפלס הרחוב כמפלס ה- 0.0 יש להוסיף לחתכים העקרוניים את הבינוי הקיים בחזית הצפונית	

התוכנית הופקדה בתאריך 08/03/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 07/05/2024 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת באמצעות עו"ד יעל אזולאי בשם מרדכי קרויזר בחלקת משנה 8 בבנין 1 (מצפון מזרח לבנין נשוא התכנית) בכתובת יוסף שכטמן 6 ובשם 35 מתנגדים נוספים.

עיקרי ההתנגדויות:

1. אישור התכנית יגרום לפגיעה קיצונית ובלתי סבירה לדירות שבמבנה א (מצפון לתכנית נשוא ההתנגדות) כמפורט להלן:
2. התכנית אינה ממלאת אחר הדרישה שבסעיף 1(2) לתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף) ובלבד שלא מתקיימת פגיעה במבנה או אגף אחר בבית מורכב.
3. הבינוי המוצע ייצור חומה שתתנשא אל מול דירות המתנגדים ובפרט לחלקת משנה 6 (משפחת לנדמן) ותגרום להסתרה מוחלטת של הנוף והסתרת קו הרקיע, וכן תחסום את אור השמש ואת זרימת האוויר ובנוסף תגרום לפגיעה בפרטיות ולהיזק ראייה ואיכות החיים.
4. הבינוי המוצע צפוי לפגוע בערך הדירות- צפויה להיגרם ירידת ערך ניכרת לבית בחלקת משנה 6 (משפחת לנדמן). עבור התכנית הקודמת 610063 שנגנזה, אשר הוגשה על שלושת המבנים יחד, הוגשה מטעם המתנגדים חוות דעת שמאית על מנת להעריך את היקף הפגיעה וירידת הערך של דירות המתנגדים. השמאי העריך את הפגיעה בכ- 5% ירידת ערך בשל הסתרת הנוף וכ- 10% ירידת ערך בשל פגיעה בפרטיות.

5. אם התכנית תאושר, היא תיצור תקדים שלילי גם עבור הבתים הנוספים ולמעשה תאפשר את הבינוי שהתבקש בתכנית הקודמת 610063 שנגנזה, ומציעה בינוי דומה.
6. בינוי של קיר אימתני בגובה 7 מ' הגובל בחצר פרטית צפוי לגרום לסכסוכי שכנים ובעיות משפטיות רבות, מדובר במצב שאינו סביר מבחינה תכנונית ומבחינה קניינית.
7. מבחינה קניינית- המתנגדים מהווים 82% מכלל בעלי הזכויות בחלקה ובבית המשותף. נדרשת הסכמת המתנגדים כדי לממש את הבינוי. ככל שהתכנית תאושר, מדובר בתכנית נעדרת רוב קנייני שאינה ניתנת לביצוע.
8. התכנית מתעלמת מבינין המתנגדים המצוי באותה חלקה- היא אינה מציגה את הבינוי הקיים של הפתחים והמרחקים. קיימת פגיעה ניכרת, בלתי מידתית ובלתי סבירה תכנונית בבתי המתנגדים.
9. התכנית מתעלמת מתכנית מאושרת 5803 החלה בחלקה ומאפשרת למבנה 1 לבצע תוספת חדר לדירותיהם. במצב הסופי יוותר מרווח מינימלי בין הבניינים של 3.45 מטר שאינו סביר ואינו מקובל תכנונית.
10. פתרונות חניה בלתי תקינים ועומסי תנועה- מוצע מכפיל חניה עבור 3 רכבים, בעוד שעל פי תקן נדרש פתרון חניה עבור 4 רכבים, כך שמדובר בפתרון חניה שאינו עומד בתקן. כבר כיום יש באזור מצוקת חניה קשה. בסמוך לשטח הכלול בתכנית המופקדת אירעו מספר תאונות וצפויה איפוא החרפה בלתי סבירה במצב.
11. נספח החניה לקוי וחסר- חסרות חניות לאופנים ואופנועים בהתאם לתקן, חסרים מידות, משולשי ראות ועוד.
12. התכנית משנה כליל את אופי הבינוי בחלקה של בינוי מדורג, ותכניות שאפשרו הרחבות דיור בלבד, ללא תוספת יח"ד, תוך חריגה ניכרת מהמדיניות.
13. קיים תקדים בשכונת רמות לקבלת התנגדות באופן חלקי ושינוי הבינוי בתכנית 603241.

תיאור לתיקון החלטה להתנגדות

24/07/2024

התכנית נדונה בועדה המקומית החלטת הועדה היתה **לקבל חלקית את ההתנגדויות**

נפלה טעות בהחלטת הוועדה שפורסמה ונותר סעיף מתוך המלצת מהנדס העיר שלא הורדה למרות החלטה של הוועדה :

לקבל חלקית את התנגדות שהתכנית מתעלמת מתכנית מאושרת 5803 החלה בחלקה ומאפשרת למבנה 1 לבצע תוספת חדר לדירותיהם- תכנית 5803 אושרה בשנת 2001, ומאז הוצאו היתרים מכוחה בתחום החלקה. יש להציג את הבינוי המאושר בתכנית זו במסמכי התכנית ובחתימים **על מנת שניתן יהיה לבחון את המשמעויות. יודגש כי מרחק בינוי של כ – 3.45 מ' בין מבנים באותה החלקה, אינו מקובל מבחינה תכנונית ויש לשמור על מרחקים של 6 מטרים בין התוספות המאושרות על פי 5803 והתוספת המוצעת בתכנית זו ולצמצם את הקומה בהתאם.**

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. לקבל חלקית את הטענה שהתכנית אינה ממלאת אחר הדרישה שבסעיף 1(2) לתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף) ובלבד שלא מתקיימת פגיעה במבנה או אגף אחר בבית מורכב. מאחר והתכנית היא בסמכות הועדה המחוזית, יש לבדוק את הנושא באמצעות הלשכה המשפטית של הועדה המחוזית, תנאי למתן תוקף יהיה בחינת הנושא המשפטי של בעל עניין בקרקע שוב לוודא כי אין יש את ההסכמות הנדרשות.
2. לדחות את ההתנגדות לעניין הסתרת נוף ואור, זרימת אוויר, בינוי חדש שאינו מדורג, פגיעה בפרטיות ובאיכות החיים – מדובר על מבנה קטן יחסית בן 2 קומות בלבד בדרום מזרח החלקה, תוספת 2 הקומות המוצעת בקונטור הבניין הקיים נבחנה תכנית ונמצאה ראויה ותואמת את המדיניות תכנית מתאר 2000 על פיה תותר תוספת של 2 קומות מעל מבנה קיים, בקונטור המבנה. יודגש כי התכנית לא מציעה תוספת בינוי כלפי המבנה הצפוני ובכך אין שינוי במרחק הבניה הקיים בין שני המבנים אשר הינו מרחק סביר בין 2 מבנים מגורים עד 6 קומות.
3. בניגוד לתכנית שקודמה בעבר וכללה את כל שלושת הבניינים הנמוכים, התכנית מציעה תוספות רק על בניין אחד והיא מציעה הנמכה בגובה התוספת לעומת התכנית הקודמת.
4. במסגרת היתר הבניה יש לבחון את החלונות המוצעות בתוספת המוצעת כך שלא תהיה הפניה של חלון מול חלון בבניין המתנגדים.
5. לדחות התנגדות לעניין פגיעה בערך הדירות – התכנית אינה דנה בפן הקנייני. ככל שישנן טענות בפן זה יש לפנות לערכאות הרלוונטיות. בנוסף, מי שרואה עצמו נפגע, רשאי לבקש פיצויים במסגרת סעיף 197 לחוק.
6. לקבל חלקית את התנגדות שהתכנית מתעלמת מתכנית מאושרת 5803 החלה בחלקה ומאפשרת למבנה 1 לבצע תוספת חדר לדירותיהם- תכנית 5803 אושרה בשנת 2001, ומאז הוצאו היתרים מכוחה בתחום החלקה. יש להציג את הבינוי המאושר בתכנית זו במסמכי התכנית ובחתכים.
7. לדחות את ההתנגדות לעניין שפתרונות החניה בלתי תקינים וייצרו עומסי תנועה ונספח התנועה לוקה בחסר- החנייה המוצעת היא בתחום המגרש של הבניין המקבל תוספת יח"ד. נושא החניה

נבדק ואושר על ידי יועץ התנועה של הועדה המחוזית. תוספת של 2 חניות אינה משמעותית
בהקשר העירוני.

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

מספר סידורי: 38

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1024272
סוג דיון:	תיקון החלטה להתנגדויות
מגיש התכנית:	ירושלים ירושלים
עורך התכנית:	כהן ארי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	דרך חברון , תלפיות צומת רחוב התנופה ודרך חברון צומת רחוב אשר וינר ודרך חברון צומת רחוב שמואל מאיר ודרך חברון

גוש	חלקה	בשלמות
30092	6	לא
30092	12	לא
30092	21	לא
30092	29	לא
30116	22	לא
30116	55	לא
30116	57	לא
30116	60	לא
30116	80	לא
30116	106	לא
30116	122	לא
30128	10	לא
30128	43	לא
30187	25	לא
30187	27	לא
30187	32	לא
30187	58	לא
30187	61	לא
30187	69	לא
30187	74	לא
30187	76	לא
30289	2	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית המופקדת הינה לאורך רחוב דרך חברון בצמתים לרחובות: התנופה, אשר וינר ושמואל מאיר.

התכנית מציעה הרחבת קטעי דרך לאורך דרך חברון בצמתים עם רח' התנופה, אשר וינר ושמואל מאיר, לשם יצירת מסגרת תכנונית לתוואי "הקו הסגול" של הרכבת הקלה, ולשם הסטת קטע מתוואי "הקו הכחול".

1. הרחבת קטעי דרך לאורך דרך חברון, בסמוך לצמתים שברח' התנופה, אשר וינר ושמואל מאיר.
2. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 1, אזור מגורים 1 מיוחד, אזור מגורים 3-4 קומות, מגורים ג', מגורים ד', מגורים ומסחר, מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטח לבנייני ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, מעבר ציבורי להולכי רגל, ושביל לדרך חדשה / הרחבת דרך.
3. קביעת הוראות לפיתוח השטחים שבתכנית וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת הוראות בגין חלקי מבנים, גדרות וקירות תמך להריסה.
5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, העתקה וכריתה.

התכנית החלה במקום הינה-

178129 – משנת 2018 תכנית רכבת קלה ירושלים "הקו הכחול" – קבעה את השטח כדרך מאושרת וכדרך מוצעת.

98251 – משנת 2018 – קבעה את השטח כשטח ציבורי פתוח וכמגורים ומסחר.

836577 – משנת 2020 – קבעה את השטח כמגורים, מסחר ומבנים.

560805 – משנת 2021 הגדירה את החלק הדרום מזרחי ביעוד כיכר עירונית.

608125 – משנת 2022 – קבעה את השטח כדרך מוצעת, שביל וכמגורים ד'.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית, להלן: לקבל את ההתנגדות לנושא תשריט מצב מוצע: יש לשנות ייעוד "דרך מוצעת" לייעוד ל"יעוד לפי תכנית מאושרת אחרת". לטובת לטובת עבודות זמניות, הקמת מדרגות, קירות תמך וכדומה. לקבל את ההתנגדות לנושא סעיף 4.4 בהוראות: יש להטמיע בסעיף זה להלן: ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת. לקבל את ההתנגדות לנושא סעיף 4.4.1: יש להטמיע בסעיף זה להלן: שימושים: ביצוע עבודות זמניות הדרושות לשם הקמת הדרך ולשם התאמת הפיתוח במגרשים הגובלים לדרך כתוצאה מהעבודות להקמת הדרך, לרבות עבודות לצורך הקמת קירות התמך וביסוסם, בניית מדרגות ומעברים עיליים לשם התאמת דרכי הגישה למגורים, ושיקום החצרות ככל ונדרש כתוצאה מביצוע העבודות להקמת הדרך. לקבל את ההתנגדות לנושא סעיף 4.4.2: יש להטמיע בסעיף זה להלן: הוראות – הנחיות מיוחדות: בתחום המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות יחולו ההוראות הבאות:

אין בקביעת יעוד זה ובקביעת ההוראות המיוחדות כדי לגרוע משטחה של החלקה או משטחו של המגרש, או כדי לשנות את ההוראות החלות מכוח התכנית המאושרת, למעט המפורט להלן. בתחום ההנחיות המיוחדות לא יינתן היתר לבניה או לשימוש אלא לאחר שרשות הרישוי התייעצה עם הגורם המוסמך ושוכנעה כי אין בבניה או בשימוש המבוקשים כדי לפגוע או להכביד על תכנון הרק"ל, הקמתה, הפעלתה ו/או תחזוקתה. תנאי לתחילת עבודות בתחום הנחיות מיוחדות יהיה תיאום עם מהנדס העיר והמחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, לשם הבטחת הגישה לדירות הקיימות וצמצום המטרדים לדיירים בשלב העבודות. בתכנית או היתר לבניה בתא השטח, תותר הריסת קירות התמך, המדרגות וכל אלמנט שהוקם לפי תכנית זו לטובת חיבור המגרש לרחוב, ובתנאי שהבינוי שיוצע יתן מענה לחיבור המגרש לרחוב. לקבל את ההתנגדות לנושא סעיף 6.1 : הפקעות לצרכי ציבור : יש להטמיע בסעיף זה להלן : הפקעות זמניות : ניתן יהיה להפקיע באופן זמני את השטחים המסומנים ביעוד ע"פ תכנית מאושרת עם הנחיות מיוחדות, וזאת לצורך ביצוע העבודות המפורטות בסעיף 4.4 לעיל בלבד ולתקופת העבודות בלבד בהתאם להגדרה בסעיף 2 להלן. "תקופת העבודות" ביחס לשטח להפקעות הזמניות אשר סומנו בתשריט ביעוד עפ"י תכנית מאושרת בסימון הנחיות מיוחדות, לא תעלה על שנה אחת מיום תחילת העבודות באותה חלקה, מועד תחילת תקופת העבודות יהיה עם מסירת הודעה על-ידי הגורם המוסמך למהנדס הוועדה המקומית על תחילת השימוש או העבודות באותו שטח לשם הקמת הדרך, וסיומה עם מתן הודעה על-ידי הגורם המוסמך למהנדס הוועדה המקומית על סיום השימוש באותו שטח, לרבות שיקום שטח העבודות והסרת כל מפגע. מיד עם סיום תקופת העבודות ההנחיות המיוחדות יפקעו, השטח יושב לידי הבעלים באופן מיידי והיעוד יחזור להיות בהתאם למצב התכנוני המאושר טרם תכנית זו. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : ניתן לאפשר את הגדלת הקו הכחול (תשריט מצב מוצע מס' 5) לטובת הסטת מיסעת	17/05/2023

הרכבת, המדרכה, שביל האופניים וקיר התמך לטובת מעקף הקבר אשר התגלה בקרבת צומת דרך חברון ורחוב שמואל מאיר . בהתאם ניתן לאשר שינוי ייעוד משצ"פ לייעוד דרך מוצעת. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 1.2.23 ימשיכו לחול.	
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת לאפשר את קידומה. בהתאם לחוות דעת אגף נכסים יש לשנות נוסח סעיף ההפקעה (המופיע בסעיף 6.13) לנוסח סטנדרטי כמפורט מטה : "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין". בהתאם לחוות דעת אגף שפ"ע : יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה ולאשרו מול האגרונום העירוני. תנאי לתעודת גמר בצוע הנ"ל בפועל. תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת הבינוי המוצע במסגרת התכנית. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו אדריכל העיר, המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת שימור. 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. 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.	01/02/2023

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

תיאור לתיקון החלטה להתנגדות

15/05/2024

התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה היתה לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית לאחר דיון בהתנגדות אחת עצמית של מגישי התכנית.

לאחר בחינה מפורטת של צוות התכנון עולה כי קיימות שתי נקודות בהם יש צורך בהרחבה נקודתית של זכות הדרך לצורך ייצירת מדרכה ורציפות ברחוב של כחצי מטר .

מבקשים להציע שם הרחבה נוספת לזכות דרך ולעשות פרסום על פי 106ב.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 106ב מחליטים לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תתוקן בהתאם לסקיצה שהוצגה בדיון המציעה הרחבה של זכות דרך.
2. התכנית תפורסם על פי סעיף 106ב.
3. הודעות ישלחו לחלקות שמהם מוצעת ההפקעה הנוספת.
4. הפרסום ייעשה לתקופה של 14 יום באמצעות הודעות שיחולקו בתיבות הדואר של הבניינים בחלקות אלה.
5. ככול ויתקבלו התנגדויות לפרסום , תשוב הוועדה ותדון בהם.
6. ככול ולא יוגשו להתנגדויות התכנית תקבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף.

בקשה לדיון נוסף לאישור התכנית בוועדה המקומית

בתאריך 15.05.2024 התקיים דיון לאישור תכנית 101-1024272 שמטרתה העיקרית הינה הרחבת זכות דרך לאורך דרך חברון, באזור צמתים עם רחובות התנופה ואשר וינר. לאור ההחלטה שקיבלה הוועדה ובעקבות בדיקת צתא"ל בנושא הפקעות, אנו נבקש להביאה לדיון חוזר בוועדה המקומית, במטרה לשנות את התכנית, כמפורט להלן.

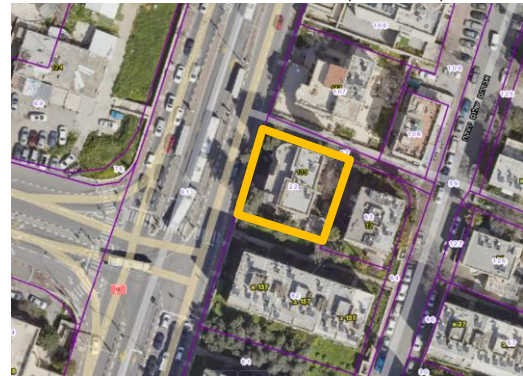
1. שינוי יעוד קרקע בגוש 30116 חלקה 22

בגוש 30116 חלקה 22 קיר התמך, שתוכנן כבר בתכנון מפורט וכלול בבקשה להיתר מס' 2021/0479.00 חודר ליעוד הקרקע ה"זמני" בעומק של כ-30 ס"מ לאורך של כ-19 מ'. בחלקה זו:

א. קיים מבנה המשמש למגורים

ב. המבנה כלול בכרטסת השימור העירונית.

ג. בחלקה לא מקודמת תכנית להתחדשות עירונית והמבנה

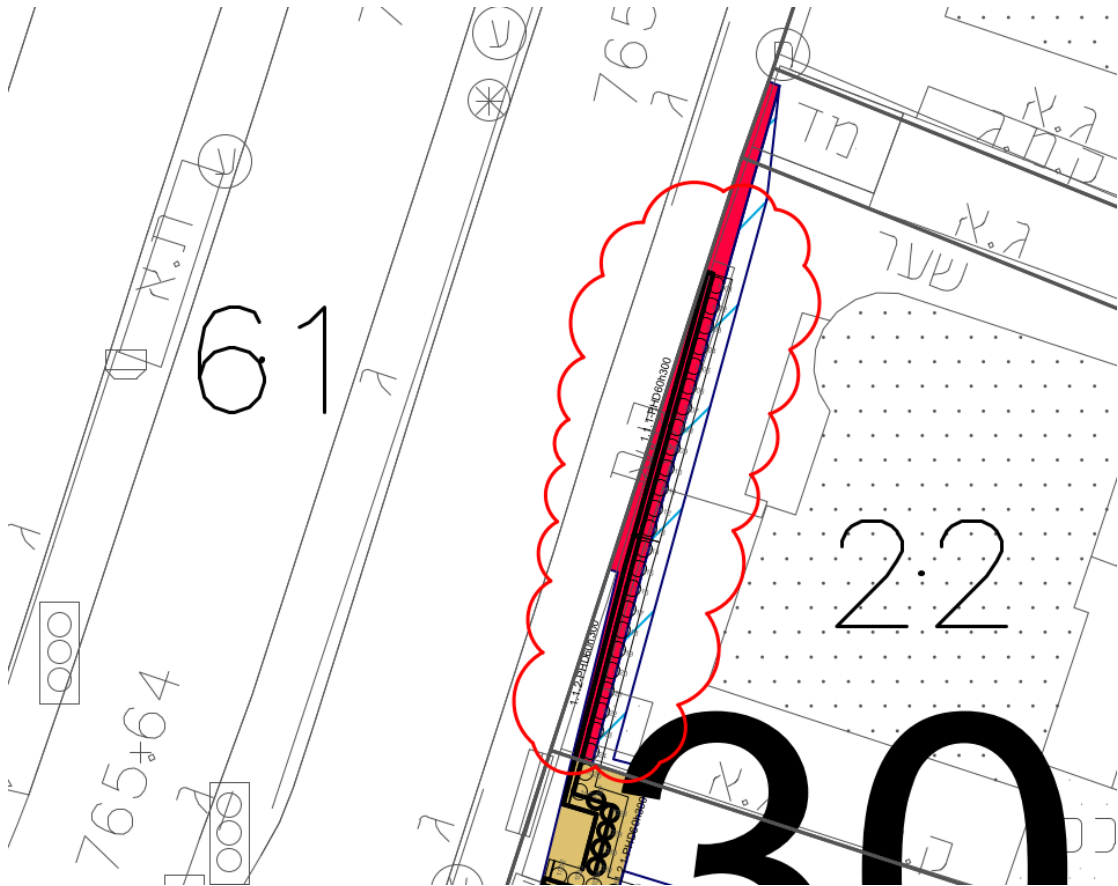


דף מידע לאתר לשימור מספר 490 שם אתר דרך חברון 135

כללי:	
שם אתר	דרך חברון 135
שם היסטורי	
סוג אתר	מבנה
מתכנן/אדריכל	
שנת הקמה	1917-1948 השלטון הבריטי
שימוש בפועל בעבר	מגורים
שימוש בפועל בהווה	מגורים
בעלות	פרטי
סיכום חשיבות האתר	בית וילה ערבי שהתפתח לאכלס מספר משפחות (ולמים הפך לבית דירות משותף). המבנה במי בסגנון בינלאומי ובו מאפיינים יחודיים כגון מרפסת מעוגלת, אלמנטים אופקיים להצללה בחזית הקדמית, חלונות מאורכים, סורגים בסגנון אר-דקו. בשל מיקומו מעל דרך חברון הוא נצפה למרחוק ובצמוד לו שני בתים מסגנון וילה ערבית שנבנו באותה תקופה. ביחד הם יוצרים מרקם שנבנה לצד שכונת הגנים תלפיות ובאותן שנים.

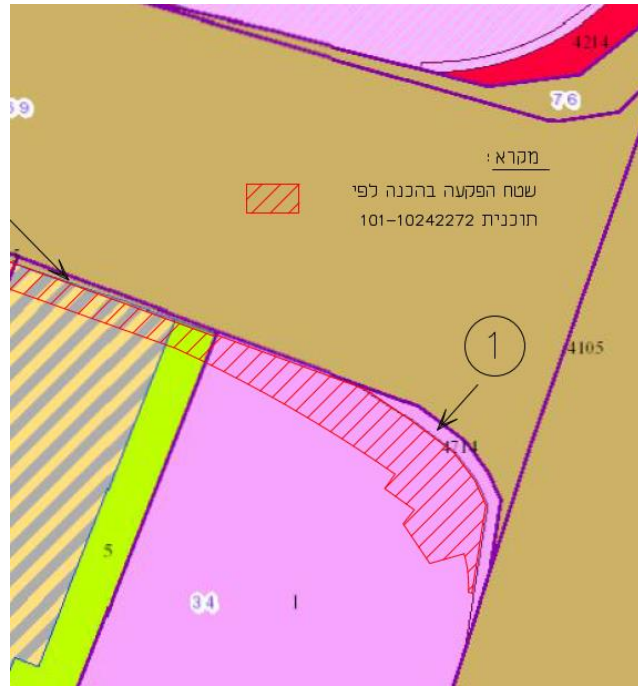
תמונה 1 - הנחיות שימור באתר עיריית ירושלים

לאור הנ"ל סביר להניח שהקיר הנדון ישאר במקומו לשנים רבות. מכיוון שהוראות התכנית אינן מאפשרות ביסוס הקיר ב"יעוד לפי תכנית מאושרת אחרת" ללא הגבלת זמן מבוקש להגדיל את השטח המיועד לדרך על חשבון השטח המיועד "לפי תכנית מאושרת אחרת". כל זאת ללא הגדלת גבול התכנית ולמעשה ללא שינוי במיקום קיר התמך כפי שהוצג בנספח הפיתוח לתכנית וקודם בהיתר 2021/0479.00. להלן תרשים המציג את תכנון קונסטרוקציית הקיר על גבי יעודי הקרקע המוצעים בתכנית הנדונה.

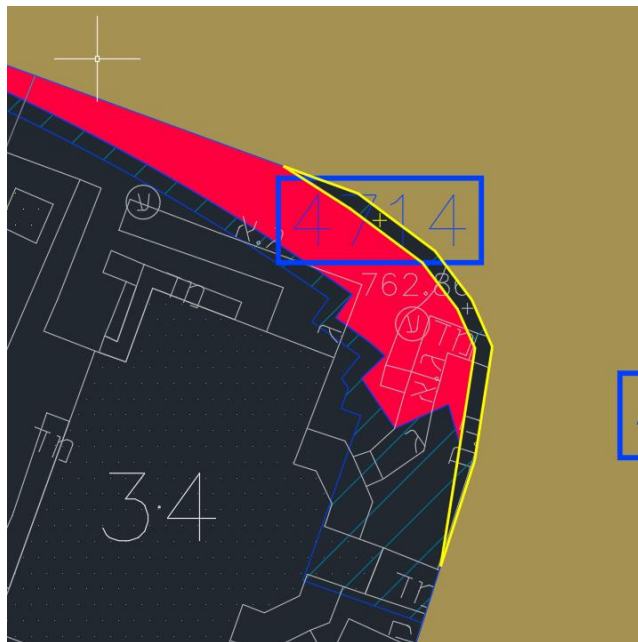


2. הגדלת גבול התכנית ושינוי יעוד קרקע בגוש 30187 חלקה 34

בגוש 30187 חלק מחלקה 34 סומן בטעות כדרך מאושרת בנספח מצב מאושר. בהתאם לכך לא נכלל בגבולות התכנית. יעוד הקרקע המאושר הנכון בשטח הנדון הינו למגורים 1 לפי תכנית 2491 (סומן בתכנית רק"ל קו כחול 101-0178129 ביעוד לפי תכנית מאורת אחרת). גודל תא השטח הנדון – כ-24 מ"ר. מבוקש להגדיל את גבול התכנית כדי לכלול את השטח הנדון ולשנות את יעוד הקרקע ממגורים 1 לדרך. מבחינת פיתוח אין בהגדלה זו פגיעה נוספת בחלקה 34, שכן נלקחה בחשבון בטעות כחלק מזכות הדרך והוצע עליה פיתוח מדרכה בגרסה שאושרה למתן תוקף, אותה אנו מבקשים לתקן.



תמונה 2 - סימון אזור 1 ע"ג מצב מאושר מאתר העירייה



תמונה 3 - הדגשה בצהוב של השטח שבו מבוקש שינוי יעוד לדרך

3. הגדלת גבול התכנית ללא שינוי יעוד קרקע בגוש 30187 חלקות 32,33

בגוש 30187 חלקות 32,33 קיים תא שטח מס' 4215 לפי תכנית 101-0876649 ותא שטח 297 לפי תכנית 101-0098251.

שטח – כ-67 מ"ר

בשתי התכניות הנ"ל השטח ביעוד קרקע לדרך.

בשטח הנדון תכנית 101-0876649 (אישור ב-23.02.2023), מפנה להוראות תכנית 101-0098251 (אישור ב-20.02.2018).

להלן התייחסות התכניות המאושרות החלות על השטח הנדון:

תכנית 101-0876649:

4.4	דרך מאושרת	תוכן מוגנה
4.4.1	שימושים	
	כמאושר בתכנית מס' 101-0098251.	
4.4.2	הוראות	
א	זרכים	
	כמאושר בתכנית מס' 101-0098251.	

תכנית 101-2298251:

תכנית מס': 101-0098251 - שם התכנית: פינוי בינוי בדרך חברון-התנופה, ירושלים

4.3	שטח ציבורי פתוח
	ד.בשטחים שמתחתיהם יש חנייה או זיקת הנאה לרכב תת קרקעיים יישמר כיסוי אדמה של לפחות 1 מ' לנטיעת עצים.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות

אין פירוט בפרק 'עודי הקרקע לגבי דרך מאושרת.

בסעיף 6.15 נכתב כך:

תכנית מס': 101-0098251 - שם התכנית: פינוי בינוי בדרך חברון-התנופה, ירושלים

6.15	איחוד וחלוקה
	ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

תאי השטח המיועדים לדרך מאושרת (4215,297) נכללים בטבלאות איחוד וחלוקה:



טבלת הקצאה ואופן לתבנית איחוד וחלוקה מספר 101-0098251
 פנימי: בנין בדרך חברון דרך חלום- רח' התנופה, ירושלים
 תאריך: 26.11.17

10/12/2017

[illegible]

מעבר לכך התכנית אינה כוללת הוראות בדבר הפקעות.

נוסיף ונציין כי תכנית 101-0876649 שהיא האחרונה החלה על השטח הנדון אינה מתייחסת ל-2 תכניות שאושרו לפני (רק"ל ירוק (אישור ב-05.01.2017) וכחול (אישור ב-05.08.2018)), שגם הן קובעות את השטח ביעוד של דרך מאושרת (וכמובן שכוללות את כל ההוראות הנדרשות להפקעה ופיתוח). במידה שלא ניתן לתפוס חזקה בשטח הנדון מתוקף הנ"ל מבוקש להכניסו לתכנית הנדונה ע"י הגדלת שטחה וללא שינוי יעוד הקרקע.

השטח הנדון מוגש בצהוב בתרשים הבא:

